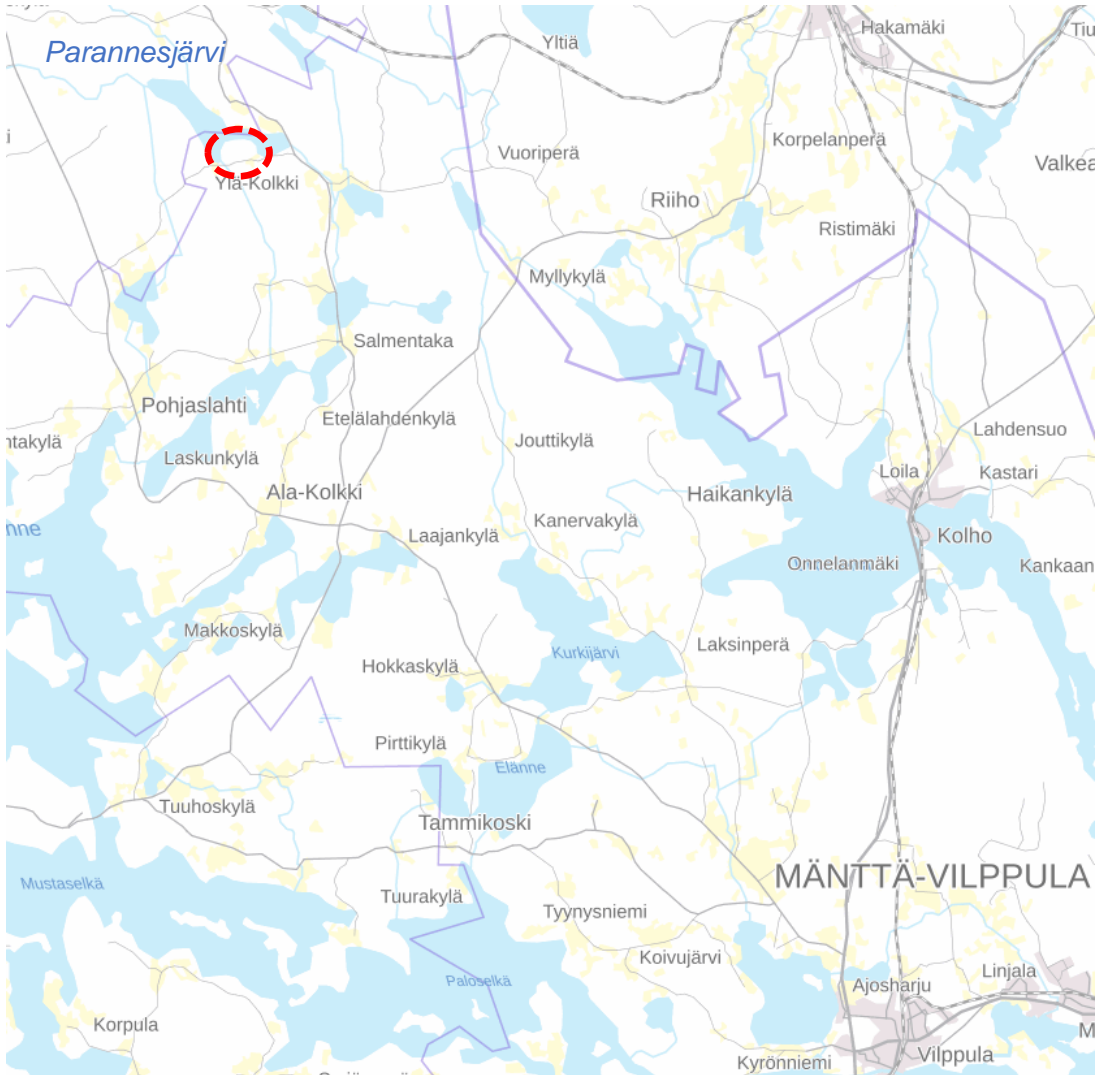


MÄNTTÄ-VILPPULA

VILPPULAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS PARANNESJÄRVI

Valkeelahti 508-416-16-10 (osa tilasta)



Kaava-alueen sijaintikartta

KAAVASELOSTUS
8.2.2024

Tämä kaavaselostus koskee 8.2.2024 päivättyä kaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Yleiskaavan tunnistetiedot

Yleiskaavan nimi	Vilppulan rantaosayleiskaavan muutos, Parannesjärvi
Kunta	Mänttä-Vilppula (508)
Tilat	Osa tilasta Valkeelahti 508-416-16-10
Yhteystiedot	Mänttä-Vilppulan kaupunki Kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen puh. 044 035 4320 s-posti: julia.virtanen@taidekaupunki.fi
Kaavan laatija	Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa Yhteyshenkilö: Mika Heikkilä Satakunnankatu 22 G 156, 33210 TAMPERE puh. 0400 234 134 s-posti: mika.heikkila@ymparistonsuunnittelu.fi
Kaavavaiheet	Vilppulan rantaosayleiskaavan muutoksen vireille tulo x.x.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnosaineisto nähtävillä x.x-x.x.2024. Kaavaehdotus nähtävillä x.x-x.x.2024.
Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:	 Mänttä-Vilppulan kaupunginhallitus: Mänttä-Vilppulan kaupunginvaltuusto: Voimaantulo:

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 YLEISKAAVAN TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3 YLEISKAAVAN TARKOITUS	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 YLEISKAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ	5
2.3 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Yleistä	6
3.1.2 Maankäyttö	6
3.2 SUUNNITTELUKILAILANNE	8
4 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 KAAVAN TARVE	11
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	11
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Vireille tulo	12
4.3.3 Hallinnollinen käsittely	12
4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	12
4.3.5 Viranomaisyhteistyö	12
5. TAVOITTEET SEKÄ SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERIAATTEET	13
5.1 RANTAYLEISKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET	13
5.2 VILPPULAN RANTAOSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET SEKÄ SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERIAATTEET	13
6. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	13
6.1 KAAVAN ALUEVARAUKSET	14
6.1.1 Rakentamisalueet	14
6.2 MITOITUS	15
7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	15
7.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	15
7.2 VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN	15
7.3 VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen	15
7.4 SOSIAALISET VAIKUTUKSET	16
7.5 MAANOMISTAJIEN TASAPUOLINEN KOHTELU JA TALOUDELLISET VAIKUTUKSET	16
8. TOTEUTTAMINEN	16
8.1 OIKEUSVAIKUTUKSET	16
8.2 TOTEUTTAMINEN	16

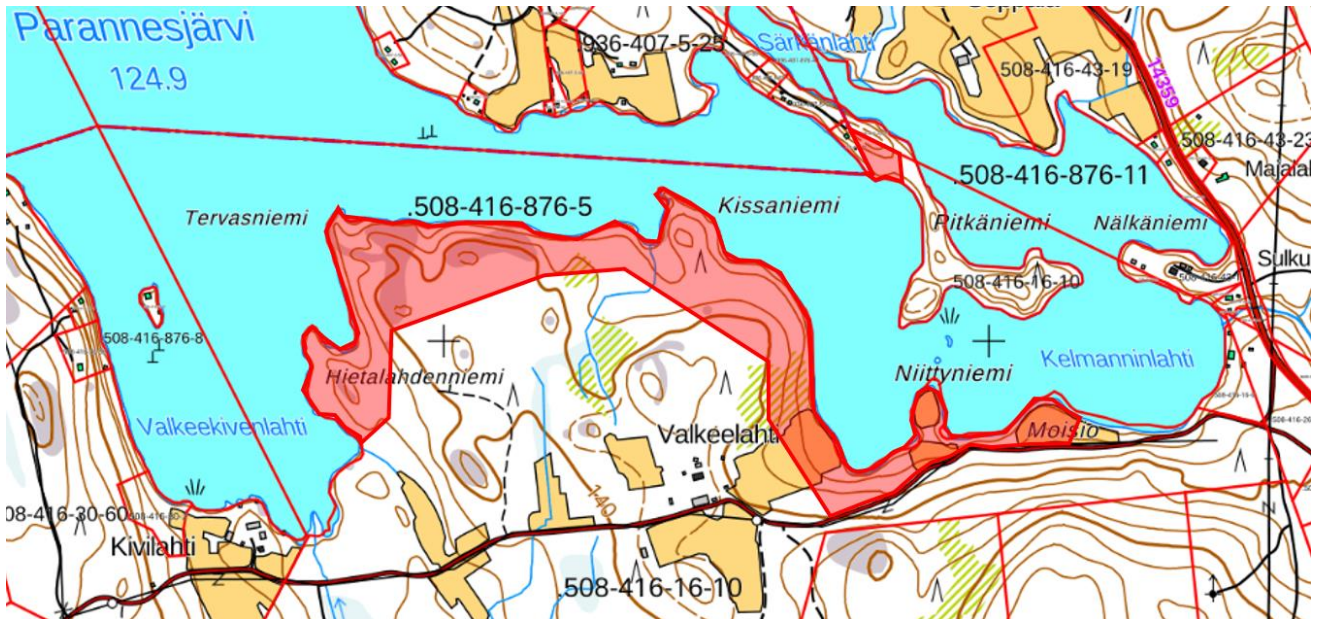
LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

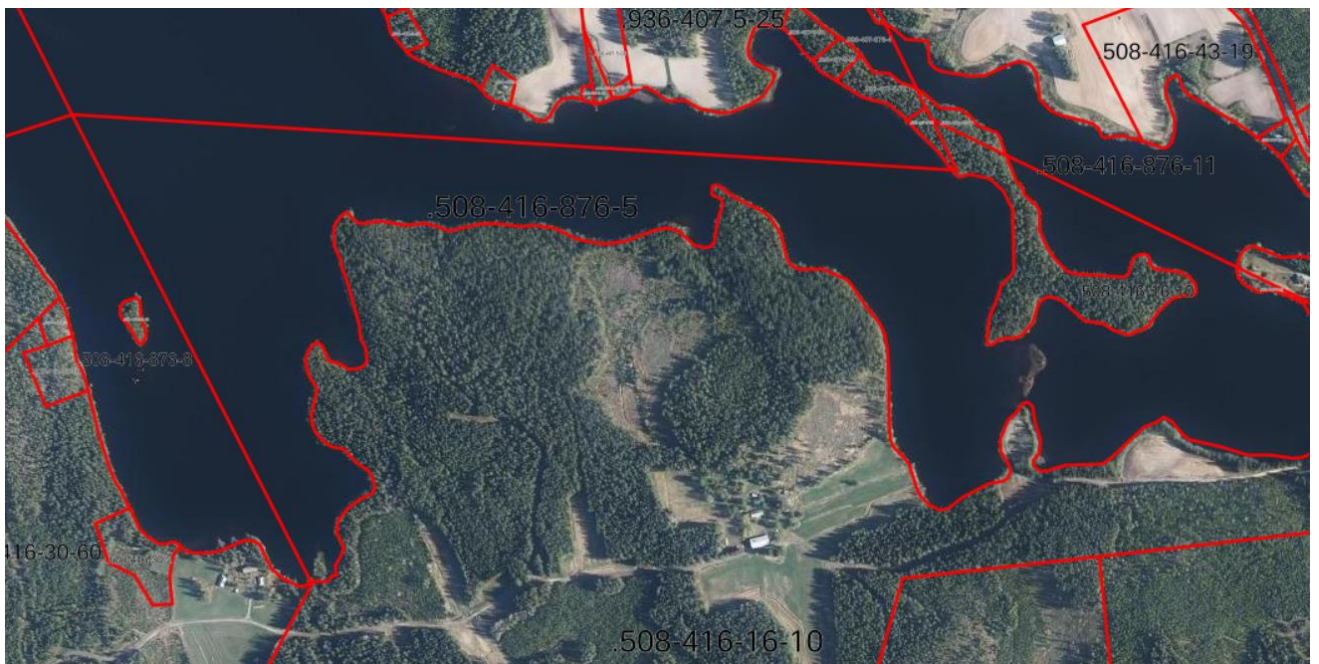
1.2 Kaava-alueen sijainti

Rantaosayleiskaavan muutos koskee osaa tilasta Valkeelahti 508-416-16-10, joka sijaitsee Mänttä-Vilppulan kaupungin pohjoisosassa Parannesjärven ranta-alueella lähellä kuntarajaa. Suunnittelualueelta on matkaa n. 30 km sekä Vilppulan että naapurikaupungin Virtain keskusta.

Rantaosayleiskaavan muutos on laadittu Valkeelahden tilan 508-416-16-10 seitsemälle loma-asuntoalueelle (RA) ja niiden välisille maa- ja metsätalousvaltaisille alueille (M). Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä n. 20,01 ha. Alueeseen kuuluu yhteensä n. 2,80 km Parannesjärven rantaviivaa.



Kuva 1. Kaavamuutosalueet on esitetty likimääräisesti maastokartalla punaisella värillä.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä.

1.3 Yleiskaavan tarkoitus

Tarkoituksena on poistaa voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa tilalle Valkeelahti 508-416-16-10 osoitetuista neljästätoista lomarakennuspaikasta kahdeksan lomarakennuspaikkaa, koska maanomistajilla ei ole tarvetta kaikille rantaosayleiskaavassa osoitetuille lomarakennuspaikoille. Rakennuspaikkojen poistamisen perusteluna on myös verotukselliset syyt.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

17.10.2023	Maanomistajien laatima kaavoitushakemus.
6.11.2023 (§ 289)	Mänttä-Vilppulan kaupunginhallitus teki rantaosayleiskaavan muutoksen laatimispäätöksen.
x.x.2024 (§ x)	Rantaosayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, muutosluonnoksen ja valmisteluaineiston käsittely Mänttä-Vilppulan kaupunginhallituksessa. Päätös kaava-aineiston nähtäville asettamisesta.
x.x.–x.x.2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan muutosluonnos ja kaavamutoksen valmisteluaineisto pidetään yleisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen). Kaavamutoksen vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutetaan x.x.2024. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta.

Ehdotusvaihe

x.x.2024 (§ x)	Rantaosayleiskaavan muutosehdotuksen käsittely Mänttä-Vilppulan kaupunginhallituksessa. Päätös kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.
x.x.–x.x.2024	Kaavaehdotus pidetään yleisesti nähtävillä. Nähtävillä olosta kuulutetaan. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista kaavaehdotuksesta mielipiteensä (muistutus). Kaupunki pyytää kaavaehdotuksesta viranomaislausunnot.

2.2 Yleiskaavan keskeinen sisältö

Rantaosayleiskaavan muutoksella on suunnittelualueen kahdeksan lomarakennuspaikkaa (RA) muutettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M). Kaavamutoksella muodostetaan kuusi yhden rakennuspaikan loma-asuntoaluetta (RA-3). Kaavamutoksella on lisäksi osoitettu maatilan talouskeskukseen liittyvä saunan rakennusala voimassa olevan kaavan mukaisesti. Rantaosayleiskaavan muutos on laadittu oikeusvaikutteisena (MRL 72§) siten, että kaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut kaavan mukaiseen rakentamiseen.

2.3 Yleiskaavan toteuttaminen

Kaavan mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan voimaantulon jälkeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleistä

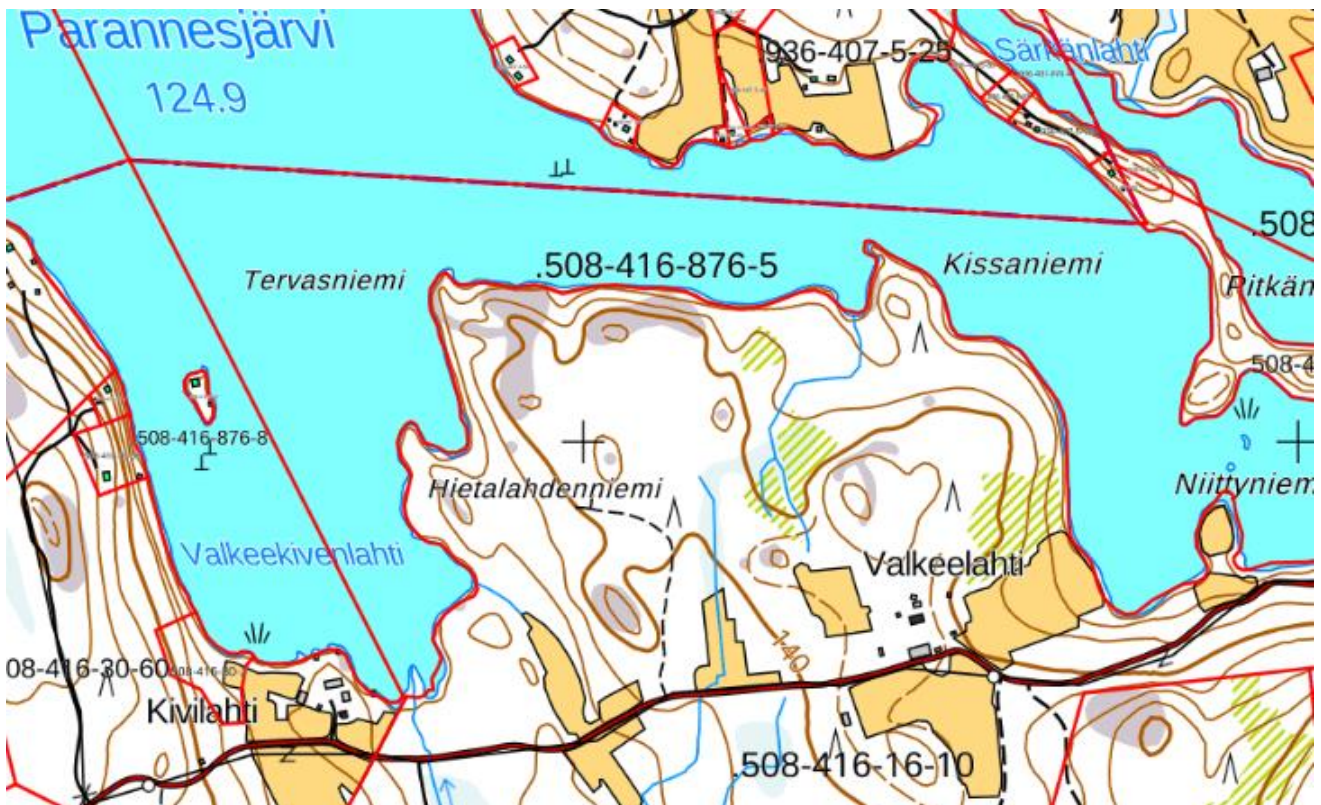
Rantaosayleiskaavan muutos koskee osaa tilan Valkeelahti 508-416-16-10 ranta-alueesta. Kaavamuutosalue sijaitsee Parannesjärven eteläisellä ranta-alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä n. 20,01 ha ja siihen kuuluu n. 2,80 km rantaviivaa. Suunnittelualue on metsätalouskäytössä.

3.1.2 Maankäyttö

Väestö ja rakennuskanta

Valkeelahden tila on maatilán talouskeskusta lukuun ottamatta rakentamatonta maa- ja metsätalouskäytössä olevaa aluetta.

Valkeelahden tilán länsirajalla sijaitsee Kivilahden maatilán talouskeskus ja pohjoisempaa loma-asutusta. Valkeelahden tilán pohjoispuolelle, järven vastarannalle, on myös muodostunut loma-asutusta.



Kuva 3. Lähiympäristön rakennuskanta (Maanmittauslaitoksen maastokartta).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue ei kuulu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä. (Lähde: Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna 21.11.2023).

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Valkeelahden tilalla harjoitetaan maa- ja metsätaloutta. Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 30 km:n päässä Vilppulan ja Virtain keskustojen alueilla.

Liikenne

Valkeelahden tilan 508-416-16-10 halki kulkee Egyptintie. Yksitystie yhtyy lännessä Pohjaslahdentiehen (seututie 346 Vilppula-Kotala) ja idässä Ylä-Kolkintiehen (yhdistie 14359). Egyptintieltä on jo rakennettu tieyhteys lähelle Hietalahdenniemen suunniteltua lomarakennuspaikkaa.

Suunnittelualueelta on matkaa n. 30 km sekä Vilppulan että Virtain keskusta.

Luonnonympäristö

Alueelta ei ole tiedossa vesilain, luonnonsuojelulain, metsälain tai EU:n luonto- tai lintudirektiivien tarkoittamia elinympäristöjä tai lajeja, joita tulisi erityisesti ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan suunnittelun pohjaksi on laadittu luontokohdeselvitys kesällä 1997. Selvityksen yhteydessä ei rantaosayleiskaavan muutosalueella todettu erityisiä luontoarvoja. Myöskään Laji.fi-sivustolla ei ole havaintotietoja erityisistä luontoarvoista.

Luonnonsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse toteutettuja luonnonsuojelualueita, luonnonsuojeluohjelmien kohteita tai Natura 2000-verkoston kohteita.

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä.

Maisema

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.

Vesistö

Suunnittelualue sijaitsee Parannesjärven etelärannalla.

Parannesjärvi kuuluu Kokemäenjoen päävesistöön. Mänttä-Vilppulan kuntaraja ylittää järven kaakkoisosan niin, että Parannesjärvestä jää suurin osa Virtain puolelle. Järven pinta-ala on 193 ha ja se on 4,0 km pitkä ja 1,3 km leveä. Järvi sijaitsee mäkien muodostamassa painanteessa. Järven kaakkoispäässä sen rannoille laskevat Valkeavuoren ja Kulonmäen

rinteet ja järven länsirannassa järvelle erottuu selvästi Rajavuoren piirteet. Etelärannassa sijaitsee Valkeekivenlahti, joka on 600 metriä pitkä ja 500 metriä leveä. Järven itäpää kapenee kuin lahti ja sen pohjukassa Kelmanninlahdessa sijaitsee harju, joka muodostaa Pitkäniemen. Pitkäniemi jakaa järven itäpään pohjukan omaksi järvenosakseen, jonka pohjukkaa kutsutaan Särkilahdeksi.

Parannesjärvi sijaitsee Vehkajärven valuma-alueen latva-alueilla ja siksi se saa pääosan vedestään omalta valuma-alueeltaan. Järven laskujoki lähtee järven itäpäästä ja se laskee Parannesjoen nimisenä ensin kaakkoon Ylä-Kolkkiin ja kääntyy siellä etelään muuttuen Koi-vuojan nimiseksi. Lopulta se laskee Riihijärveen. (Lähde: Wikipedia)

Pohjavesiolosuhteet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Virkistys

Suunnittelualan lähiympäristön virkistyskäyttö on luonteeltaan lähinnä jokamiehenoikeudella tapahtuvaa liikkumista ranta- ja vesialueilla.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

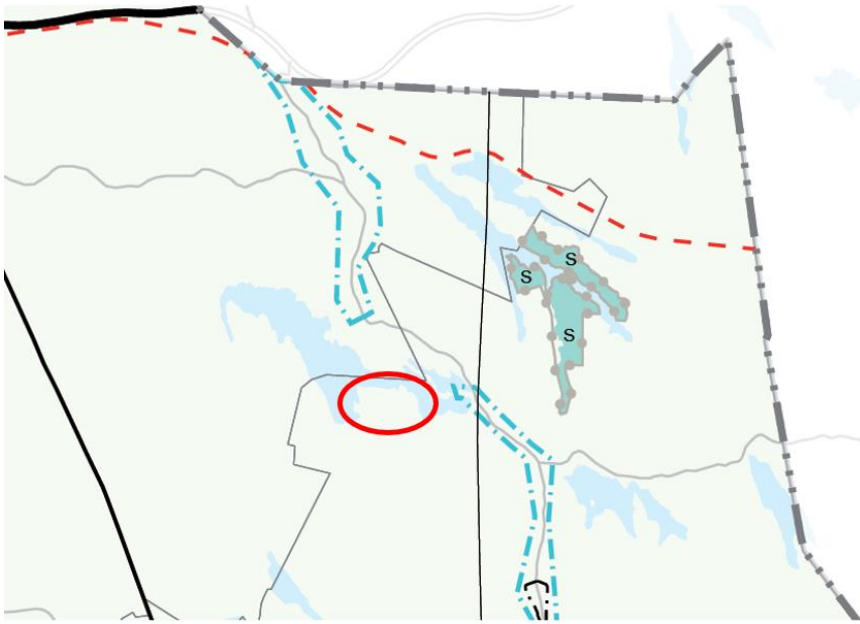
Lisätietoja ympäristöhallinnon verkkopalvelusta: https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet

Maakuntakaava

Mänttä-Vilppulan kaupungin alue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n alueeseen. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 27.3.2017 ja se tuli kuulutuksella voimaan 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus käsitteli hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja piti 24.4.2019 päätöksellä Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n voimassa maakuntavaltuuston päätöksen mukaisesti.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa maaseutualueeksi. Maaseutualueiksi osoitetut alueet on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Maaseutualueita koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Pirkanmaan liitto on käynnistänyt Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan laatimisen. Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.5. – 23.6.2022. Vaihemaakuntakaavan luonnosvaiheen aineisto oli nähtävillä 8.5. – 30.6.2023. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu vaihemaakuntakaavaluonnoksessa aluevarauksia.



Kuva 4. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Rantaosayleiskaavan muutosalueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Vilppulan rantaosayleiskaava, osa-alue 2. Rantaosayleiskaava on tullut voimaan 1.7.2004.

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa Valkeelahden tilan alueelle on osoitettu maatilojen talouskeskuksen alue (AM) ja siihen liittyvä rantasaunan rakennusala, 14 uutta loma-asuntoalueen (RA) rakennuspaikkaa sekä maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M ja MY). Rantaosayleiskaavan muutoksella poistetaan kahdeksan loma-asuntoalueen (RA) rakennuspaikkaa.

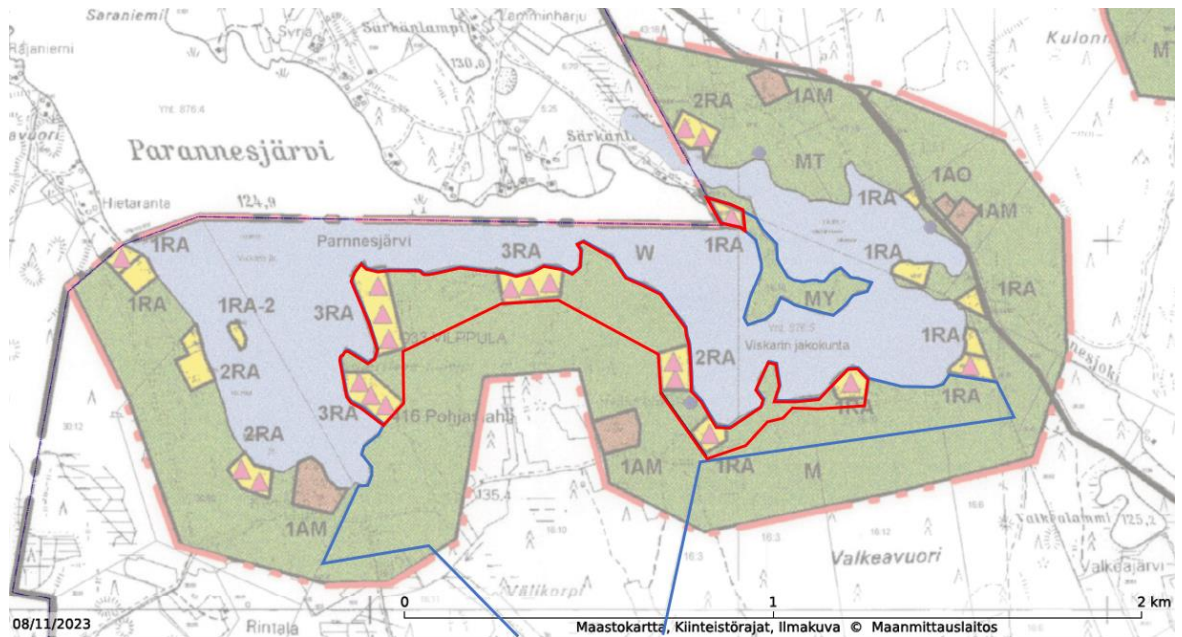
Rakentamisalueille on annettu seuraavat kaavamääräykset:

Loma-asuntoalue (RA)

- Uusien lomarakennuspaikkojen vähimmäispinta-ala on 3000 m².
- Lomarakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on 150 krsm².
- Alle 2000 m²:n suuruisten lomarakennuspaikkojen rakennusoikeus on 5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Saunan rakennusala

- Asuinrakennukseen liittyvän rantasaunan saa rakentaa tilan maa- ja metsätalousalueelle kaavassa osoitetulle paikalle.



Kuva 5. Ote Vilppulan rantaosayleiskaavasta (osa-alue 2). Lähde: Mänttä-Vilppulan karttapalvelu <https://kartat.sweco.fi/manttavilppula/>. Valkeelahden tilan alueet on rajattu sinisellä ja kaavamuutosalueiden rajaukset on esitetty punaisella.

Rakennusjärjestys

Mänttä-Vilppulan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 11.1.2022.

Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen avoimen aineiston rasterimuotoista peruskarttaa sekä pohjakartan kiinteistöraja-aineistona Maanmittauslaitoksen avoimen aineiston kiinteistörekisterikarttaa. Kartta-aineiston koordinaattijärjestelmä on ETRS-TM35FIN. Kaava laaditaan mittakaavassa 1:10000.

Päätökset, olemassa olevat selvitykset ja suunnitteluaineisto

Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologia

- RKY on Museoviraston laatima inventointi valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.
→ Alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009).
- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 (Pirkanmaan liitto)
→ Alue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin.
- Museoviraston muinaisjäännösrekisteri
→ Alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä.
- Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 selvitykset

Luonnonympäristö ja maisema

- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi: Ehdotus maakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013 (Pirkanmaan liitto)
- Ympäristöministeriö: Pirkanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021, (valtioneuvoston päätös 18.11.2021)
→ Alue ei kuulu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.
- Hämeen läänin luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet OSA II (Suomen ympäristökeskus, Luonto- ja maankäyttöyksikkö, 2.5.1996)
→ Alue ei kuulu luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaisiin kallioalueisiin.
- Valtakunnallisesti arvokkaat moreenimuodostumat (Ympäristöministeriö, Suomen ympäristökeskus 2007)
→ Alue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin moreenimuodostumiin.
- Valtakunnallisesti arvokkaat tuuli- ja rantakerrostumat (Ympäristöministeriö, Suomen ympäristökeskus 32/2011)
→ Alue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin tuuli- ja rantakerrostumiin.
- Ympäristöhallinnon avoimet aineistot
- Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 selvitykset

Laadittavat selvitykset

- Kaavamuuotos laaditaan tukeutuen olemassa oleviin selvityksiin. Uusille selvityksille ei ole tarvetta, koska kaavamuutoksen tavoitteena on poistaa suuri osa Valkeelahden tilan rakennuspaikoista. Lisäksi tavoitteena on pienentää kaavamuutoksella osoitettavia lomarakennuspaikkoja, jotta tilan aluetta jää enemmän metsätalouskäyttöön.
- Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttaa ja kiinteistöraja-aineistoa. Kaavamuuotos laaditaan mittakaavassa 1:10 000.

4 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan tarve

Maanomistajilla ei ole tarvetta kaikille rantaosayleiskaavassa osoitetuille lomarakennuspaikoille. Tarve kaavamuutokselle on tullut myös verotuksellisista syistä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen suunnittelu on käynnistetty maanomistajan toimesta. Mänttä-Vilppulan kaupunginhallitus teki 6.11.2023 rantaosayleiskaavan muutoksen laatimispäätöksen (§ 289).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

1. Naapuritilojen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
2. Viranomaiset, kunnan hallintokunnat ja naapurikunnat
 - Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Tampereen pelastuslaitos
 - Mänttä-Vilppulan kaupungin hallintokunnat
3. Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.3.2 Vireille tulo

Rantaosayleiskaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu x.x.2024.

4.3.3 Hallinnollinen käsittely

6.11.2023 (§ 289)	Mänttä-Vilppulan kaupunginhallitus teki rantaosayleiskaavan muutoksen laatimispäätöksen.
x.x.2024 (§ x)	Mänttä-Vilppulan kaupunginhallitus päätti asettaa rantaosayleiskaavan muutoksen nähtäville luonnosvaiheen kuulemistä varten 30 vrk:n ajaksi.
x.x.2024 (§ x)	Mänttä-Vilppulan kaupunginhallitus päätti asettaa rantaosayleiskaavan muutoksen aineiston nähtäville ehdotusvaiheen kuulemistä varten 30 vrk:n ajaksi.

4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Rantaosayleiskaavan muutostyön keskeisistä työvaiheista tiedotetaan KMV-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
x.x.-x.x.2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnosaineisto pidetään 30 vrk:n ajan yleisesti nähtävillä. Kaavan vireille tulosta ja kaava-aineiston nähtävilläolosta kuulutetaan. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista kaava-aineistosta mielipiteensä.
x.x.-x.x.2024	Kaavaehdotus pidetään 30 vrk:n ajan yleisesti nähtävillä. Kaava-aineiston nähtävilläolosta kuulutetaan. Osallisilla on mahdollisuus esittää kaava-aineistosta muistutus.

4.3.5 Viranomaisyhteistyö

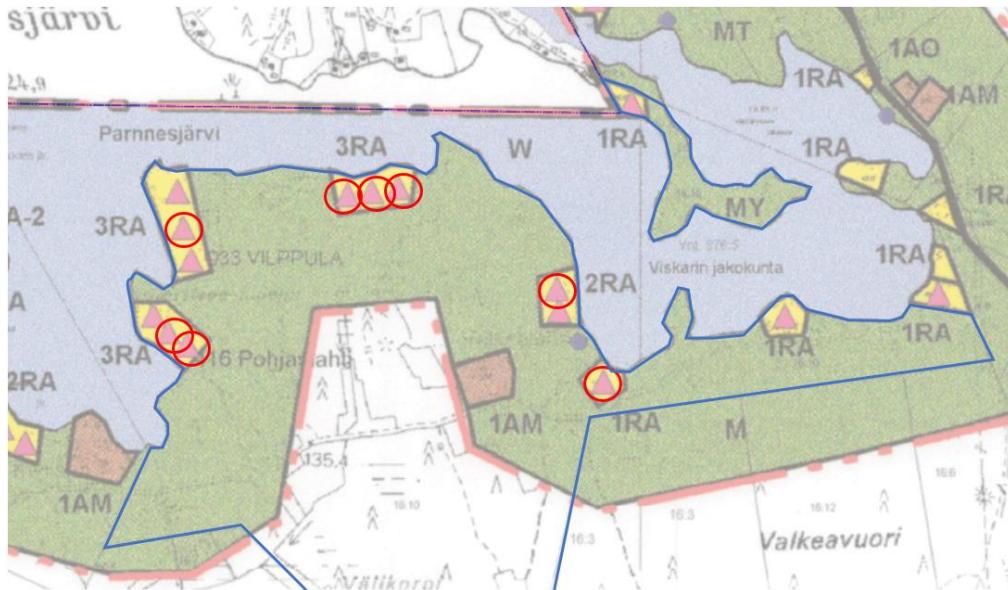
Ajankohta	Suunnitteluvaihe
x.x.-x.x.2024	Viranomaisilta pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta ja kaavan valmisteluaineistosta.
x.x.-x.x.2024	Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.

5. TAVOITTEET SEKÄ SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERIAATTEET

5.1 Rantayleiskaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on poistaa voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa tilalle Valkeelahti 508-416-16-10 osoitetuista neljästätoista lomarakennuspaikasta kahdeksan lomarakennuspaikkaa. Poistettavat lomarakennuspaikat tullaan osoittamaan kaavamuutoksella maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi. Maanomistajilla ei ole tarvetta kaikille rantaosayleiskaavassa osoitetuille uusille lomarakennuspaikoille.

Lisäksi tavoitteena on pienentää kaavamuutoksella osoitettavat lomarakennuspaikat pinta-alaltaan 2000 m²:n suuruisiksi, jotta tilan aluetta jää enemmän metsätaloukseen. Rakennuspaikkojen poistamisen ja rakennuspaikkojen pienentämisen perusteluna ovat myös verotukselliset syyt.



Kuva 6. Ote Vilppulan rantaosayleiskaavasta (osa-alue 2). Lähde: Mänttä-Vilppulan karttapalvelu <https://kartat.sweco.fi/manttavilppula/>. Valkeelahden tilan alueet on rajattu sinisellä ja kaavamuutoksella poistettavat lomarakennuspaikat on ympyröity punaisella.

5.2 Vilppulan rantaosayleiskaavan tavoitteet sekä suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet

Kaavan muutoksessa noudatetaan soveltuvin osin voimassa olevan yleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteita sekä kuvaus-, merkintä- ja määräystekniikkaa.

6. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Rantaosayleiskaavan muutoksella on suunnittelualueelle osoitettu kuusi lomarakennuspaikkaa (RA-3). Muu osa kaavamuutosalueesta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M). Maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti maatalojen talouskeskukseen (AM) liittyvä rantasaunan rakennusala.

Rantaosayleiskaavan muutos on laadittu Valkeelahden tilan 508-416-16-10 seitsemälle loma-asuntoalueelle (RA) ja niiden välisille maa- ja metsätalousvaltaisille alueille (M). Loma-asuntoalueiden neljästätoista rakennuspaikasta kahdeksan on poistettu osoittamalla ne maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M).

Rantaosayleiskaavan muutos on laadittu oikeusvaikutteisena (72§) siten, että kaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvat kaavan mukaiseen rakentamiseen RA-3-alueelle.

6.1 Kaavan aluevaraukset

6.1.1 Rakentamisalueet

LOMA-ASUNTOALUE (RA-3)

Rantaosayleiskaavan muutoksella on kuusi voimassa olevan rantaosayleiskaavan lomarakennuspaikkaa (RA) muutettu lomarakennuspaikoiksi (RA-3). Rakennuspaikat on muutettu kaavamuutoksella 2000 m²:n suuruisiksi.

RA-3-alueiden pinta-ala on yhteensä 1,20 ha ja rakennusoikeus 900 k-m².

Kaavamuutoksella muutetaan yhteensä 5,64 ha vanhan rantaosayleiskaavan mukaisia loma-asuntoalueita maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M). Valkeelahden tilan loma-asuntoalueiden rakennusoikeus vähenee kaavamuutoksella 1200 k-m².

Loma-asuntoaluetta (RA-3) koskevat seuraavat kaavamääräykset:

- Lomarakennuspaikkojen vähimmäispinta-ala on 2000 m².
- Rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä kohtisuoraan mitattuna.
- Lomarakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on 150 krsm².

SAUNAN RAKENNUSALA

Kaavamuutoksella on maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M) osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti maatilojen talouskeskukseen (AM) liittyvä rantasaunan rakennusala.

Asuinrakennukseen liittyvän rantasaunan saa rakentaa tilan maa- ja metsätalousalueelle kaavassa osoitetulle paikalle.

Kaava-aluetta koskevia yleisiä kaavamääräyksiä ovat:

- Rakennuspaikkojen rakennusten sijoittamisesta, rakentamistavasta ja muusta käytöstä, kuten jäte- ja vesihuollosta on säädetty kunnan rakennusjärjestyksessä.
- Rakennuspaikkojen rakennusten ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää riittävä suoja- puusto.
- Tämän rantaosayleiskaavan alueella voidaan myöntää rakennuslupa rantaosayleiskaavan mukaista tavanomaista omarantaista lomarakentamista varten ilman asemakaavaa.

Tämän rantayleiskaavan muutoksen määräykset perustuvat Vilppulan rantaosayleiskaavan määräyksiin.

6.1.2 Muut alueet

Suunnittelualue on osoitettu rakentamisalueita lukuun ottamatta maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M). M-alueiden pinta-ala on yhteensä 18,81 ha.

6.2 Mitoitus

Mitoituksellisesti kaavamuutos ei vaikuta laajemmin Vilppulan rantaosayleiskaava-alueen mitoitukseen tai muiden maanomistajien rakennusoikeuksiin.

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rantaosayleiskaavan muutoksen alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole erityisiä rakennetun ympäristön arvoja.

Rantaosayleiskaavan muutoksella on vaikutusta lähinnä Valkeelahden maatilan omistajille ja asukkaille sekä kaavamuutosalueiden vastarannalla sijaitsevien alueiden maanomistajille ja asukkaille. Rakennuspaikkojen vähentyessä kaavamuutoksella, mahdollinen lomarakennuspaikkojen rakentamisesta ja käytöstä aiheutuva häiriö vähenee.

Arvioidaan, että kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta naapuritilojen tai lähialueen rakennettuun ympäristöön.

7.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelualueita eikä Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita.

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan vain positiivisia vaikutuksia luonnonympäristöön ja maisemaan, koska kaavamuutoksella osoitetaan huomattavasti vähemmän rakentamisalueita voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

7.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksella poistetaan kahdeksan uutta lomarakennuspaikkaa, jolloin rantarakentamisen yhdyskuntarakennetta tullaan kaavan toteutuessa muuttamaan vähemmän kuin nykyisellä kaavaratkaisulla.

Valkeelahden maatilan talouskeskuksen eteläpuoliselta Egyptintieltä on jo rakennettu kulkuyhteys lähelle Hietalahdenniemen suunniteltua lomarakennuspaikkaa. Kulkuyhteyttä tullaan jatkamaan n. 250 m pidemmälle Tervasniemeen osoitetuille rakennuspaikoille, mikäli kaavan mahdollistama rakentaminen toteutetaan. Talouskeskuksen koillispuolelle osoitetulle uudelle lomarakennuspaikalle ei ole tieyhteyttä. Lomarakennuspaikan eteläpuolelle on osoitettu talouskeskukseen liittyvä rantasaunan rakennusala. Lomarakennuspaikalle mahdollisesti rakennettava tieyhteys tulisi näin ollen palvelemaan myös rantasaunan käyttäjiä. Kaksi muuta kaavamuutoksella osoitettua lomarakennuspaikkaa sijaitsevat lähellä nykyistä tiestöä.

Koska rakennuspaikkojen lukumäärää vähennetään kaavamuutoksella, vähenee myös mahdollinen lähialueen loma-asukkaiden määrä ja ajoneuvoliikenne tilakeskuksen ohi kulkevalla Egyptintielle.

Kaavamuutosalueen vesihuolto ja jätevesien käsittely järjestetään rakennuspaikkakohtaisesti. Vesihuoltosuunnitelma tulee esittää osana kutakin rakennuslupaprosessia ja kulloinkin voimassa olevien vaatimusten mukaisen jätevesihuollon järjestäminen valvotaan rakennuslupaprosessin yhteydessä. Sopiva ja riittävä jätevesien käsittelyjärjestelmä riippuu

loma-asuntotontin rakentamisen varustelutasosta. Vesihuoltoon liittyvät ympäristönsuojelliset näkökohdat tulevat huomioiduksi vesihuoltosuunnitelmassa jätevesien puhdistusvaatimuksille asetettujen kriteereiden mukaisesti.

Kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia suunnittelualueen ja sen lähiympäristön nykyiseen rantarakentamisen yhdyskuntarakenteeseen.

7.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia nykyiseen kaavatilanteeseen verrattuna.

7.5 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja taloudelliset vaikutukset

Rantayleiskaavan muutos on laadittu lähtökohtaisesti noudattaen voimassa olevan Vilppulan rantaosayleiskaavan tavoitteita sekä suunnittelu- ja mitoitusperiaatteita, jolloin myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaavalla ei siten arvioida olevan heikentäviä vaikutuksia maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin kaavamuutosalueen maanomistajille.

8. TOTEUTTAMINEN

8.1 Oikeusvaikutukset

Oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta seuraa mm. seuraavia oikeusvaikutuksia:

1. Suunnittelutarve ranta-alueella (MRL 72§)
- Tämän yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen yleiskaavan mukaisesti loma-asuntoalueelle (RA).
2. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. (MRL 42 §)
3. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella toissijaisia eli kaava määräyksineen syrjäyttää sen kanssa ristiriidassa olevat rakennusjärjestyksen määräykset.
4. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. (MRL 42 §)

8.2 Toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää rantaosayleiskaavan muutoksen voimaantulon jälkeen.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Tampereella 8.2.2024

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Mika Heikkilä
maanmittausteknikko

