

# YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

Tilat: 980-468-6-1 Nuottamaja, 980-468-6-8, 980-468-6-9,  
980-468-6-10 ja osa kiinteistöstä 980-468-6-0

## LEPPÄLAHDEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaselostus  
24.8.2020



# LEPPÄLAHDEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

## KAAVASELOSTUS, JOKA KOSKEE 6.5.2020 PÄIVÄTTYÄ RANTA-ASEMAKAAVAKARTTAA JA -MÄÄRÄYKSIÄ.

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### Tunnistetiedot

Kunta: Ylöjärvi

Kaavan nimi: Leppälahden ranta-asemakaavan muutos

Suunnittelualue: Ranta-asemakaavan muutos koskee tiloja 980-468-6-1 Nuottamaja, 980-468-6-8, 980-468-6-9, 980-468-6-10 ja osaa tilasta 980-468-6-0.

Kaavan laadittutaja ja tilan 980-468-6-0 omistaja:

Unnekivi Oy / Jussi Leppälahti

Kaavan laatija: Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa /  
maanmittausteknikko Mika Heikkilä  
Itsenäisyydenkatu 11, 33500 TAMPERE  
puh. 0400 234 134  
mika.heikkila@ymparistonsuunnittelu.fi

#### Käsittely

Vireille tulosta ilmoittaminen 26.2.2020

Kaavan hyväksyminen / KH \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2020

Kaavan hyväksyminen / KV \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2020 §

Kaavan voimaantulo \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2020

#### Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaava laaditaan Ylöjärven kaupungin Näsijärven Myyrasselän ranta-alueella sijaitsevien tilojen Nuottamaja 980-468-6-1, 980-468-6-8, 980-468-6-9 ja 980-468-6-10 alueille sekä osalle tilan Leppälahti 980-468-6-0 aluetta. Suunnittelualue sijaitsee n. 20 km:n päässä Kurun taajamasta. Alueen pinta-ala on n. 1,4 ha ja alueeseen kuuluu Näsijärven rantaa n. 200 m.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>2</b>
TUNNISTETIEDOT .....	2
KÄSITTELY.....	2
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	2
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>4</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	4
2.2 RANTA-ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ .....	4
2.3 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>4</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	4
3.1.2 Luonnonympäristö .....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus .....	7
3.2 SUUNNITTELUKILANNE .....	7
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	7
<b>4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>9</b>
4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	9
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	10
4.2.1 Osalliset.....	10
4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
4.3 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	11
<b>5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>11</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	11
5.2 MITOITUS.....	11
5.3 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	11
5.4 ALUEVARAUKSET .....	11
5.4.1 Korttelialueet.....	11
5.4.2 Muut alueet.....	12
5.4.3 Ajoyhteydet.....	12
5.5 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	12
5.6 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	12
5.7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET .....	13
<b>6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>14</b>
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT .....	14
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS .....	14
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA .....	14

## LIITTEET

1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	
2 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TILASTOTIEDOT	

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asetmakaavan muutoksen valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta marraskuussa 2018.

Ylöjärven kaupunki teki ranta-asetmakaavan muutoksen aloituspäätöksen 17.6.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan muutosluonnos ja kaavamutoksen valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen) 26.2.-26.3.2020.

Kaavamutoksen vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 26.2.2020 Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaupunki pyysi aineistosta tarvittavat lausunnot.

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan pelastuslaitos antoivat lausunnot luonnosvaiheen aineistosta. Lisäksi kaavaluonnoksesta esitettiin yksi mielipide.

Lausuntojen ja mielipiteen huomioiminen kaavaratkaisussa on esitetty selostuksen kohdassa 4.2.2. Lisäksi osallisten lausuntoihin ja mielipiteeseen on laadittu Ylöjärven kaupungille osoitetut vastineet.

Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta päätti asettaa ranta-asetmakaavan muutosehdotuksen nähtävillä. Ehdotusaineisto oli julkisesti nähtävillä 10.6.-31.7.2020.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta muistutus. Kaupunki pyysi aineistosta tarvittavat lausunnot.

Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo antoivat lausuntonsa ehdotusvaiheen aineistosta. Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia. Lausuntoihin on laadittu Ylöjärven kaupungille osoitetut vastineet. Kaavaehdotukseen ei tehty lausuntojen perusteella muutoksia.

### 2.2 Ranta-asetmakaavan sisältö

Ranta-asetmakaavan muutos koskee voimassa olevan ranta-asetmakaavan loma-asuntojen RA-korttelialueen 3 rakennuspaikkoja 1-4 sekä niiden pohjois- ja itäpuolista maa- ja metsätalousaluetta (M). Lomarakennuspaikat osoitetaan kaavamutoksella voimassa olevan kiinteistöjaotuksen mukaisesti. Teyhteys tonteille osoitetaan niiden pohjoispuolelle maa- ja metsätalousalueelle (M) kuten voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa.

### 2.3 Ranta-asetmakaavan toteuttaminen

Kaava-alue toteutetaan kaavan saatua lainvoiman.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

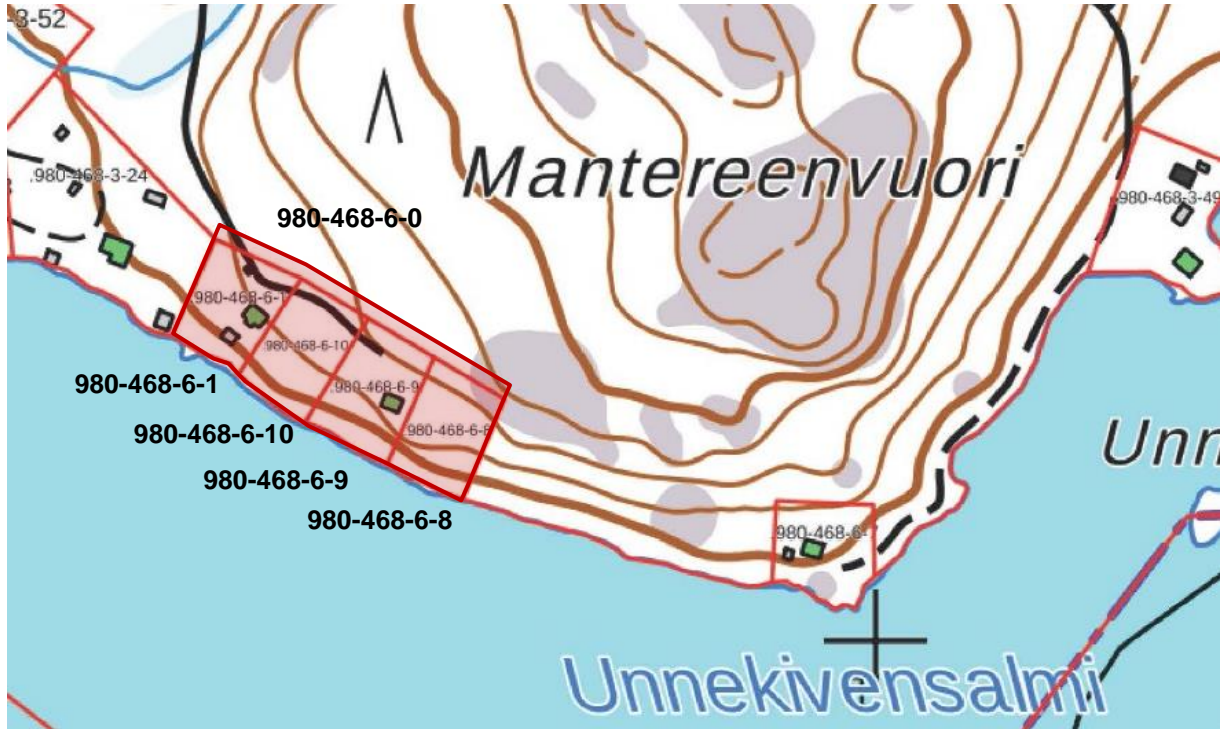
### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven keskiosassa n. 20 km:n päässä Ylöjärven Kurun taajamasta. Suunnittelualue on kuulunut ennen kuntaliitosta Kurun kuntaan. Alueen pinta-ala on n. 1,5 ha ja alueeseen kuuluu Näsijärven rantaa n. 200 m.

Ranta-asetmakaava laaditaan Ylöjärven kaupungin Näsijärven Myyrysselän ranta-alueella sijaitsevien tilojen Nuottamaja 980-468-6-1, 980-468-6-8, 980-468-6-9 ja 980-468-6-10 alueille sekä osalle tilan Leppälahti 980-468-6-0 aluetta.

Tilat 980-468-6-1, 980-468-6-8, 980-468-6-9 ja 980-468-6-10 on lohkottu lomarakennuspaikoiksi Leppälahden ranta-asetmakaavan voimaan tulon jälkeen. Tilat 980-468-6-1 ja 980-468-6-9 ovat rakentuneet. Suunnittelualueeseen kuuluva loma-asuntotonttien pohjoispuolinen Leppälahden tilan alue on metsätalouskäytössä.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti. Alue on osoitettu punaisella.

## 2.1.2 Luonnonympäristö

### Luonnonsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia kohteita tai luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alueita eikä merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä.

### Vesistön ominaispiirteet

Näsijärvi on Kokemäenjoen vesistön ja Pirkanmaan maakunnan suurin järvi, pinta-alaltaan 255 km<sup>2</sup>. Järven keskisyvyys on 13,7 metriä ja suurin syvyys 61 metriä. Näsijärven vesi on kirkasta ja lähes väritöntä. Humusleimaa on vain vähän ja veden happamuuskin on normaalilla tasolla. Näsijärven vedenlaatu on kokonaisuudessaan hyvä. Suunnittelualueella järven keskiosassa sekä järven pohjoisosissa laatu on jopa erinomainen. Eteläosan lahdet ovat laadultaan rehevämpiä ja niiden alusvedessä esiintyy huomattavaa happivajetta. Näiden eteläisten osien veden laatu on tyydyttävä. ([www.jarviwiki.fi](http://www.jarviwiki.fi))

### Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

## **Virkistys**

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvia erityisiä kohteita.

## **Maisema**

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin tai arvokkaiksi luettaviin maisema-alueisiin.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueelta tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäänöksiä. Alue ei kuulu arvokkaiksi luokiteltuihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

#### **Väestö ja rakennuskanta**

Tilan 980-468-6-1 alueelle on rakennettu loma-asunto, pieni talousrakennus sekä saunarakennus. Tilalla 980-468-6-9 on loma-asunto. Tilalle 980-468-6-9 on rakennettu tie tonttien 980-468-6-1 ja 980-468-6-10 kautta. Suunnittelualueeseen kuuluva loma-asuntotonttien pohjoispuolinen alue on metsätalousskäytössä. Suunnittelualueen lähiympäristössä on loma-asutusta.



*Kuva 3. Kiinteistön 980-468-6-9 loma-asuinrakennus.*

#### **Palvelut**

Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut löytyvät Kurun taajamasta, jonne on matkaa n. 20 km. Alueelta on noin 40 km Ylöjärven keskusta palveluihin.

#### **Liikenne**

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa nykyistä tiestöä pitkin. Suunnittelualueelle kuljetaan Kanta-tieltä 65 (Tampere-Virrat) Parkkuuntien (yhdystie 3313), Leppälahdentien ja Unnekiventien kautta. Tiloille 980-468-6-1 Nuottamaja, 980-468-6-8, 980-468-6-9 ja 980-468-6-10 on perustettu lohkomistoimittuksissa tieoikeus tilan 980-468-6-0 kautta Unnekiventielle pääsyä varten.

#### **Tekninen huolto**

Suunnittelualue ei kuulu vesihuoltolaitoksen tai vesiosuuskunnan toiminta-alueeseen tai niiden tavoite-alueisiin. Vesihuolto ja jätevesien käsittely on järjestetty kiinteistökohtaisesti. Alue on liitetty sähköverkkoon.

### 3.1.4 Maanomistus

Unnekivi Oy omistaa tilan Leppälahti 980-468-6-0 sekä tilat 980-468-6-8, 980-468-6-9 ja 980-468-6-10. Tilan Nuottamaja 980-468-6-1 omistaja on Anita Leppälahti.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

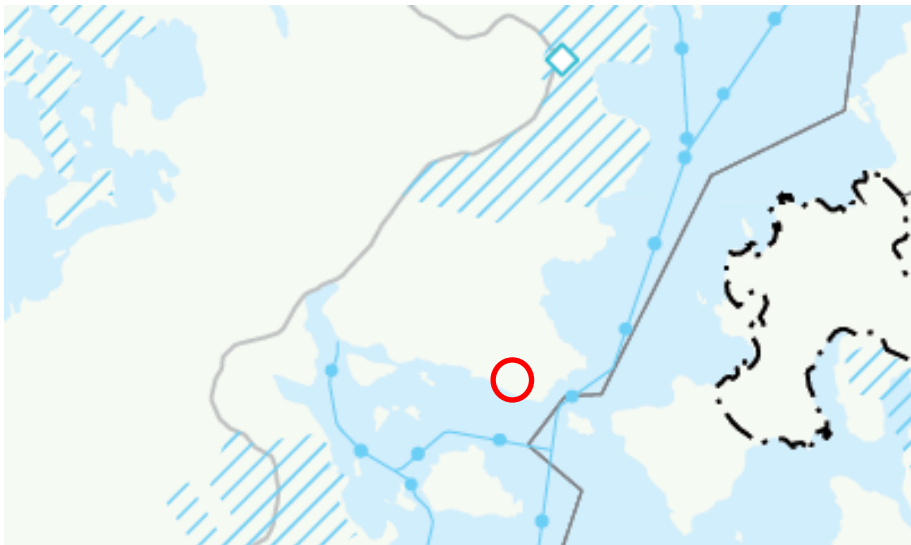
#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

#### Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n alueeseen. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 27.3.2017 ja se tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus käsitteli hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja on pitänyt 24.4.2019 antamallaan päätöksellä Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuutuksessa.

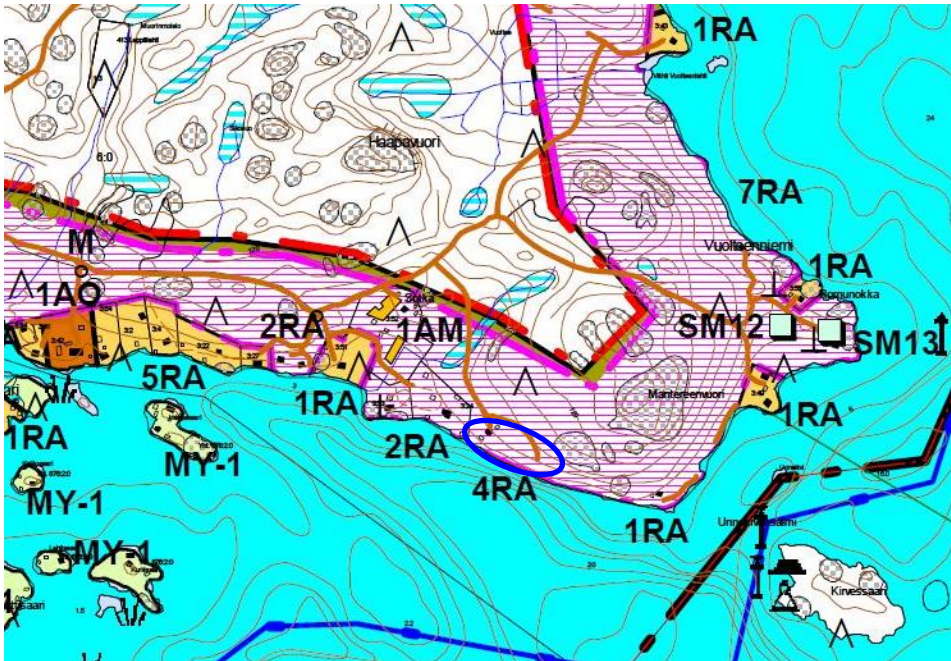
Maakuntakaavassa ei ole osoitettu aluevarauksia tai -merkintöjä kaavamuuotosalueelle. Suunnittelualueella ei sijaitse maakuntakaava 2040:n oikeudellisissa liitteissä esitettyjä pieniä luonnonsuojelualueita, valtakunnallisesti arvokkaita soita eikä alueelle sijoitu maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Kuva 4. Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu likimääräisesti punaisella ympyrällä.

#### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kurun kunnanvaltuuston 10.5.2004 hyväksymä Kurun rantaosayleiskaava. Rantaosayleiskaavassa on osoitettu lainvoimaisten ranta-asemakaavojen alueet (viivarasteri) ilman aluevarausmerkintöjä.



Kuva 5. Ote Kurun rantaosayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä.

### Ranta-asetmakaava

Suunnittelualueella on voimassa Hämeen ympäristökeskuksen 14.8.1997 osittain vahvistama Leppälahden ranta-asetmakaava. Ranta-asetmakaavassa on kaavamuutosalueelle osoitettu korttelin 3 lomarakennuspaikat (RA) 1-4. Muu osa alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).



Kuva 6. Ote Leppälahden ranta-asetmakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

<b>RA</b>	LOMA-ASUNTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA, KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE LOMA-ASUNTO. SAUNATILAT SAA RAKENTAA ERILLISEEN RAKENNUKSEEN, JOLLOIN SEN KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 25m <sup>2</sup> . RAKENNUSTEN YHTEENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 120m <sup>2</sup> . LISÄKSI VOIDAAN RAKENTAA KERROSALALTAAN ENINTÄÄN 20m <sup>2</sup> :N SUURUIINEN MAKUUAITTA SEKÄ VÄRÄSTORAKENNUS.
<b>M</b>	MAA- JA METSÄTALOUSALUE. ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA VAIN MAA- JA METSÄTALOUTTA PALVELEVIA RAKENNUKSIA, JOIDEN ETÄISYYS RANTAVIIVASTA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 100m.



## Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys tullut voimaan 1.1.2017  
Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 27.10.2017 (17/0443/2) kumonnut pykälät (25 §) rakentamisen määrä sekä (42 §) talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus.

## Päätös kaavan muutoksen käynnistämisestä

Ylöjärven kaupunginhallitus teki 17.6.2019 (§ 195) ranta-asetakaavan muutoksen aloituspäätöksen.

## Pohjakartta

Ranta-asetakaavan muutosta varten on laadittu uusi 1:2000 -mittakaavainen pohjakartta (Ympäristönsuunnittelu Oy), jonka Ylöjärven kaupunki hyväksyi 13.1.2020 ranta-asetakaavan pohjakartaksi.

## Olemassa oleva selvitysaineisto ja inventoinnit

### Rakennettu ympäristö

- Muinaisjäännösrekisteri (Museovirasto)
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (Museovirasto; RKY-inventointi 2009)

### Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelu

## Muut selvitysaineistot

- Vanhan ranta-asetakaavan aineistot
- Kurun rantaosayleiskaavan aineistot
- Maakuntakaava 2040 selvitysaineistot

## Ranta-asetakaavan muutosta varten laadittavat selvitykset

Ranta-asetakaavan muutosta varten ei ole tarpeen laatia muita selityksiä.

## 4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan valmistelu aloitettiin maanomistajan aloitteesta vuoden 2018 lopussa.  
Ylöjärven kaupunginhallitus teki 17.6.2019 (§ 195) ranta-asetakaavan muutoksen aloituspäätöksen.

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.2.1 Osalliset

1. Vaikutusalueen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
2. Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
3. Ylöjärven kaupunki: rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
4. Viranomaiset
  - Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos

(Osallisuusluetteloa täydennetään tarvittaessa työn edetessä.)

### 4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja yhteistyö on määritelty kaavoituksen johdosta tehdyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jonka runko on laadittu kaavoitustyön alussa 24.1.2020 (päivitetty 6.5.2020). Suunnitelmaa päivitetään kaavoituksen kuluessa ja siihen on voinut tutustua kaavan laadinnan eri vaiheissa. Kaavoituksessa noudatetaan ko. raportissa määriteltyä osallistumistapaa (Liite 1).

Kaavoituksen aloitusneuvottelu pidettiin Ylöjärven kaupungintalolla 2.7.2019. Neuvottelussa käsiteltiin kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet. Neuvotteluun osallistuivat Ylöjärven kaupungin, maanomistajan sekä kaavan laatijan edustajat.

Kaavoituksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta (ympäristölautakunnan päätös 19.2.2020 § 18) tiedotettiin 26.2.2020 lehtikuulutuksella Ylöjärven Uutisissa sekä kaupungin internet-sivuilla ja ilmoitustaululla. Naapuritilojen maanomistajille lähetettiin tiedotuskirjeet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan muutosluonnos ja kaavamutoksen valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 26.2.-26.3.2020.

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan pelastuslaitos antoivat lausunnon luonnosvaiheen aineistosta. Lisäksi kaavaluonnoksesta esitettiin yksi muistutus.

Kaavaluonnokseen tehtiin Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella seuraavat muutokset:

- Rakennuspaikkojen ranta-alue merkittiin istutettavaksi alueen osaksi.
- Kaava-alueeseen rajoittuville kaavaan kuulumattomille, voimassa olevan ranta-asemakaavan alueille merkittiin viitteellisesti maankäyttö (M, RA) näkyviin.

Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta päätti 20.5.2020 asettaa ranta-asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville. Ehdotusaineisto oli julkisesti nähtävillä 10.6.-31.7.2020. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta muistutus. Kaupunki pyysi aineistosta tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia. Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo antoivat lausuntonsa kaavaehdotuksesta.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Pirkanmaan ELY-keskus esitti, että ranta-asemakaavamääräyksiin tulee lisätä loma-asunnon enimmäiskerrosala Kurun ranta-osayleiskaavamääräyksen mukaisesti. Lausuntoon laaditussa ja Ylöjärven kaupungille toimitetussa vastineessa on esitetty, että kaavamutoksen rakennusoikeusmääräykset ovat Ylöjärven kaupungin nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiset. Ei merkitä loma-asunnon enimmäiskerrosalaa.

Kaavaehdotukseen ei tehty lausuntojen perusteella muutoksia.

### 4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikkojen sijoittelu poikkeaa merkittävästi voimassa olevasta kiinteistöjaotuksesta. Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on vahvistaa jo suoritettujen tonttien lohkomistoimitusten mukainen kiinteistöjaotus.

## 5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen **RA**-korttelialueen 3 rakennuspaikkoja 1-4 sekä niiden pohjois- ja itäpuolista maa- ja metsätalousaluetta (**M**). Ranta-asemakaavan muutoksella lomarakennuspaikat osoitetaan voimassa olevan kiinteistöjaotuksen mukaisesti. Ajoyhteys (**ajo**) rakennuspaikoille osoitetaan niiden pohjoispuolelle maa- ja metsätalousalueelle (**M**) vanhan ranta-asemakaavaan mukaisesti.

Suunnittelualueen pinta-ala on 1,4040 ha, josta RA -aluetta on 1,2890 ha ja M -aluetta 0,1150 ha.

Loma-asuntojen korttelialueen (RA) rakennusoikeus on yhteensä 600 krs-m<sup>2</sup>.  
Tonttien keskimääräinen koko on n. 3220 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Mitoitus

Ranta-asemakaavan muutoksella ei lisätä rantarakennuspaikkojen määrää, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rantarakentamisen laskennalliseen mitoitukseen (rakennusyksikköä/ranta-km). Kaavamuutokseen merkitään loma-asuntotonttien kokonaisrakennusoikeus Kurun rantaosayleiskaavan määräyksen mukaisesti 150 k-m<sup>2</sup> / tontti.

### 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Osoitetulla rakentamisalueella ei ole erityisiä luonnonympäristön, maiseman tai rakennetun ympäristön arvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavaratkaisussa. Kaavan toteutumisella ei näin ollen ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen tai sen vaikutusalueen ympäristön nykytilaan.

Kun kaavalla osoitettujen rakennuspaikkojen jätevesien käsittely hoidetaan säädösten mukaisesti, kaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen ei vaikuta haitallisesti vesistön vedenlaatuun.

### 5.4 Aluevaraukset

#### 5.4.1 Korttelialueet

#### Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, talousrakennuksen ja erillisen saunarakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>. Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen kerrosala enintään 30 m<sup>2</sup>.

Muun kuin saunarakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta määräytyy rakennuksen pinta-alan mukaan:

pinta-ala alle 80 m<sup>2</sup>, etäisyys vähintään 25 m

pinta-ala 80-120 m<sup>2</sup>, etäisyys vähintään 30 m

pinta-ala yli 120 m<sup>2</sup>, etäisyys vähintään 50 m

Erillisen saunarakennuksen voi sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

RA -alueen pinta-ala on 1,2890 ha ja sallittu kerrosluku on 1½. Alueen rakennusoikeus on yhteensä 600 krs-m<sup>2</sup>.

#### 5.4.2 Muut alueet

##### **Maa- ja metsätalousalue (M)**

Korttelialueen pohjoispuolinen alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

Maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on 0,1150 ha.

#### 5.4.3 Ajoyhteydet

Ranta-asemakaavan muutoksessa rakennuspaikoille osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys (ajo) rakennuspaikkojen pohjoispuolelta.

### 5.5 Kaavan vaikutukset

Kaavaa laadittaessa arvioidaan suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset (MRA 1 §). Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan keskeisimpinä vaikutukset

- 1) *luonnonympäristöön ja rakennettuun ympäristöön*
- 2) *vaikutusalueen maanomistajiin ja asukkaisiin*
- 3) *virkestystarpeisiin (jokamiehenoikeudet)*
- 4) *liikenteeseen ja vesihuollon järjestämiseen*

Kaavassa suunniteltu rakentamisalue on jo osin rakentunut, joten kaavan toteuttamisella ei ole juuri-kaan vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön eikä muihin MRA:n 1§:ssä mainittuihin arvioitaviin asioihin. Suunnittelualueella ei ole todettu luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luonto- ja lintudirektiivin mukaisia kohteita tai lajeja, jotka olisi tullut erityisesti huomioida maankäyttöä suunniteltaessa.

### 5.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole todettu sijaitsevan ympäristöä kuormittavia tai muita häiriötekijöitä, eikä kaavan toteuttamisen voida arvioida niitä myöskään aiheuttavan.

## 5.7 Kaavamerkinnyt ja -määräykset



### Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, talousrakennuksen ja erillisen saunarakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>. Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen kerrosala enintään 30 m<sup>2</sup>.

Muun kuin saunarakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta määräytyy rakennuksen pinta-alan mukaan:

pinta-ala alle 80 m<sup>2</sup>, etäisyys vähintään 25 m

pinta-ala 80-120 m<sup>2</sup>, etäisyys vähintään 30 m

pinta-ala yli 120 m<sup>2</sup>, etäisyys vähintään 50 m

Erillisen saunarakennuksen voi sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.



### Maa- ja metsätalousalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.

3

Korttelin numero.

1

Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan numero.

1 u ½

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakkokerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

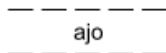


Rakennusala.



Istutettava alueen osa.

Alueen puusto tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan ja sitä tulee täydentää uusien istutuksien ympäristöön soveltuvalla tavalla.



Ohjeellinen ajoyhteys.

### RANTA-ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

ALUEELLE RAKENNETTAVIEN RAKENNUSTEN, RAKENTEIDEN JA LAITUREIDEN TULEE OLLA MUODOILTAAN, MATERIAALEILTAAN JA VÄREILTÄÄN LUONTOON JA YMPÄRISTÖÖN SOVELTUVIA.

RAKENNUSTEN ALIMMAN LATTIATASON TULEE OLLA VÄHINTÄÄN +96,70 (N2000).

ALUEEN VESIHUOLTO ON JÄRJESTETTÄVÄ KULLOINKIN VOIMASSA OLEVAN LAINSÄÄDÄNNÖN JA YLÖJÄRVEN KAUPUNGIN MÄÄRÄYSTEN MUKAISESTI. JÄTEVESISTÄ EI SAA AIHEUTUA POHJA- JA PINTAVEDEN PILAANTUMISVAARAA.

## **6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Kaavakartta ja sen kaavamerkinnyt ja -määräykset sekä kaavaselostus toimivat arviointiperusteena lupa-asioista päätettäessä.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Kaava toteutetaan maanomistajan toimesta kaavan saatua lainvoiman maanomistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Ylöjärven kaupunki tulee seuraamaan MRL:n mukaisesti rakentamisen toteutumista kaavan ja rakennuslupaehdojen mukaisesti.

Tampereella 24.8.2020



Mika Heikkilä  
Maanmittausteknikko

# YLÖJÄRVI

Tilat: Nuottamaja 980-468-6-1, 980-468-6-8, 980-468-6-9,  
980-468-6-10 ja osa tilasta Leppälahti 980-468-6-0

*Näsijärvi*

## LEPPÄLAHDEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

24.1.2020, 6.5.2020, 24.8.2020

## TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Leppälahden ranta-asetmakaavan muutos  
Kunta: Ylöjärvi (980)  
Tilat: Nuottamaja 980-468-6-1, 980-468-6-8, 980-468-6-9, 980-468-6-10 ja osa tilasta  
Leppälahti 980-468-6-0

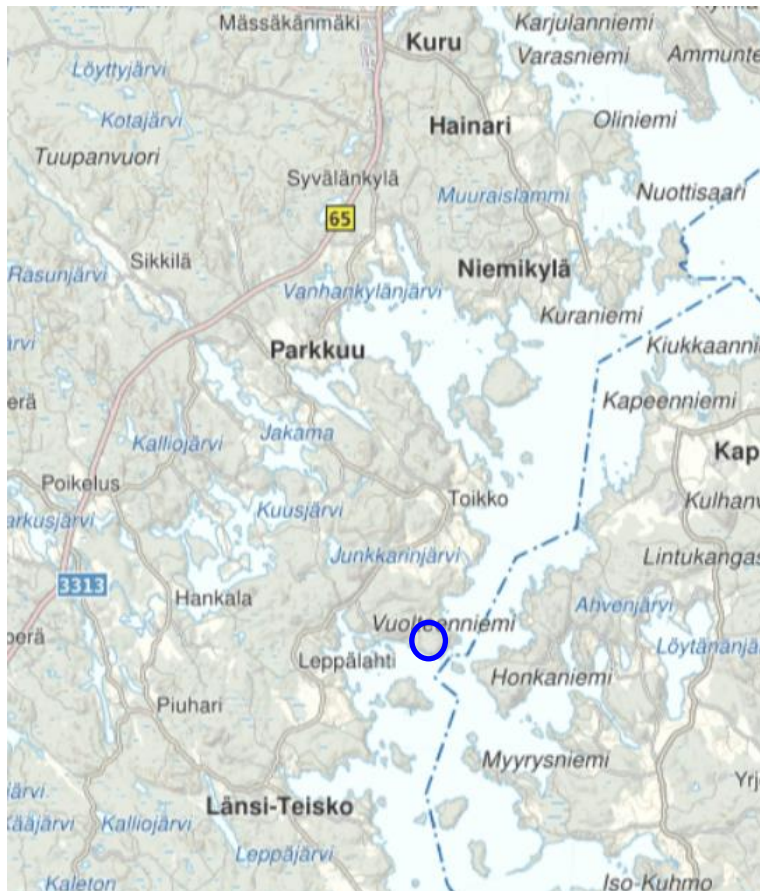
Kaavan laadittaja:  
Unnekivi Oy

Kaavan laatija:  
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa  
Yhteyshenkilö: Mika Heikkilä  
Satakunnankatu 22 G 156, 33210 TAMPERE

## SUUNNITTELUALUE JA NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

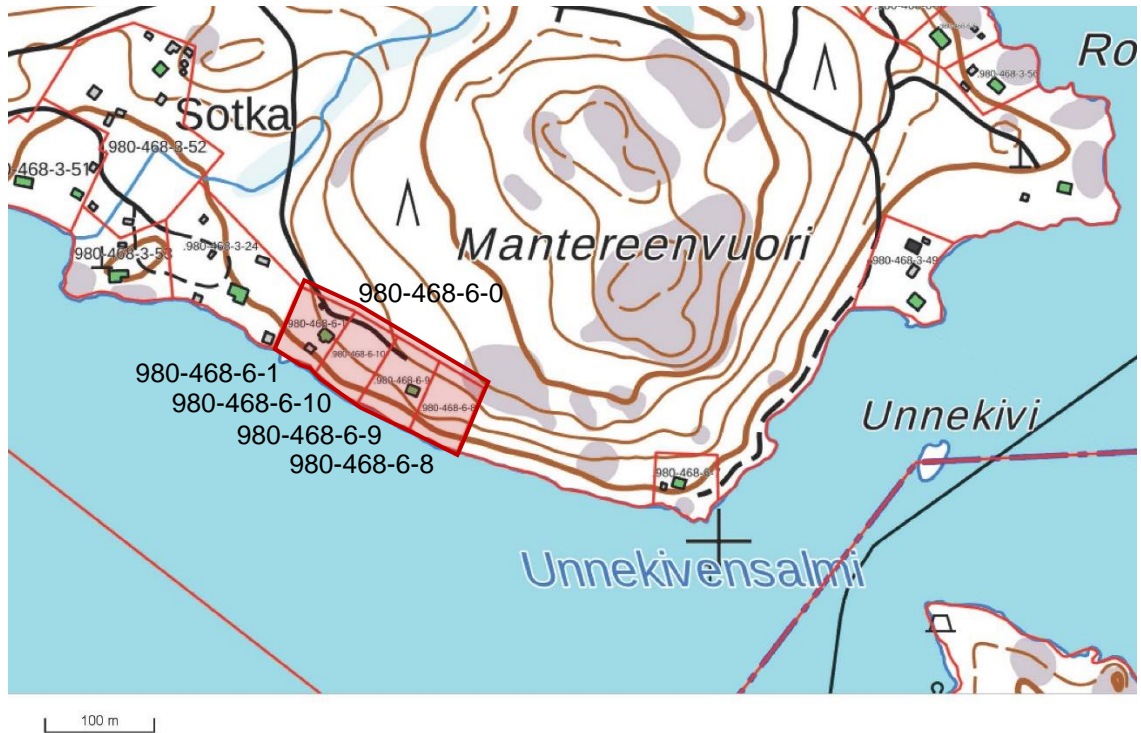
Ranta-asetmakaavan muutos laaditaan Ylöjärven kaupungin Näsijärven Myyrasselän ranta-alueella sijaitsevien tilojen Nuottamaja 980-468-6-1, 980-468-6-8, 980-468-6-9 ja 980-468-6-10 alueille sekä osalle tilan Leppälahti 980-468-6-0 aluetta. Suunnittelualue sijaitsee n. 20 km:n päässä Kurun taajamasta. Alueen pinta-ala on n. 1,5 ha ja alueeseen kuuluu Näsijärven rantaa n. 200 m.

Tilat 980-468-6-1, 980-468-6-8, 980-468-6-9 ja 980-468-6-10 on lohottu lomarakennuspaikoiksi Leppälahden ranta-asetmakaavan voimaan tulon jälkeen. Tilat 980-468-6-1 ja 980-468-6-9 ovat rakentuneet. Suunnittelualueeseen kuuluva lomarakennuspaikkojen pohjoispuolinen Leppälahden tilan alue on metsätalouskäytössä.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty sinisellä ympyrällä.





Kuva 2. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

## SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikkojen sijoittelu poikkeaa merkittävästi voimassa olevasta kiinteistöjaotuksesta. Ranta-asemakaavan muutoksella vahvistetaan jo suoritettujen tonttien lohkomistoimitusten mukainen kiinteistöjaotus.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Aiemmat suunnitelmat ja päätökset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

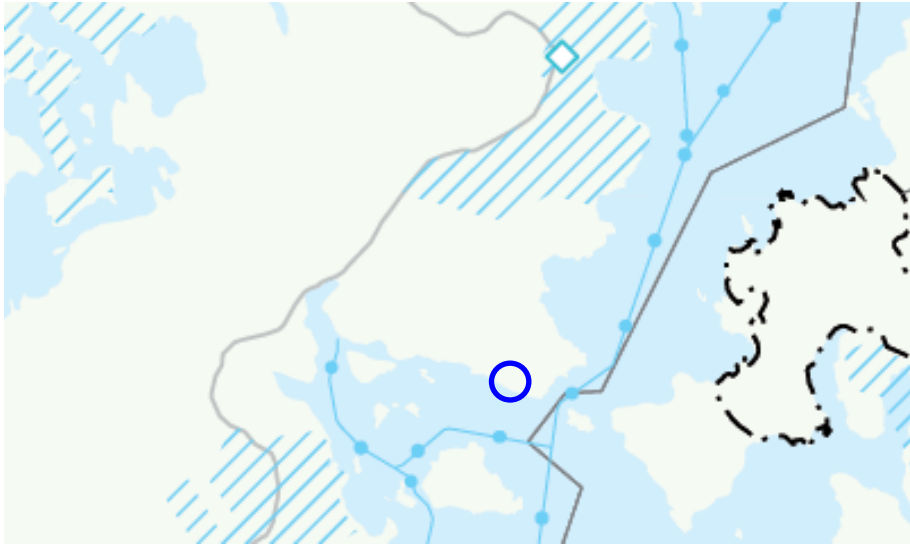
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Valtioneuvosto päätös 14.12.2017 uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

#### Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n alueeseen. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 27.3.2017 ja se tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus käsitteli hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja on pitänyt 24.4.2019 antamallaan päätöksellä Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

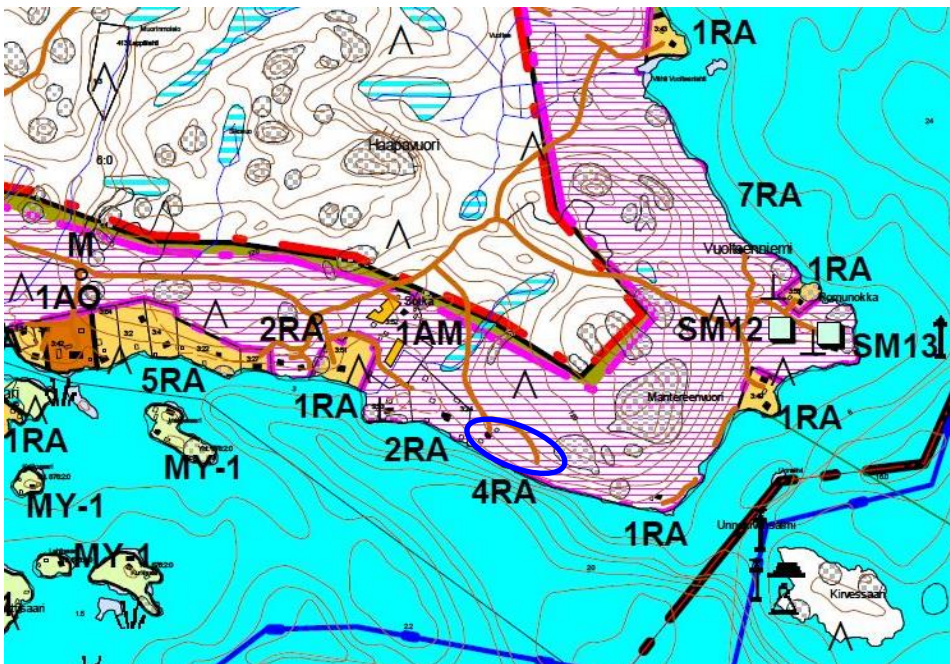
Maakuntakaavassa ei ole osoitettu aluevarauksia tai -merkintöjä kaavamuutosalueelle. Suunnittelualueella ei sijaitse maakuntakaava 2040:n oikeudellisissa liitteissä esitettyjä pieniä luonnonsuojelualueita, valtakunnallisesti arvokkaita soita eikä alueelle sijoitu maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Kuva 3. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty sinisellä ympyrällä.

#### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kurun kunnanvaltuuston 10.5.2004 hyväksymä Kurun rantaosayleiskaava. Rantaosayleiskaavassa on osoitettu lainvoimaisten ranta-asetemakaavojen alueet (viivarasteri) ilman aluevarausmerkintöjä.



Kuva 4. Ote Kurun rantaosayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty sinisellä.

#### Ranta-asetemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Hämeen ympäristökeskuksen 14.8.1997 osittain vahvistama Lepälahden ranta-asetemakaava. Ranta-asetemakaavassa on kaavamuuosalueelle osoitettu 4 lomarakennuspaikkaa (RA). Muu osa alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).



Kuva 5. Ote Leppälahden ranta-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

#### Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys tullut voimaan 1.1.2017

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 27.10.2017 (17/0443/2) kumonnut pykälät (25 §) rakentamisen määrä sekä (42 §) talusrakennuksen ilmoituksenvaraisuus.

#### **Laadittavat selvitykset ja kaavan pohjakartta**

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan pääosin jo rakentuneiden kiinteistöjen alueille eikä kaavaa varten ole tarpeen laatia uusia selvityksiä. Suunnittelussa hyödynnetään aiemmin laadittuja selvityksiä.

Ranta-asemakaavan muutosta varten on laadittu 1:2000 mittakaavainen ranta-asemakaavan pohjakartta, jonka Ylöjärven kaupungin maanmittausinsinööri hyväksyi 13.1.2020 kaavan pohjakartaksi.

#### **VAIKUTUSALUE**

Ranta-asemakaavan muutoksen välittömään vaikutusalueeseen kuuluvat suunnittelualueen lisäksi lähimpien naapuritilojen alueet.

#### **RANTA-ASEMAKAAVAN OSALLISET**

- Vaikutusalueen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- Ylöjärven kaupunki: rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen aluepelastuslaitos

## OSALLISTUMINEN JA KAAVOITUSMENETTELY

### Kaavaprosessi

<b>Vireille tulo- ja valmisteluvaihe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ranta-asemakaavan muutoksen käynnistämispäätös (kh)</li><li>• Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaluonnosaineiston laatiminen</li><li>• Kaupungin hallinnollinen käsittely: kaupunki hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen ja päättää niiden nähtävälle asettamisesta</li><li>• Kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksen nähtävälle asettamisesta</li><li>• Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos julkisesti nähtävillä (30 vrk)</li><li>• Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta</li><li>• Viranomaislausunnot valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta</li></ul>
<b>Kaavaehdotusvaihe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kaavaehdotuksen laatiminen ja kaava-asiakirjojen täydentäminen</li><li>• Kaupungin hallinnollinen käsittely</li><li>• Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä (30 vrk)</li><li>• Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää kaavaehdotuksesta muistutus</li><li>• Viranomaislausunnot</li></ul>
<b>Hyväksymisvaihe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kaavan hyväksymisasiakirjojen valmistelu</li><li>• Kaupungin hallinnollinen käsittely</li><li>• Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen</li></ul>

### Tiedottaminen

Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen nähtävälle asettamisesta, kaavaehdotuksesta ja ranta-asemakaavan hyväksymisestä tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)). Lisäksi naapuritilojen maanomistajille lähetetään tiedotuskirjeet edellä mainituissa vaiheissa.

## ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Ranta-asemakaavatyössä arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia seuraavasti:

ARVIOITAVAT TEKIJÄT	SISÄLTÖ
Ympäristövaikutukset	- Luonnonympäristö - Vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet - Rakennettu ympäristö
Sosiaaliset vaikutukset	- Vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat - Lähiympäristön virkistyskäyttö
Yhdyskuntarakenne	- Liikenne- ja kulkuyhteydet - Vesihuollon järjestäminen - Rakentamisesta vapaat rannat
Taloudelliset vaikutukset	- Kiinteistön arvo

## ALUSTAVA AIKATAULU

TYÖVAIHE	AJANKOHTA
Kaavan vireille tulo / oas ja kaavaluonnos nähtävillä	26.2.-26.3.2020
Kaavaehdotus nähtävillä	10.6.-31.7.2020
Kaavan hyväksyminen	Tavoite 09-10/2020

## YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE

Ranta-asemakaavan suunnittelutyöstä vastaa Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaan Tampereen toimisto. Ylöjärven kaupungin yhteyshenkilönä kaavahankkeessa toimii kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, mielipiteet kaavan valmisteluvaiheessa sekä muistutukset kaavaehdotuksesta tulee osoittaa kirjallisesti Ylöjärven kaupungille.

### **Kaavan laatija:**

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa  
Satakunnankatu 22 G 156  
33210 Tampere

Yhteyshenkilö  
Mika Heikkilä  
p. 0400 234 134  
mika.heikkila@ymparistonsuunnittelu.fi

### **Ylöjärven kaupunki:**

Ylöjärven kaupunki  
Kaavoitus  
Kuruntie 14 (käyntiosoite)  
PL 22, 33471 YLÖJÄRVI

Yhteyshenkilö  
Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen  
p. 044 431 4324  
esko.hyytinen@ylojarvi.fi

Ranta-asemakaavan muutoksen tilastotiedot  
6.5.2020

Rantaviivan pituus (km) 0,20  
 Rakennuspaikat (lkm) Omarantaiset 4 Ei-omarantaiset  
 Lomarakennuspaikat (lkm) Omarantaiset 4 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (%)	Rakennuspaikat (lkm)	Kerrosala (k-m <sup>2</sup> )	Tehokkuus (e)	Pinta-alan muutos (ha +/-)	Kerrosalan muutos (k-m <sup>2</sup> +/-)
<b>Yhteensä</b>	1,4040	100,0	4	600	0,05	0,0000	120
<b>A yhteensä</b>							
<b>P yhteensä</b>							
<b>Y yhteensä</b>							
<b>C yhteensä</b>							
<b>K yhteensä</b>							
<b>T yhteensä</b>							
<b>V yhteensä</b>							
<b>R yhteensä</b>	1,2890	91,8	4	600	0,05	0,1330	120
RA	1,2890	100,0	4	600	0,05	0,1330	120
<b>L yhteensä</b>							
<b>E yhteensä</b>							
<b>S yhteensä</b>							
<b>M yhteensä</b>	0,1150	8,2				-0,1330	
M	0,1150	100,0				-0,1330	
<b>W yhteensä</b>							