

Mänttä-Vilppulan kaupunki

PIRKANMAAN ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO 10.5.2022 KINNARIN JA PULVERKKILAHDEN
TILOJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LUONNOKSESTA

Lausuntonaan asiassa ELY-keskus toteaa seuraavaa:

Laadittavana oleva ranta-asemakaava on rantaosayleiskaavan vastainen. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Yleiskaavasta poikkeaminen ranta-asemakaavalla edellyttää lähtökohtaisesti myös yleiskaavan muuttamista tai vähintään poikkeamisen edellytysten riittävän laajaa arviointia siitä, kuinka yleiskaavaa koskevat MRL 39 §:n mukaiset sisältövaatimukset tulevat huomioon otetuksi. Tällaisissa tapauksissa, missä siirretään rakennuspaikkoja ranta-asemakaavalla rantaosayleiskaavasta poiketen, tulisi yleiskaava myös päivittää väärinkäsityksen välttämiseksi rakennuspaikkojen sekä rakennusoikeuksien siirtojen osalta.

Ranta-asemakaavaehdotuksen mukaan uusi lomarakennuspaikka sijoittuu keskelle vapaata rannanosaa rantaosayleiskaavan sekä ranta-asemakaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle täysin erilleen muista kaavoihin merkityistä lomarakennuspaikoista. Ranta-asemakaavan muutosehdotuksella kaavoihin merkitty vapaa rannanosa pirstoutuu. ELY-keskuksen näkemys mukaan rakennuspaikat tulee sijoittaa ranta-alueille siten, että syntyy yhtenäisiä lomarakennusalueita ja ettei yhtenäisen vapaan rannan osuus vähene. Näin lain tavoite riittävästä yhtenäisestä rakentamattomasta rantaviivasta saavutetaan.

Rakennusoikeutta sekä rakennuspaikkojen sijoittelua määritettäessä tulee lisäksi ottaa huomioon kaikkien ranta-alueella olevien maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Poikkeamiseen oikeusvaikutteisten kaavojen mukaisista rakennuspaikkojen sijainnista sekä rakennusoikeuden määrästä ranta-asemakaavam muutoksen yhteydessä tulee esittää riittävät perusteet.

Kun otetaan huomioon ranta-asemakaavalla osoitettavan uuden rakennuspaikan sijoittuminen vapaan rannanosan keskelle, rakennusoikeuden määrä ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset, katsoo ELY-keskus, ettei ranta-asemakaava esitetystä muodosta täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia sisältövaatimuksia.

Ranta-asemakaavaehdotuksesta tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto.

Vastine:

Ranta-asemakaavan muutosalueella voimassa oleva ranta-asemakaava on vahvistettu ennen rantaosayleiskaavan voimaantuloa, jolloin ranta-asemakaava on huomioitu yleiskaavassa sellaisenaan. Kaupungilla ei ole resursseja muuttaa rantaosayleiskaavaa yksittäisten rakennuspaikkojen siirtojen vuoksi.

Uusi lomarakennuspaikka ei sijaitse voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muiden lomarakennuspaikkojen yhteydessä, joten rakennuspaikan siirrolla ei aiheuteta vapaan rannan pirstaloitumista verrattuna voimassa olevaan ranta-asemakaavaan.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu rantojen kaavoituksessa toteutetaan laatimalla emätilaselvitys, jossa kullekin emätilalle laaditaan mitoituslasikelma rantarakennuspaikkojen lukumäärän määrittämiseksi. Koska molemmat ranta-asemakaavan muutosalueen tilat kuuluvat saman emätilan alueeseen, ei rakennuspaikan siirrolla ole vaikutusta lähialueen emätilojen rantarakennuspaikkojen lukumäärään.

Rantaosayleiskaavan emätilamitoituksen mukaisesti emätilan todellinen rantaviiva on 2,444 km ja muunnettuna 1,694 km. Rakennuspaikkoja on osoitettu 8 kpl (7 RA + sauna). Emätilan rantarakentamisen keskimääräiseksi mitoituksesi tulee voimassa olevan ranta-asemakaavan ja kaavamuutoksen toteutuessa 4,7 rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km. Rakentamisesta vapaita rannanosia säilyy emätilan alueella 73 % rantaviivasta.

Ranta-asemakaavan muutoksella osoitetun rakennuspaikan rantaviivan pituus on Mänttä-Vilppulan uuden rakennusjärjestyksen määräysten mukainen. Vanhassa ranta-asemakaavassa osoitettu rakennuspaikka on nyky-määräyksiä kapeampi. Kaavamuutoksen rakennuspaikan pinta-ala perustella osaltaan rakennuspaikan rakennusoikeuden nostamista Mänttä-Vilppulan kaupungin rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 150 k-m²:iin.

Ranta-asemakaavan muutoksella osoitetun rakennuspaikan ranta soveltuu paremmin rantautumiseen, toisin kuin Pulverkkilahden tilan kivikkoinen ranta. Myös luonnonympäristön kannalta rakennuspaikan uusi sijainti on parempi, koska ranta-alueella ei tarvitse ruopata. Voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna rakennuspaikan rakentamisalue on kaavamuutoksella osoitettu etäämmälle rannasta nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaisesti, jolloin rakennukset on paremmin sopeutettavissa ympäristöön. Lisäksi kaavamuutoksen ansiosta tien rakentamisen määrä vähenee ja tie siirtyy rakennettavuudeltaan parempaan maastoon.

Esitetään, että kaavaluonnosta ei muuteta lausunnon perusteella.

Tampereella 2.12.2022

Mika Heikkilä
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Kaavamuutoksen laatija

2.12.2022

Mänttä-Vilppulan kaupunki

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO 16.5.2022 KINNARIN JA PULVERKKILAHDEN
TILOJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LUONNOKSESTA

Kaavamuutoksen suunnittelualueelta ei ennestään tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Aluetta ei kuitenkaan ole tarkastettu aiemmin Mänttä-Vilppulan arkeologisten inventointien yhteydessä. Perimätiedon mukaan Tarjannejärven ja Vehkajärven välinen kannas on ollut peurojen kulkureitti ja pyyntipaikka. Myös alueen nimistö viittaa peuranpyyntiin. Tämän vuoksi on pidettävä mahdollisena, että kaava-alueelta löytyisi vielä tuntemattomia esihistoriallisia tai historiallisen ajan muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Niiden huomioonottaminen kaavassa edellyttää arkeologisen inventoinnin suorittamista MRL 9 §:n mukaisesti.

Arkeologisia tutkimuksia voidaan tehdä vain lumettomissa olosuhteissa, sulan maan aikana. Tutkimuksissa tulee noudattaa Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita (2020) ja muita Museoviraston ohjeita. Arkeologisen tutkimuksen tekijän tulee toimittaa raportti digitaalisena arviointia varten maakuntamuseolle (pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi). Arvioinnissa varmistetaan, että tutkimus vastaa sille asetettuja tavoitteita ja laatuvaatimuksia. Raportti toimitetaan arvioinnin jälkeen Museovirastoon, jossa se tallennetaan sähköiseen asianhallintajärjestelmään ja julkaistaan palvelussa <https://asiat.museovirasto.fi/>. Tutkimusraporttien tiedot tallennetaan myös muinaisjäännösrekisteriin, jonka tietoja voi selata kaikille avoimessa Kulttuuriympäristön palveluikkunassa www.kyppi.fi. Verkossa julkaistava tutkimusraportti ei saa sisältää yksityishenkilöiden henkilötietoja, esim. maanomistajien nimiä tai osoitteita. Raportin lisäksi museolle on toimitettava kohteiden sijaintitiedot ja rajaukset digitaalisena paikkatietomuodossa. Lisätietoja tutkimusten tilaamisesta ja suorittamisesta saa tarvittaessa maakuntamuseolta.

Rakennetun ympäristön tai maiseman osalta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Kaavaehdotus ja arkeologisen inventoinnin raportti pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle lausunnon antamista varten.

Vastine:

Ranta-asemakaavan muutosalueelle on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi. Alueelta ei tehty havaintoja kiinteistä muinaisjäännöksistä tai muista arkeologisista kohteista.

Esitetään, että kaavaluonnosta ei muuteta lausunnon perusteella.

Tampereella 2.12.2022

Mika Heikkilä
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Kaavamuutoksen laatija

Mänttä-Vilppulan kaupunki

KEURUSSELÄN YMPÄRISTÖNSUOJELUJAOSTON LAUSUNTO 11.5.2022 KINNARIN JA PULVERKKILAHDEN TILOJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LUONNOKSESTA

Lausunto

Ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, ettei Kinnarin ja Pulverkkilahden tilojen ranta-asemakaavan muutokselle ole estettä. Kaavamuutoksen mukaisen (tila Kinnari 508-416-72-5) lomarakennuspaikan osalta on kuitenkin huomioitava, ettei rakennuspaikan rajoilla sijaitsevaa metsä- ja vesilain mukaista noroa välittömine lähiympäristöineen vahingoiteta. Luonnontilaiset tai luonnontilaisen kaltaiset pienvesikohteet (noro) kuuluvat vesilain (587/2011) suojan piiriin. Noron luonnontilan vaarantaminen on vesilain mukaan kielletty (VL 2:11). Lisäksi pysyvän vedenjuoksu-uoman omaava noro välittömine lähiympäristöineen kuuluu metsälain (1093/1996) 10 §:n mukaan suojeltuihin erityisen tärkeisiin elinympäristöihin. Erityisen tärkeissä elinympäristöissä voidaan metsälain 10 a §:n mukaisesti tehdä varovaisia hoito- ja käyttötoimenpiteitä, joissa elinympäristöjen ominaispiirteet säilytetään tai niitä vahvistetaan. Toimenpiteissä on säilytettävä elinympäristölle erityinen vesitalous, puuston rakenne, vanhat ylispuut, kuolleet ja lahot puut sekä otettava huomioon kasvillisuus, maaston vaihtelevaisuus ja maaperä. Erityisen tärkeissä elinympäristöissä ei saa tehdä uudistushakkuuta, metsätietä, kasvupaikalle ominaista kasvillisuutta vahingoittavaa maanpinnan käsittelyä, ojitusta, purojen ja norojen perkausta eikä käyttää kemiallisia torjunta-aineita.

Perustelut

Ranta-asemakaavan muutosalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Luontoselvityksessä (Mänttä-Vilppula, Kinnari, Pohjaslahti 508-416-72-5 Luontoselvitys 2021, Luontoselvitys M. Ranta) alueella ei havaittu luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilain tai EU:n luonto- tai lintudirektiivin tarkoittamia elinympäristöjä tai lajeja. Luontoselvityksen perusteella rakennuspaikka ei ole liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä puustorakenteensa vuoksi. Maastokäynnin perusteella todettiin myös, että alueen rannat eivät tarjoa vesilinnustolle suojaisia pesimäympäristöjä.

Vastine:

Noro on viimeiseltä noin 160 metrin matkaltaan luonnontilainen. Ylemmiltä osiltaan noron uoma on muokattu ja kaivettu ojaksi. Tieyhteys tullaan rakentamaan rakennuspaikalle kohdasta, jossa noron uoma ei ole enää luonnontilainen ja jossa kulkee vanha metsäkoneen ura. Mahdollinen rakennettava tierumpu mitoitetaan riittävän suureksi vuoden suurin virtaama huomioiden.

Esitetään, että kaavaluonnosta ei muuteta lausunnon perusteella.

Tampereella 2.12.2022

Mika Heikkilä
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Kaavamuutoksen laatija

Kaavamuutoksen laatija
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

VASTINE

2.12.2022

Mänttä-Vilppulan kaupunki

MÄNTTÄ-VILPPULAN KAUPUNGIN KIINTEISTÖINSINÖÖRIN LAUSUNTO 4.5.2022 KINNARIN
JA PULVERKKILAHDEN TILOJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LUONNOKSESTA

Ranta-asemakaavan muutosehdotusluonnos, päivätty 4.2.2022.

Tila Pulverkkilahti 508-416-72-8 ja osa tilasta Kinnari 508-416-72-5 Mänttä-Vilppulan kaupungissa.

1. Pohjakartta

- *Aluetta koskeva pohjakartta 1:2 000 on hyväksytty 14.3.2022. Lausuntopyynnön pohjakarttaluonnos on päiväämätön ja edellyttää täydennyksiä. Lisäksi lausuntopyynnön pohjakarttaluonnos on rasterimuodossa.*
- *Lopullisessa asemakaavaehdotuksessa tulee käyttää 14.3.2022 hyväksyttyä pohjakarttaa eikä se voi olla rasterimuodossa.*

2. Asemakaavaluonnoksen sisältö

- *Asemakaavaluonnoksessa ei ole esitetty siirrettävälle rakennuspaikalle minkäänlaista kulkuyhteyttä. Jokaiselle rakennuspaikalle tulee esittää jonkinlainen kulkuyhteys joko ohjeellisena tai sitovana.*
- *Yksityistielain 4 §:n mukaan "Kiinteistön hyväksi on perustettava rasitteena pysyvä tieoikeus uuden tien tekemistä varten tarpeelliseen tiealueeseen tai ennestään olevaan tiehen, jos se on tärkeää kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa millegään kiinteistölle tai muulle rekisteriyksikölle taikka ennestään olevan tien tieosakkaalle." Tämä ehto tulee täytettäväksi viimeistään silloin, jos ja kun kaavamuutoksen mukainen siirrettävä rakennuspaikka muodostetaan erilliseksi omaksi kiinteistöksi. Käytännössä määräys tarkoittaa sitä, että asemakaava-alueilla on jo kysymyksessä olevassa kaavassa osoitettava kulku rakennuspaikalle konkreettisin tavoin (ohjeellinen tai sitova kulkuyhteys).*
- *Selostusluonnoksessa mainitaan kulkuyhteys siirrettävälle rakennuspaikalle vain luonnoksen kohdassa 3.1.3 Rakennettu ympäristö, että "Kinnarin tilan alueelle siirrettävälle uudelle lomarakennuspaikalle ei ole tieyhteyttä. Tieyhteys rakennetaan n. 130 metrin etäisyydellä olevalta yksityistieltä, joka sijaitsee Kinnarin tilan alueella."*
- *Asemakaavaselostusluonnoksesta puuttuu kokonaan sisällysluettelon kohta 5.4.3 Kulkuyhteydet. Siirrettävälle rakennuspaikalle tarkoitettu, joko ohjeellinen tai sitovalla merkinnällä osoitettu kulkuyhteys tulee merkitä myös kaavakartalle ja kaavamerkintöihin ja -määräykseen. Pohjakartalla on lisäksi osoitettava Virkaniemen yksityistie, jota kulkuyhteyttä ilmeisesti tarkoitetaan rakennuspaikalle pääsyä varten.*

- *Kulkuyhteys tulee selostaa myös asemakaavan selostuksessa, siinä kohdassa kuin se on esitetty selostuksen sisällysluettelossa.*

Vastine:

1. Pohjakartta

Esitetään, että ranta-asemakaavan muutosehdotuksessa tullaan käyttämään hyväksyttyä pohjakarttaa.

2. Asemakaavaluonnoksen sisältö

Esitetään, että rakennuspaikalle merkitään kulkuyhteys ohjeellisenä ajoyhteysmerkintänä (ajo) kaava-alueen ulkopuolelle. Täydennetään kaavaselostusta kulkuyhteyden osalta.

Tampereella 2.12.2022

Mika Heikkilä
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Kaavamuutoksen laatija