

Kaavamuutoksen laatija  
Ympäristönsuunnittelu Oy Pirkanmaa

VASTINE

23.5.2023

Mänttä-Vilppulan kaupunki

PIRKANMAAN ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO 4.4.2023 KINNARIN JA PULVERKKILAHDEN TILOJEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN EHDOTUKSESTA

*Lausuntonaan asiassa ELY-keskus toteaa seuraavaa:*

### **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 keski-vedenkorkeuden 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.*

Vastine:

## **Rantaosayleiskaava ja nyt laadittava ranta-asemakaava**

Ranta-asemakaavan muutosalueella voimassa oleva ranta-asemakaava on vahvistettu ennen rantaosayleiskaavan voimaantuloa, jolloin ranta-asemakaava on huomioitu yleiskaavassa sellaisenaan. Yleiskaava ei ole voimassa alueilla, joilla on ranta-asemakaava, joten maankäytössä noudatetaan kaavamuutosalueen osalta ranta-asemakaavaa. Rantaosayleiskaavan muuttamisesta on neuvoteltu, mutta kaupungilla ei ole tässä vaiheessa resursseja muuttaa rantaosayleiskaavaa ko. rakennuspaikan siirron osalta. Rantaosayleiskaava tulee muuttaa ranta-asemakaavan muutoksen mukaiseksi Mänttä-Vilppulan kaupungin laatiessa rantaosayleiskaavan muutoksen.

## **Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen**

### Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, sillä ranta-asemakaavan muutoksessa ei osoiteta uusia rantarakennuspaikkoja, vaan siirretään voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus paremmin rakentamiseen soveltuvalle rannan osalle. Suunnitelma ei heikennä luonnon, maiseman tai kulttuuriympäristön ominaisuuksia, koska sellaisia arvoja ei ole todettu kaava-alueella olevan.

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.

### Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Suunnittelualue tukeutuu rakennettuun ympäristöön. Alue sijaitsee lähellä olemassa olevia kulkuyhteyksiä. Kaavamutoksella osoitetun rakennuspaikan toteuttaminen ei vaadi merkittävästi uuden tien rakentamista. Suunniteltu tielinjaus tulee noudattamaan mahdollisuuksien mukaan vanhaa metsäkoneen uraa. Rakennettava tie palvelee osaltaan myös tilan metsänhoidollisia tarpeita.

### Rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Yleiskaavassa ei ole annettu alueelle kaavamääräyksiä koskien rakennettua kulttuuriympäristöä tai maiseman ja luonnonympäristön arvoja, jotka tulisi huomioida ranta-asemakaavan muutoksessa. Ranta-asemakaavan muutoksessa on annettu rakentamista koskevia määräyksiä yleiskaavan määräyksiä tarkentaen.

Kaavamutoksen luontoselvityksessä todettu metsälain ja vesilain mukainen luonnontilaisen kaltainen noro välittömine lähiympäristöineen jää kaavamutoksella osoitetun rakennuspaikan ulkopuolelle. Noroon ei kohdistu sen ominaispiirteitä vaarantavia toimia, koska tielinjaus toteutetaan pohjoisen suunnasta.

### Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Suunnittelualan ja sen lähiympäristön nykyinen virkistyskäyttö perustuu jokamiehen oikeuteen eikä alueeseen kohdistu yleistä virkistyskäyttöpainetta. Lähialueella ei ole yleisessä virkistyskäytössä olevia tai siihen erityisesti soveltuvia alueita. Alue ei ole minkään ulkoilureitin varrella tai läheisyydessä. Alueella ei myöskään ole erityisiä yleiseen virkistyskäyttöön houkuttelevia kohteita esim. hiekka- tai kalliorantoja eikä alueella ole yleisessä käytössä olevia polkuja tai reittejä.

### Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa

Maanomistajien tasapuoliseen kohteluun kuuluu, että rakennuspaikka on kelvollinen ja tarkoitukseen soveltuva. Alkuperäisessä ranta-asemakaavassa ei ole kattavasti huomioitu rakennuspaikan soveltuvuutta rakentamiseen mm. tulva ja muiden ympäristövaikutusten kannalta.

Kaavamutoksella voidaan korjata maanomistajalle aiheutettua haittaa siirtämällä rakennuspaikka paremmin rakentamiseen soveltuvalle rannan osalle.

Yleiskaavaa koskevat MRL 39 §:n mukaiset sisältövaatimukset on huomioitu kaavan laadinnassa siinä määrin kuin laadittava kaava sitä edellyttää. Mänttä-Vilppulan kaupunki ilmoitti, että Vilppulan rantaosayleiskaava tullaan muuttamaan ranta-asemakaavan muutoksen mukaiseksi kaupungin laatiessa rantaosayleiskaavan muutoksen.

## ***Rakennuspaikan sijoittaminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu***

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 mitoitukseksi tulee voimassa olevan ranta-asemakaavan ja kaavamutoksen toteutuessa 4,7 rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km. Rakentamisesta vapaita rannanosia säilyy emätilan alueella 73 % rantaviivasta.

Ranta-asemakaavan muutosehdotuksessa osoitetun rakennuspaikan lähi-alueen rannat eivät sovellu tai houkuttele jokamiehenoikeudella tapahtuvaan rantautumiseen. Rakennuspaikan molemmin puolin on ranta kivikkoista ja mairinnousu on käytännössä vaikeaa. Rakennuspaikalta luoteeseen rannan kivikkoisuuden lisäksi järnessä on runsaasti vedenalaisia kareja/kiviä. Rantautuminen on vaikeaa rantaa tuntemattomalle. Vedensyvyys on lisäksi matala. Kesäisin syvyys on keskimäärin alle 0,5-1 m rakennuspaikasta luoteeseen. Kuivina kesinä Peurasaareen pystyy kävelemään. Rannan saavutettavuus vapaaseen rantautumiseen on riskialtista veneilijälle. Alkuperäisen ranta-asemakaavan rakennuspaikka Virkahiedanlahdella soveltuu mainiosti vapaaseen rantautumiseen ja virkistyskäyttöön. Rakennuspaikan edustalla ei ole kareja ja ranta on hiekkapitoista tasaista maata.

Suunniteltu rakennuspaikka on ensimmäinen mahdollinen käypä rakennuspaikka tilanrajalta kaakkoon päin huomioiden luontoarvot, järven karikkisuus ja louhikkoinen ranta.

Luontoselvityksessä rakennuspaikasta luoteeseen katsottuna on todennettuja luontoarvoja mm. noro ja sen ympärillä oleva kuusimetsä, joka on arvokas elinympäristö, jolle rakennuspaikan siirto on voimassa olevien säädöksiensä puitteissa vaikeaa. Rakennuspaikka on harvennettua mäntyistä talousmetsää ja soveltuu hyvin rakennuspaikaksi.

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

Ranta-asemakaavan muutoksella osoitetun rakennuspaikan rantaviivan pituus on Mänttä-Vilppulan uuden rakennusjärjestyksen määräysten mukainen. Vanhassa ranta-asemakaavassa osoitettu rakennuspaikka on nyky-määräyksiä kapeampi. Rakennuspaikka on selvästi kapeampi kuin muut voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikat.

Kaavamutoksen rakennuspaikan pinta-ala perustelee osaltaan rakennuspaikan rakennusoikeuden nostamista Mänttä-Vilppulan kaupungin rakennusjärjestyksen ja voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaiselle enimmäistasolle 150 k-m<sup>2</sup>:iin.

Myös alkuperäisen ranta-asemakaava-alueen muilla maanomistajilla on tasapuolinen mahdollisuus laadituttaa omistamilleen alueille ranta-asemakaavan muutos rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden nostamiseksi.

Ranta-asemakaavoittamattomilla ranta-alueilla oikeusvaikutteinen Vilppulan rantaosayleiskaava mahdollistaa rakennuslupien suoran myöntämisen kaavan mukaiselle tavanomaiselle omarantaiselle lomarakennuspaikalla (150 k-m<sup>2</sup>/rakennuspaikka).

**Lausunnon huomioiminen kaavaehdotuksessa:**

- Täydennetään kaavaselostusta kaavaratkaisun perusteluiden ja yleiskaavaa koskevien MRL 39 §:n mukaisten sisältövaatimusten osalta.
- Lisätään kaavaselostuksen kohtaan 6 (Ranta-asemakaavan toteutus):  
*Ranta-asemakaavan muutos ei ole voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukainen. Rantaosayleiskaava tulee muuttaa ranta-asemakaavan muutoksen mukaiseksi Mänttä-Vilppulan kaupungin laatiessa rantaosayleiskaavan muutoksen.*

***Tulvariski ja alin rakentamiskorkeus***

**Lausunnon huomioiminen kaavaehdotuksessa:**

Korjataan määräys rakennusten alimmasta lattiatasosta seuraavasti:  
*Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +98,64 (N2000-järjestelmä).*

Tampereella 23.5.2023

Mika Heikkilä  
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa  
Kaavamuutoksen laatija