

Ranta-asemakaavan muutos koskien tiloja Pulverkkilahti ja Kinnari Pohjaslahden kylällä / hyväksymisvaihe

159/2021

Tekninen lautakunta 19.10.2021 § 86

Maanomistajalta on tullut hakemus 20.9.2021 ranta-asemakaavan muuttamiseksi koskien tiloja Pulverkkilahti 508-416-72-8 ja osaa tilasta Kinnari 508-416-72-5. Kaavan muutosalue sijaitsee Tarjanteen itäosan rannalla. Alue on metsätalouskäytössä.

Alueella on voimassa 18.8.2000 vahvistettu ranta-asemakaava, jonka mukaan Pulverkkilahden tila on osoitettu lomarakennuspaikaksi (RA). Kinnari tila on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kinnarin tilan omistaja on hankkinut omistukseensa Pulverkkitilan rakennuspaikan. Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää rakennuspaikka maapohjaltaan ja rakennettavuudeltaan paremmalle paikalle. Tavoitteena on myös nostaa rakennusoikeus Mänttä-Vilppulan rantaosayleiskaavan mukaiselle tasolle ja päivittää kaavamääräykset kaupungin nykyvaatimusten mukaiseksi. Ranta-asemakaavan muutoksen laatijaksi esitetään Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaan Tampereen toimistoa.

Kaavamuutoksessa on kyse yhden erillisen rakennuspaikan siirtämisestä alueelle, joka on kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Mikäli siirrettävälle alueelle ei kohdistu erityisiä luonto- ja maisema-arvoja ja maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 73 §:n mukaiset ranta-alueita koskevat erityiset sisältövaatimukset voidaan huomioida, niin hakemuksen mukainen kaavamuutos voidaan käynnistää.

Mänttä-Vilppula kaupungilla on kaavoitustoimen palveluista hyväksytyt taksa valtuustossa 19.3.2012. Taksa sisältää ranta-asemakaavan pohjakartan tarkastamisesta ja hyväksymisestä perittävät kustannukset (450 €) sekä hallinnollisesta käsittelystä perittävät kustannukset (800 €). Lisäksi kopiointi- ja kuulutus-kustannukset. Varsinaisesti ranta-asemakaavan muutoksista ei ole esitetty laskutusperustetta. Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistaja vastaa myös ranta-asemakaavan kustannuksista.

Ranta-asemakaavan muutoksesta ei ole esitetty taksaa. Koska kyse on vain yhden rakennuspaikan siirtämisestä, ei varsinaisesta hallinnollisesta käsittelystä esitetä perittäväksi maksua.

Asemakaavan tai asemakaavamuutoksen laatimisista on edellä mainitussa taksassa esitetty korvausperusteet. Asemakaavan laadinnasta vastaa kuitenkin kaupunki ja näihin liittyy erilliset maankäyttösopimukset.

Esittelijän (tekninen johtaja Haanpää) päätösesitys:

Tekninen lautakunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- että kiinteistölle 508-416-72-8 ja 508-416-72-5 voidaan käynnistää ranta-asemakaavamuutos, mikäli hakija vastaa kaavoitustyön kaikista kustannuksista (ulkopuolisen kaavoittajan kustannukset, selvitykset, kartat, asiakirjat, tms. kustannukset kuluineen) ja että nämä kustannukset hakija maksaa suoraan ulkopuoliselle kaavan laatijalle

- että kaavan käsittelyyn kuuluvat työtehtävät, kuten nähtäville laitot ja kuulemiset kaupunki hoitaa omana työnä. Mikäli kaavamuutos edellyttää erillisiä neuvotteluja viranomaistahojen kanssa, kustannukset peritään hakijalta työhön käytetyn ajan mukaisesti asemakaavamuutoksiin liittyvien taksojen mukaisesti. Työtehtäviin liittyvistä kuluista vastaa hakija Mänttä-Vilppulan kaupungin voimassa olevan taksan mukaisesti (mm. lehtikuulutukset, mahdolliset postitukset ja kopioinnit). Samoin mahdollisesta pohjakartan tarkistamisesta aiheutuvat kulut tulee korvata voimassa olevan taksan mukaisesti.

- että kaavanlaatijaksi hyväksytään Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaan Tampereen toimisto.

- että Mänttä-Vilppula kaupunki ei vastaa mistään kustannuksista, mikäli kaavoitusprosessi keskeytyy jossakin vaiheessa tai jos kaava ei toteudu hakijoiden tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutosehdotuksesta voi antaa muistutuksen tai tehdä valituksen kuka tahansa osallinen tai kuntalainen.

(Lisätietoja: valmistelija kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen, puh. 044 035 4320)

Päätös: Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 08.11.2021
§ 317

Esittelijän (kaupunginjohtaja Heusala) päätösesitys:

kaupunginhallitus päättää

- että kiinteistölle 508-416-72-8 ja 508-416-72-5 voidaan käynnistää ranta-asemakaavamuutos, mikäli hakija vastaa kaavoitustyön kaikista kustannuksista (ulkopuolisen kaavoittajan kustannukset, selvitykset, kartat, asiakirjat, tms. kustannukset kuluineen) ja että nämä kustannukset hakija maksaa suoraan ulkopuoliselle kaavan laatijalle

- että kaavan käsittelyyn kuuluvat työtehtävät, kuten nähtäville laitot ja kuulemiset kaupunki hoitaa omana työnä. Mikäli kaavamuutos edellyttää erillisiä neuvotteluja viranomaistahojen kanssa, kustannukset peritään hakijalta työhön käytetyn ajan mukaisesti asemakaavamuutoksiin liittyvien taksojen mukaisesti. Työtehtäviin liittyvistä kuluista vastaa hakija Mänttä-Vilppulan kaupungin voimassa olevan taksan mukaisesti (mm. lehtikuulutukset, mahdolliset postitukset ja kopioinnit). Samoin mahdollisesta pohjakartan tarkistamisesta aiheutuvat kulut tulee korvata voimassa olevan taksan mukaisesti.

- että kaavanlaatijaksi hyväksytään Ympäristösuunnittelu Oy Pirkamaan Tampereen toimisto.

- että Mänttä-Vilppula kaupunki ei vastaa mistään kustannuksista, mikäli kaavoitusprosessi keskeytyy jossakin vaiheessa tai jos kaava ei toteudu hakijoiden tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutosehdotuksesta voi antaa muistutuksen tai tehdä valituksen kuka tahansa osallinen tai kuntalainen.

(Lisätietoja: valmistelija kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen, puh. 044 035 4320)

Päätös: Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Tekninen lautakunta 22.03.2022 § 35

Ranta-asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, luontoselvitys sekä kaavaluonnos selostuksineen päiväyksellä 4.2.2022.

Kaavamuutoksessa on kyse yhden erillisen rakennuspaikan siirtämisestä alueelle, joka on kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Muutosalue sisältää kaksi erillistä aluetta, jotka sijaitsevat noin 540 metrin etäisyydellä toisistaan. Alueen pinta-ala on yhteensä noin 0,82 ha ja rantaviivaa on yhteensä noin 150 metriä.

Suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu tuoreeseen kangasmetsään, jossa valtapuuna kasvaa mäntyä. Luontoselvityksen mukaan rakennuspaikaksi suunnitellulta alueelta ei löytynyt vesilain, luonnonsuojelulain, metsälain tai EU:n luonto- tai lintudirektiivien tarkoittamia elinympäristöjä tai lajeja, joita tulisi erityisesti ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Maastokäynti on tehty kasvukauden ulkopuolella, mutta kasvillisuustyyppien ja metsien ikärakenteen perusteella ei ole oletettavaa, että alueella olisi harvinaisia ja/tai suojeltavia kasvi- tai eläinlajeja, joiden vuoksi täytyisi tehdä maastokäyntiä varsinaisella kesäkaudella.

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä tai haitallisia vaikutuksia. Lomarakennuspaikan siirtämiseltä pois talouskeskuksen läheisyydestä katsotaan olevan positiivisia vaikutuksia. Rakennuspaikan rakennusoikeus on nostettu nykyisen rakennusjärjestyksen ja Vilppulan rantaosayleiskaavan mukaiselle tasolle eli 150 kem². Kaavan vaikutuksia on tarkemmin arvioitu kaavaselostuksessa.

Kaavamuutoksen ensimmäinen vaihe on vireille tulosta ilmoittaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen ja sen asettaminen nähtäville. Koska kyse on vain yhden rakennuspaikan siirtämisestä koskevasta hankkeesta, on kaavamuutoksesta laadittu jo luonnos.

Toimivalta: Hallintosäntö 24 § kohta 4 Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja kiinteistönmuodostamislain mukaiset asiat.

Valmistelija ja lisätiedot:

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen,
julia.virtanen@taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320.

Esittelijä

Tekninen johtaja Mika Haanpää

Päätösesitys

Tekninen lautakunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- kuuluttaa vireille ranta-asemakaavamuutoksen koskien tilaa Pulverkkilahti 508-416-72-8 ja osaa tilasta Kinnari 508-416-72-5
- asettaa 4.2.2022 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä ranta-asemakaavan muutosluonnoksen MRL 63 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta alustavat lausunnot

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.
Merkittiin, että pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Kaupunginhallitus 31.03.2022 § 95

Esittelijä Kaupunginjohtaja Anne Heusala

Päätösesitys kaupunginhallitus päättää

- kuuluttaa vireille ranta-asemakaavamuutoksen koskien tilaa Pulverkkilahti 508-416-72-8 ja osaa tilasta Kinnari 508-416-72-5
- asettaa 4.2.2022 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä ranta-asemakaavan muutosluonnoksen MRL 63 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta alustavat lausunnot

Käsittely kokouksessa Kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen selosti asiaa kokouksessa.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta 17.01.2023 § 13

Ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 12.4.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutosluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 12.4.-11.5.2022. Nähtävilläolon aikana saatiin alustavat lausunnot/kommentit Pirkanmaan ELY-keskukselta, Keurusselän ympäristönsuojelijaostolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja kiinteistöinsinööriltä.

Tiivistelmä lausunnoista ja vastineista:

Pirkanmaan ELY –keskus esittää, että ranta-asemakaavan muutos on rantaosayleiskaavan vastainen. Tapauksissa, jossa rakennuspaikkoja muutetaan, niin rantaosayleiskaavakin tulisi päivittää rakennusoikeuksien siirtojen osalta. Rakennuspaikat tulee sijoittaa siten, ettei yhtenäisen vapaan rannan osuus pirstoudu tai vähene. Lisäksi tulee huomioida maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset. ELY-keskus katsoo, ettei ranta-asemakaavan muutos täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia sisältövaatimuksia.

Vastineena Pirkanmaan ELY-keskukselle todetaan, että ranta-asemakaava on laadittu ennen yleiskaavan tekoa. Kaupungilla ei ole resursseja muuttaa yleiskaavaa yksittäisen rakennuspaikkojen siirtoihin. Rakennuspaikan siirrolla ei aiheuteta vapaan rannan pirstaloitumista verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Vastineessa on esitetty emätilaselvitys, jonka mukaisesti kaavamuutos on edelleen maanomistajien osalta tasapuolinen. Voimassa olevaan rantakaavaan nähden rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta on voitu nostaa rantayleiskaavan mukaisesti (150 m²), koska rakennuspaikat on siirretty etäämmälle rannasta. Muutoksen myötä paranee ympäristölliset näkökohdat myös tienrakentamisen osalta, joka tulee lyhyemmäksi.

Keurusselän ympäristönsuojelijaos katsoo, että esitetyle muutokselle ei ole estettä. Lausunnossa esitetään huomioitavaksi, että rakennuspaikan rajoilla sijaitsevaa metsä- ja vesilain mukaista noroa välittömene lähiympäristöineen ei 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. Vastineena lausuntoon todetaan, että noro on luonnontilainen noin 160 metrin matkalla ja että tieyhteys noron yli tullaan rakentamaan riittävän suurella tierummulla ja sillä kohdin, jossa noro ei ole enää luonnontilainen (vanha metsäautotien kohta).

Maakuntamuseon lausunnon johdosta alueelle on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi. (raportti 30.11.2022). Alueelta ei saatu havaintoja muinaisjäännöksistä tai muista arkeologisista kohteista.

Kiinteistöinsinöörin kommentit koskevat pohjakartan sisältövaatimuksia ja kulkuyhteyden osoittamista. Vastineena todetaan, että ehdotusvaiheessa käytetään hyväksyttyä pohjakarttaa ja että kulkuoikeus esitetään ohjeellisena yhteytenä sekä kaavakartalla että selostuksessa.

Alkuperäiset lausunnot ja niiden vastineet liitteenä. Kaavakarttaa on tarkistettu kiinteistöinsinöörin kommenttien mukaisesti.

Rantaosayleiskaavam muutoksen luonnos on tarkennettu kaavaehdotukseksi päiväyksellä 2.12.2022.

Seuraavana työvaiheena on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n ja -asetuksen (MRA) 27 §:n mukaisesti kaavaehdotuksen asettaminen virallisesti nähtäville (30 päivää), jolloin osallisilla on oikeus tehdä asiasta muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Toimivalta: Hallintosääntö 24 § kohta 4 Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja kiinteistönmuodostamislain mukaiset asiat.

Valmistelija ja lisätiedot:
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen,
julia.virtanen@taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja Ville Keränen
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunta esittää, että kaupunginhallitus päättää <ol style="list-style-type: none">1. hyväksyä Kinnarin ja Pulverkkilahden tilojen ranta-asemakaavan muutosehdotuksen päiväyksellä 2.12.20222. asettaa ranta-asemakaava muutosehdotus MRL 65 §:n ja 74 §:n sekä MRA 27 §:n ja 33 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville3. pyytää MRA 28 §:n mukaiset viranomaislausunnot.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen.

Kaupunginhallitus 06.02.2023 § 34

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Anne Heusala
Päätösesitys	Kaupunginhallitus päättää <ol style="list-style-type: none">1. hyväksyä Kinnarin ja Pulverkkilahden tilojen ranta-asemakaavan muutosehdotuksen päiväyksellä 2.12.2022

2. asettaa ranta-asemakaava muutosehdotus MRL 65 §:n ja 74 §:n sekä MRA 27 §:n ja 33 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville

3. pyytää MRA 28 §:n mukaiset viranomaislausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta 13.06.2023 § 89
483/10.02.03/2022

Ranta-asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 1.-31.3.2023. Kaavasta ei esitetty muistutuksia. Lausunnon antoivat Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo.

Tiivistelmä lausunnoista ja vastineista:

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa, alueelta tehty arkeologinen inventointi on todettu olevan riittävä.

Pirkanmaan ELY –keskus viittaa aikaisempaan luonnosvaiheen lausuntoon ja esittää muun muassa rantaosayleiskaavan päivittämistä ja vähintään yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottamista. Edelleen viitataan ranta-alueen pirstaloitumiseen ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennuspaikat tulee sijoittaa ranta-alueille siten, että syntyy yhtenäisiä lomarakennusalueita, jolloin rakennuspaikan tulisi siirtyä olemassa olevan lomarakentamisen läheisyyteen. Saunarakennuksen osalta tulee huomioida myös tulvariski. Lausunto on erillisenä liitteenä.

Vastineena esitetään, että kaavaselostusta on täydennetty yleiskaavan sisältövaatimusten osalta. Kaupungilla ei ole tässä vaiheessa resursseja tehdä tarvittavaa rantaosayleiskaavan muutosta. Alkuperäinen voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikka on erittäin tulvaherkkä ja maaperältään kostea ravinteikas tuorelehto, joka on rakennuspaikaksi huonosti soveltuva. Rakennuspaikan toteuttaminen vaatisi isohkoja massanvaihtoja ja ruoppausta, mikä on ekologisesti ja taloudellisesti huono vaihtoehto. Uusi rakennuspaikka hyödyntää myös vanhaa tien pohjaa ja rakennettava tie palvelee myös tilan metsänhoidollisia tarpeita. Rakentamisesta vapaita rannanosia säilyy emätilan alueella 73 % rantaviivasta. Tarkemmin vastine selostuksen liitteenä 5.

Kaavaehdotuksen selostusta on täydennetty kaavaratkaisun perusteluiden ja yleiskaavaa koskevien MRL 39 §:n mukaisten sisältövaatimusten osalta. Kaavamääräyksiin korjataan suositeltava rakentamiskorkeus (+98,64 (N2000-järjestelmä).

Toimivalta: Hallintosääntö 24 § kohta 4.3; Kaupunginhallitus päättää MRL:n tarkoittamasta alueiden käytön suunnittelusta. Hallintosääntö 26 §; Kaupunkikehityslautakunta vastaa kaavoituksen palveluista.

Valmistelija ja lisätiedot:

kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen
julia.virtanen(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohdaja Ville Keränen

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se

1. merkitsee tiedoksi ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot ja hyväksyy annetun vastineen (kaavaselostuksen liite 5).
2. esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavamuutoksen koskien tilaa Pulverkkilahti 508-416-72-8 ja osaa tilasta Kinnari 508-416-72-5 päiväyksellä 25.5.2023.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen.