



Mänttä-Vilppulan kaupunki
PL 69
35801 Mänttä

Viite: Lausuntopyyntö 23.02.2023

Ranta-asetakaavan muutos, Pulverkkilahti 508-416-72-8 ja osa tilasta Kinnari 508-416-72-5, Mänttä-Vilppula

Pirkanmaan ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa Pulverkkilahti ja Kinnari ranta-asetakaavan ehdotuksesta. ELY-keskus lausuu kaavaehdotuksesta seuraavaa.

Ranta-asetakaava-alue sijaitsee Mänttä-Vilppulan kaupungin Tarjanteen ranta-alueella tilalle Pulverkkilahti 508-416-72-8 ja osalle tilan Kinnari 508-416-72-5 aluetta. Kaavaselostuksen mukaan ranta-asetakaavan muutos laaditaan kahdelle erilliselle alueelle, jotka sijaitsevat maanteitse n. 30 km:n päässä Vilppulan keskustasta. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä n. 0,82 ha ja alueella on rantaviivaa yhteensä n. 0,15 km. Selostuksen mukaan ranta-asetakaavan muutoksen tavoitteena on siirtää Pulverkkilahden tilan rakennuspaikka Kinnarin tilan alueelle maapohjaltaan ja rakennettavuudeltaan paremmalle rannan osalle. Tavoitteena on myös nostaa rakennuspaikan rakennusoikeus 120 km²:stä 150 k-m²:iin Mänttä-Vilppulan kaupungin nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiseksi. Kaavamuutoksen yhteydessä kaavamääräykset päivitetään myös muilta osin kaupungin nykyvaatimusten mukaisiksi.

Suunnittelualueella voimassa olevassa Vilppulan rantaosayleiskaavassa on suunnittelualueen itäisemmälle osalle osoitettu yksi uusi loma-asuntoalueen (RA) rakennuspaikka. Läntisempi osa-alue on osoitettu rantaosayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualueella on voimassa 18.8.2000 vahvistettu ranta-asetakaava. Pulverkkilahden tila on osoitettu ranta-asetakaavassa lomarakennuspaikaksi (RA). RA-rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m². Kinnarin tilan alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Uusi lomarakennuspaikka sijoittuu keskelle vapaata rannanosaa rantaosayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle. Ranta-asetakaavan kaavaselostuksen mukaan uuden loma-asunnon paikka

sijoitetaan maapohjaltaan ja rakennettavuudeltaan paremmalle rannan osalle.

Rantaosayleiskaava ja nyt laadittava ranta-asemakaava

Pirkanmaan ELY-keskus on antanut lausunnon 10.05.2022 ranta-asemakaavan valmisteluaineistoista (PIRELY/5029/2022).

Lausunnossa nyt laadittavana olevan ranta-asemakaavan on todettu olevan voimassa olevan rantaosayleiskaavan vastainen, mikä edellyttää lähtökohtaisesti rantaosayleiskaavan päivittämistä tai vähintään poikkeamisen edellytysten riittävän laajaa arviointia siitä, kuinka yleiskaavaa koskevat MRL 39 §:n mukaiset sisältövaatimukset tulevat huomioon otetuksi.

Ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa ei käy ilmi, kuinka yleiskaavaa koskevat MRL 39 §:n mukaiset sisältövaatimukset on huomioitu. Vastineesta ei käy myöskään ilmi, että kaavatyön yhteydessä olisi laadittu yleiskaavallinen tarkastelu tai, että kaavaselostusta olisi täydennetty yleiskaavaa koskevien sisältövaatimusten osalta. ELY-keskus muistuttaa, että asemakaavan poiketessa voimassa olevan yleiskaavan maankäytöstä on MRL 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

ELY-keskus on aiemmassa lausunnossaan myös kiinnittänyt huomioita rakentamisesta vapaan yhtenäisen ranta-alueen pirstaloitumiseen sekä maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa antamansa näkemyksen pirstaloitumisen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun suhteen (PIRELY/5029/2022).

Vastineessa todetaan, että ”uusi lomarakennuspaikka ei sijaitse voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muiden lomarakennuspaikkojen yhteydessä, joten rakennuspaikan siirrolla ei aiheuteta vapaan rannan pirstaloitumista verrattuna voimassa olevaan ranta-asemakaavaan”. ELY-keskus huomauttaa, että voimassa olevassa ranta-asemakaavassa lomarakennuspaikan vierelle sijoittuu saunalle varaus sekä venevalkama (rantaosayleiskaava). Näin ollen, rakennuspaikan siirtäminen näiden toimintojen vierestä keskelle rakentumattoman rannan osaa voidaan nähdä vapaan yhtenäisen ranta-alueen pirstaloitumisena. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennuspaikat tulee sijoittaa ranta-alueille siten, että syntyy yhtenäisiä lomarakennusalueita, jolloin rakennuspaikan tulisi siirtyä olemassa olevan lomarakentamisen läheisyyteen. Tällöin voidaan katsoa lain tavoitteen täyttyvän riittävän yhtenäisen rakentumattoman rantaviivan huomioimisen osalta.

Tulvariski ja alin rakentamiskorkeus

Kaavassa on annettu määräys, että rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 m ylimmän tulvavesirajan (HW 1/50) yläpuolella.

Myös lattiatason alapuolella voi sijaita kastuessa vaurioituvia rakenteita. Loma-asuinrakennukselle ja talousrakennukselle määrätyt etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta takaavat sen, että nämä rakennukset sijaitsevat tulvanäkökulmasta tarpeeksi korkealla, mutta saunarakennuksen osalta 15 metrin etäisyys ei tätä takaa. Visuveden vedenkorkeusasemalla mitattujen vedenkorkeuksien perusteella kaavassa käytetyksi HW 1/50 -arvoksi saadaan N2000 +98,00 m. Näin ollen kaavassa tarkoitettu alin lattiakorkeus vastaa korkeutta N2000 +99,00 m.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on tässä tapauksessa N2000 +98,64 m. Alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Riippuu siis saunarakennuksen rakenteesta, onko kaavassa määritetty alin lattiataso riittävä suojaamaan rakennuksen tulvalta.

Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden pohjana on käytetty Visuveden vedenkorkeusaseman havaintotietojen perusteella laskettua keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvaa tulvakorkeutta (HW 1/100) N2000 +98,19 m. Tähän on lisätty rakennustyyppistä johtuva lisäkorkeus 5 cm (saunarakennus), tuulen aiheuttamasta vedenpinnan kallistumisesta johtuva lisä 10 cm sekä aaltoiluvara 30 cm (tuulen pyyhkäisymatka 2 km, rannan kaltevuus 1/10, rannassa puustoa). Annettu alin suositeltava rakentamiskorkeus on määritetty Tulviin varautuminen rakentamisessa -oppaan (2014) mukaisesti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Paula Piirainen ja ratkaissut ylitarkastaja Esa Hoffrén.

TIEDOKSI

Mänttä-Vilppulan kaupunki
Pirkanmaan liitto
Pirkanmaan maakuntamuseo
NN

Tämä asiakirja PIRELY/5029/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/5029/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Piirainen Paula 04.04.2023 15:31

Ratkaisija Hoffren Esa 04.04.2023 15:32