

Vastaanottaja
Yksityinen/ Ylöjärven kaupunki

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus

Päivämäärä
25.11.2020

PALHONIEMEN RANTA- ASEMAKAAVA

RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS



PALHONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Tarkastus 13.11.2020
Päivämäärä 25.11.2020
Laatija Laura Kömi, Minna Lehtonen
Tarkastaja Yksityinen
Hyväksyjä Esko Hyytinen / Ylöjärven kaupunki, kaavoitus
Kuvaus Kaavaselostus, joka koskee 25.11.2020 päivättyä Palhoniemen ranta-asemakaavan karttaa

Alueen nimi	Palhoniemi, Kuru
Kunta	Ylöjärven kaupunki
Kaavan nimi	Palhoniemen ranta-asemakaava
Kaavalaji/toimenpide	Ranta-asemakaava
Yhteystiedot	
Kaavoittaja	Ylöjärven kaupunki
Yhteyshenkilö	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen esko.hyytinen@ylojarvi.fi 044 431 4324
Konsultti	Ramboll Finland Oy Pakkahuoneenaukio 2, PL 718 33101 Tampere
Kaavan laatija	FM Minna Lehtonen (YKS 575) 050 372 8523 sähköposti: minna.lehtonen@ramboll.fi
Vireilletulo- ja hyväksymispäivämäärät:	Vireilletulo 21.10.2019 Kaupunginhallitus __.__.20xx Kaupunginvaltuusto __.__.20xx

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan tarkoitus	1
2.	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Ranta-asemakaava	2
3.	LÄHTÖKOHDAT	2
3.1	Asemakaavan tavoitteet	2
3.2	Selvitys suunnittelualueen oloista	2
3.3	Luonnonympäristö	3
3.4	Rakennettu ympäristö	4
3.5	Rakennettu kulttuuriympäristö	5
3.6	Palvelut	6
3.7	Maanomistus	6
3.8	Ympäristön häiriötekijät	6
4.	SUUNNITTELU TILANNE	6
4.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	6
4.2	Maakuntakaava	7
4.3	Yleiskaava	8
4.4	Ranta-alueen mitoitus Kurun rantaosayleiskaavassa	8
4.5	Asemakaava	8
4.6	Rakennusjärjestys	8
4.7	Selvitykset ja suunnitelmat	8
5.	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
5.1	Vireilletulo	9
5.2	Osallistuminen ja yhteistyö	9
6.	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
6.1	Luonnosvaiheen kaavaratkaisu	10
6.2	Ehdotusvaiheen kaavaratkaisu – 19.8.2020	12
6.3	Aluevaraukset	13
6.3.1	Korttelialueet	13
6.3.2	Muut alueet	14
6.3.3	Ajoyhteydet	14
6.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	15
6.5	Mitoitus	17
7.	KAAVAN VAIKUTUKSET	18
7.1	Vaikutukset lähialueiden asukkaiden ja loma-asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön	18
7.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	18
7.3	Vaikutukset luontoon, luonnonoloihin ja maisemaan	18
7.4	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen	18
7.5	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
8.	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19

Liitteet

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 16.12.2019
- Liite 3. Palhoniemen maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys sekä rakennusinventointi (Ramboll Finland Oy 30.4.2018)
- Liite 4. Palhoniemen ranta-asemakaavan luontoselvitys (Ramboll Finland Oy 5.10.2018)
- Liite 5. Palhoniemi, muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy 2017)
- Liite 6. Vastineraportti (kaavaluonnos 19.8.2020 / kaavaehdotus 25.11.2020)

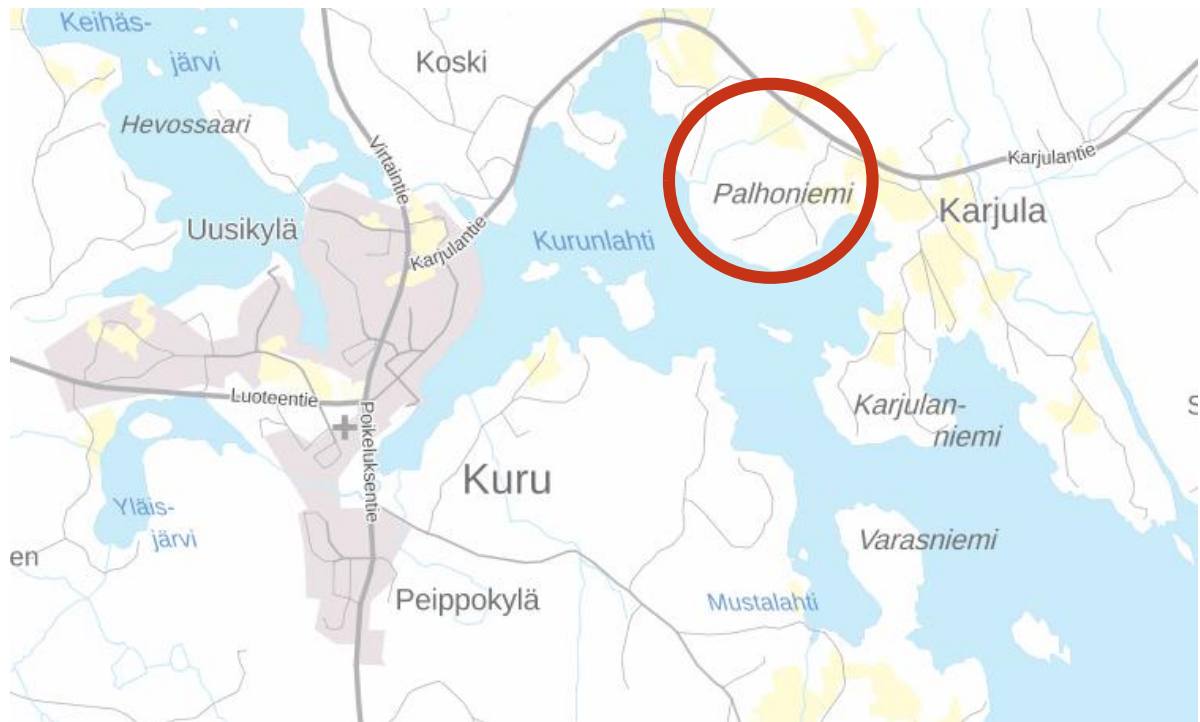
1. PERUS- JA TUNNI STETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 25.11.2020 päivättyä Palhoniemen ranta-asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kurussa Palhoniemessä. Alueella ei ole voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa tai asemakaavaa. Suunnittelualueen suuruus on noin 64 hehtaaria ja se käsittää osan Palhoniemen tilasta 980-452-2-6 sekä osan Karjulantiestä (980-895-2-37).



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti Kurussa. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä. Kuva: Paikkatietoikkuna.

Suunnittelualueella on toiminut Tampereen kaupungin ylläpitämä Palhoniemen huoltokoti, joka on lopettanut toimintansa kesällä 2017. Suunnittelualue on tämän jälkeen myyty ja se on nykyisin yksityisen tahon omistuksessa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa 6 uutta lomarakennuspaikkaa suunnittelualueelle Palhoniemen lounaisrannalle. Loma-asumisesta on tavoitteena saada ympärivuotista ja tasokasta. Lomarakennuspaikkojen kokoluokaksi tavoitellaan noin 0,5 hehtaaria. Lisäksi osoitetaan nykytilanteen mukainen käyttötarkoitus entisen huoltokodin rakennuksille, koska koko kiinteistö rakennuksineen ja maa-alueineen on yksityisomistuksessa.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistyspäätös kaupunginhallitus	21.10.2019 §276
Vireilletulokuulutus / ympäristölautakunta	22.1.2020, §5
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	5.2 – 6.3.2020
Luonnos nähtävillä	1.4.2020-4.5.2020
Ehdotus nähtävillä	2.9.2020-2.10.2020
Ympäristölautakunta	xx.xx.2020 §xxx
Kaupunginhallitus	xx.xx.2020 §xxx
Hyväksyminen kaupunginvaltuusto	xx.xx.2020 §xxx

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava täydentää Kurun rantaosayleiskaavassa Palhoniemen alueelle jääneen kaavoittamattoman osan. Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa Palhoniemen lounaisreunalle Kurun rantaosayleiskaavassa käytettyjen mitoituslukujen mukaisesti 6 uutta lomarakennuspaikkaa. Kaavassa päivitetään myös muu Karjulantien eteläpuolelle sijoittuva osa Palhoniemen tilasta 980-452-2-6 vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa 6 uutta lomarakennuspaikkaa suunnittelualueelle Palhoniemen lounaisreunalle. Loma-asumisesta on tavoitteena saada ympärivuotista ja tasokasta. Lomarakennuspaikkojen kokoluokaksi tavoitellaan noin 0,5 hehtaaria. Lisäksi osoitetaan käyttötarkoitus entisen huoltokodin rakennuksille ottaen huomioon alueen arvokkaan kulttuuriympäristön säilyttäminen sekä tilan nykyinen käyttötarkoitus.

3.2 Selvitys suunnittelualan oloista

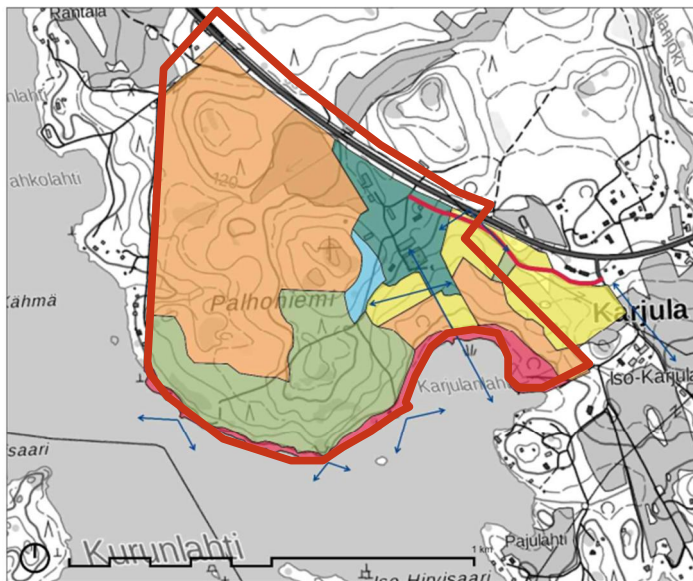
Suunnitteluala sijaitsee Ylöjärven Kurussa, noin neljän kilometrin päässä Kurun keskustasta. Alue on pääosin kuusi- ja mäntyvaltaista metsää, sekä avointa peltoaluetta. Aluetta rajaa vahvasti koillispuolella kulkeva Karjulantie sekä eteläpuolella sijaitseva Kurunlahti. Alueella on aiemmin toiminut Tampereen kaupungin omistuksessa ollut entinen Palhoniemen huoltokoti pihapiireineen. Nykyisin kiinteistö ja sillä sijaitseva päärakennus pihapiireineen on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta. Suunnittelualan raja on esitetty kuvassa punaisella. Kuva: Paikkatietoikkuna.

3.3 Luonnonympäristö

Palhoniemen alueelle (sisältäen koko suunnittelualan) on tehty luontoselvitys, maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys sekä rakennusinventointi vuonna 2018. Selvitykset on laatinut Ramboll Finland Oy. Selvityksien mukaan Palhoniemi on Kurunlahdelle tyypillinen kallioniemi. Korkein kohta Palhoniemessä kohoaa 45 metriin Näsijärven pinnan yläpuolelle ja muuten niemi on vaihtelevan jyrkkää rinteä. Kasvillisuus alueella on vaihtelevaa. Maiseman solmukohtia alueella ei esiinny, mutta muutama maisemallisesti merkityksellinen piste ja tärkeä näkymäkohta alueelta löytyy.



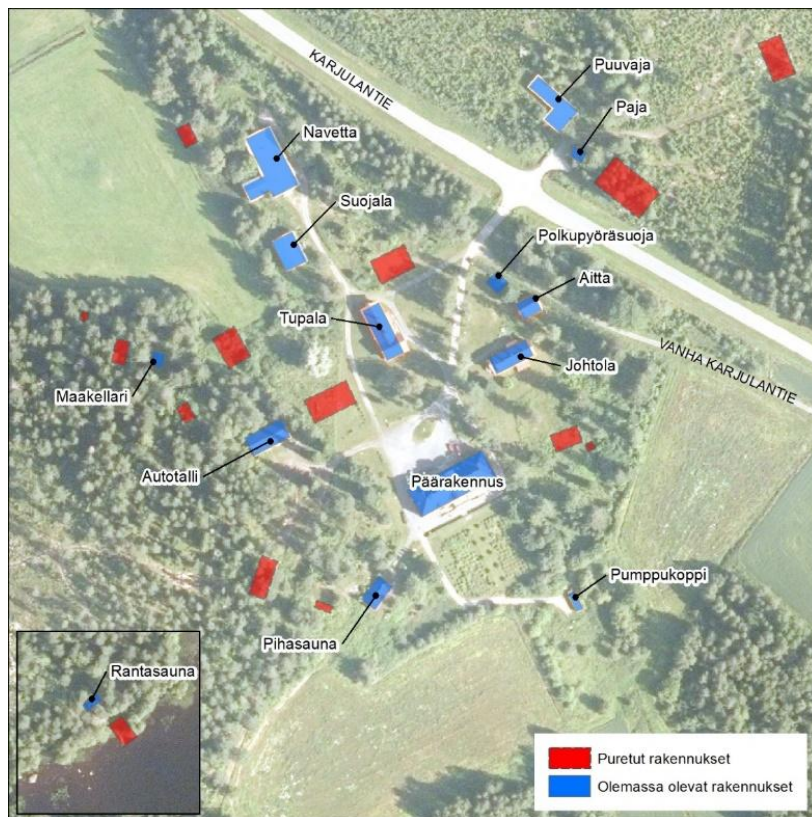
- Muutoksille erittäin herkkä alue
- Historiallisesti ja maisemallisesti erittäin herkkä viljelymaisema
- Maisemarakenteen ja pienilmaston kannalta rakentamiseen huonosti soveltuva alue
- Rakentamista kestävä alue
- Kartanoympäristöön soveltuvaa täydennysrakentamista kestävä alue
- Puistomaisena säilytettävä ja kartanoympäristön ehdoilla kehitettävä alue
- Historiallinen säilytettävä tie
- Säilytettävä näkymälinja

Kuva 3. Ote maisemaselvityksestä. Suunnittelualan raja on osoitettu punaisella.

3.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueesta suurin osa on metsää tai avointa peltoaluetta. Suunnittelualueen reunalla, Karjulantien varressa sijaitsee vuonna 1914 valmistunut Nygårdin tilan kivinen päärakennus. Ajan saatossa ja omistajavaihdoksien myötä rakennuksen nimeksi tuli Palhoniemi, kun Tampereen kaupunki osti Nygårdin kartanosta 166 hehtaaria ja perusti sinne koulukodin. Myöhemmin samoissa tiloissa on toiminut kunnalliskoti sekä huoltokoti vuoteen 2016 saakka. Vuodesta 2018 lähtien Palhoniemen alue kokonaisuudessaan on ollut yksityisomistuksessa. Alueen rakennukset on inventoitu rakennusinventoinnissa keväällä 2018.

Palhoniemen pihapiiri koostuu useista eri kokoisista ja muotoisista rakennuksista, joista merkittävimpiä ovat päärakennus, Johtola sekä Tupala. Nämä kolme on todettu rakennusinventoinnissa muutoksille erittäin herkiksi ja niitä onkin suositeltu suojeltaviksi. Lisäksi aitta, polkupyöräsuoja, paja, Suojala, metsäkellari sekä perunakellari on todettu muutoksille herkäksi ja suositeltu säilytettäväksi.



Kuva 4. Karttakuva alueen rakennuksista. Kuva rakennusinventoinnista.

Suunnittelualueen länsireunaa pitkin kulkee tieyhteys, jonka varrella on muutamia asuin/lomarakennuksia. Tämän lisäksi rannassa sijaitsee muutama sauna- ja talousrakennus, joita ei ole katsottu tarvittavaksi inventoida.



Kuva 5. Rannan sauna- ja talousrakennukset.

1. Kuorma-auton vaihtolavan päälle rakennettu erittäin huonokuntoinen jalasmökki, koko noin 15m²



2. Avoin puukatos, koko noin 8m²
3. Talousrakennus, koko noin 18m²
4. Leikkimökki-savusauna, koko noin 5m²

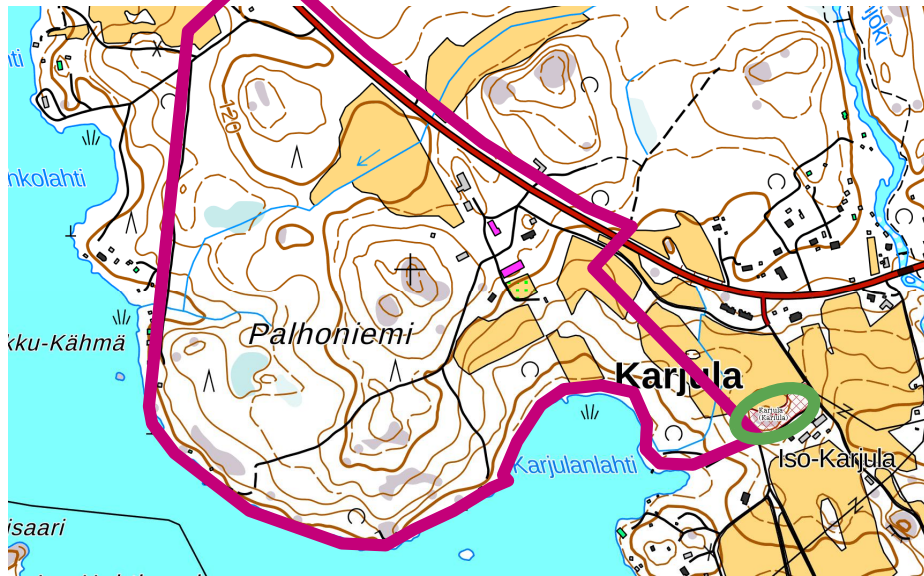


3.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse Museoviraston RKY-statuksen saaneita valtakunnallisesti merkittäviksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lähin RKY-alue on Kurun kirkonmäki Kurun keskustassa.

Suunnittelualueen itäreuna on osoitettu Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Maakuntakaavassa osoitettu kohde sisältää Palhoniemen huoltokodin sekä Karjulan kulttuurimaisemaa (Pirkanmaan maankunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016).

Alueelta on laadittu muinaisjäännösinventointi vuonna 2017 (Mikroliitti Oy). Inventointialueelta ei entuudestaan tunnettu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita suojelukohteita, eikä sellaisia havaittu tehdyn inventoinnin yhteydessä. Alueen itä laidalla, mutta sen ulkopuolella sijaitsee historiallisen ajan kylätontti, Karjula (Kariula), joka on kiinteä muinaisjäännös ja lyhyt osuus historiallista Peräkunnantietä.



Kuva 6. Karjula (Kariula). Kaava-alue merkitty kuvaan punaisella ja muinaisjäännös vihreällä soikiolla.

3.6 Palvelut

Suunnittelualueelle ei sijoitu palveluita. Alueelta on noin neljän kilometrin matka Kurun keskuksaan, jossa sijaitsee kattavasti sekä yksityisen- että julkisen puolen palveluita.

3.7 Maanomistus

Suunnittelualueesta suurin osa on yksityisen tahon omistuksessa Karjulantien (seututie 337) osuutta lukuun ottamatta.

3.8 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei tiedettävästi sijaitse pilaantuneita maa-alueita, eikä suunnittelualue sijoitu tulvariskialueelle. Liikennemelu on suunnittelualueella vähäistä, eikä vaadi erityistoimenpiteitä.

4. SUUNNITTELUTI LANNE

4.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Kaavoitusta ohjaa aina ylempi kaavataso alkaen valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista. Asemakaavoitusta ohjaa yleiskaava ja maakuntakaava sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Nykyiset valtioneuvoston hyväksymät tavoitteet ovat vuodelta 2000, ja niitä on tarkistettu vuonna 2008. Tavoitteet on uudistettu

vuonna 2018, jotta ne vastaisivat mahdollisimman hyvin alueidenkäytön valtakunnallisiin haasteisiin.

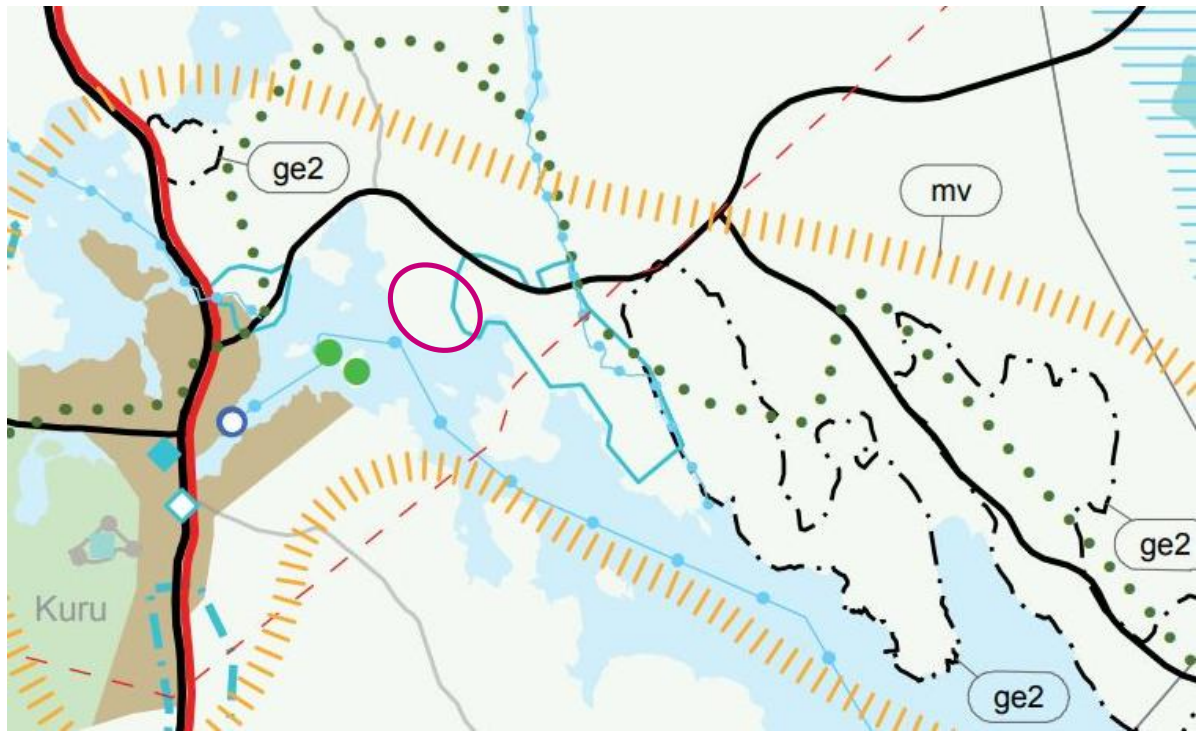
Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtioneuvoston päätös uudistetuista tavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön www.sivuilta (www.ymparisto.fi)

4.2 Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.



Kuva 7. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualan likimääräinen paikka on osoitettu punaisella soikiolla.

Voimaan tullessaan Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kumoaa nykyiset lainvoimaiset Pirkanmaan 1. maakuntakaavan, turvetuotantoa koskevan Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaavan, liikennettä ja logistiikkaa koskevan Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan sekä lisäksi entisen Kiikoisten kunnan alueen osalta Satakunnan maakuntakaavan.

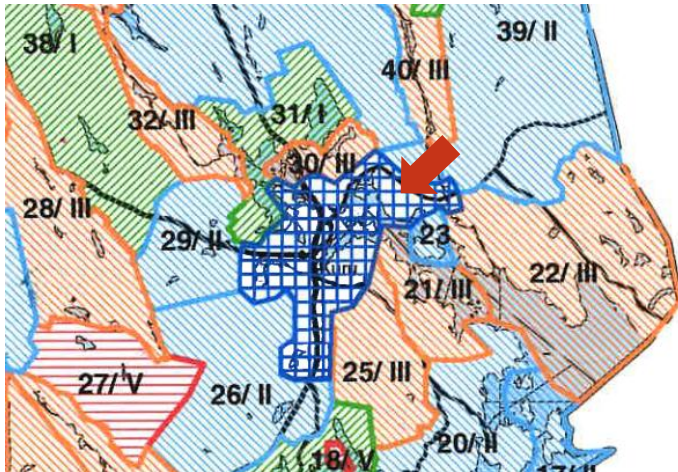
Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue sijoittuu maaseutualueelle. Suunnittelualueen itäreuna on osoitettu Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (Palhoniemen huoltokoti ja Karjulan kulttuurimaisema).

4.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Suunnittelualue on merkitty taajama-alueeksi Ylöjärven Kurun alueella voimassa olevassa Kurun rantaosayleiskaavassa.

4.4 Ranta-alueen mitoitus Kurun rantaosayleiskaavassa

Rantaviivan todellinen pituus suunnittelualueella on 1,4 kilometriä. Itäreunassa sijaitsevan lahden aiheuttaman vähennyksen jälkeen muunneltu rantaviivan pituus on 1,35 kilometriä.



Kuva 8. Ote Kurun rantaosayleiskaavan mitoitusvyöhykkeistä. Palhoniemen sijainti on osoitettu kartalle punaisella nuolella.

Kurun rantaosayleiskaavassa Palhoniemen alueen läheisyydessä on käytetty mitoituksen arvoluokkia II ja III. Mitoitusluokkien vaikutus mitoitukseen on ollut seuraava:

Mitoitusluokka	Rakennuspaikat (kpl)/muunn. rantaviivakilometri
I	7
II	6
III	4,5
IV	3

Palhoniemen muunnellulla rantaviivan pituudella 1,35 km mitoitusluokkien II ja III mukaan rakennuspaikkojen lukumääräksi saadaan noin 8 tai 6 (Tarkat arvot 8,1 ja 6,075).

Ylöjärven kaupungilla on käytetty kantatilaselvityksen rajavuotena vuotta 1960. Suunnittelualueella ei ole tämän jälkeen suoritettu lohkomisia, joten Palhoniemen tilaa voidaan käsitellä emättilana.

4.5 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Suunnittelualueen läntisellä puolella on voimassa Tahkolahden ranta-asemakaava (hyv. 11.2.1998).

4.6 Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupunginvaltuuston 7.11.2016 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2017.

4.7 Selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu kaavatyon yhteydessä seuraavat selvitykset:

- Palhoniemen ranta-asemakaavan luontoselvitys (sisältää liito-oravaselvityksen, viitasammakkoselvityksen ja lepakkokartoituksen), 2018
- Palhoniemi muinaisjäännösinventointi, 2017
- Palhoniemen maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys sekä rakennusinventointi, 2018

5. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Vireilletulo

Ranta-asemakaava tuli kaupunginhallituksen päätöksellä vireille 21.10.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu nähtävillä 5.2 – 6.3.2020 väliseksi ajaksi ja kaavan luonnosvaiheen aineisto 1.4.-4.5.2020 väliseksi ajaksi. Aineistot on lähetetty tiedoksi osallisille ja niistä on mahdollista jättää mielipide tai lausunto.

5.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- Kaavamuutoksen hakija
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Alueella vaikuttavat yhteisöt
- Vesialueen omistava Karjulan osakaskunta
- Ylöjärven kaupungin eri toimialat ja hallintokunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Muut tahot ilmoituksensa mukaan

Lisäksi kaavahankkeen osalliseksi voi ilmoittautua taho, jonka katsotaan täyttävän MRL 62 § osallisen määritelmän.

Aloitusvaihe

Ylöjärven kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavan laatimisesta Ylöjärven Kurun Palhoniemen alueelle 21.10.2019 (§276).

Luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella 5.2.2020 Ylöjärven uutisissa, Ylöjärven kaupungin ilmoitustaululla sekä internet-sivulla (www.ylojarvi.fi). Osallisille on ilmoitettu vireille tulosta sekä OAS:n ja nähtävillä olosta kirjeitse kuten myös kaavan luonnosvaiheen aineistojen nähtävillä olosta.

Luonnosvaiheen aineisto päiväyksellä 18.3.2020 on ollut nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti. Nähtävillä olon määräaikaan mennessä Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta vastaanotti lausunnot luonnosvaiheen aineistosta Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lisäksi luonnoksesta jätettiin neljä mielipidettä.

Luonnosvaiheesta saadusta palautteesta on laadittu vastineraportti, joka on kaava-aineiston liitteenä 6.

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheesta saadun palautteen perusteella on laadittu ranta-asemakaavan ehdotus. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella Ylöjärven uutisissa, Ylöjärven kaupungin ilmoitustaululla sekä internet-sivulla (www.ylojarvi.fi). Osallisille on ilmoitettu myös ehdotusvaiheen aineistojen nähtävillä olosta edellä mainituin tavoin. 19.8.2020 päivätty kaavaehdotus on ollut luonnosvaiheen tapaan julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n mukaisesti.

Nähtävillä olon määräaikaan mennessä Ylöjärven kaupunki vastaanotti lausunnot ehdotusvaiheen aineistosta Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Ylöjärven kaupungin ympäristötoimelta. Lisäksi ehdotuksesta jätettiin viisi kappaletta muistutuksia.

Ehdotusvaiheesta saadusta palautteesta on laadittu vastineraportti, joka on kaava-aineiston liitteenä.

Hyväksyminen

Kaavaehdotuksen nähtävillä oloajan päätyttyä ehdotukseen on tehty vielä mahdollisista viranomaislausunnoista ja muistutuksista aiheutuvat tarkistukset. Muutokset ovat olleet vähäisiä teknisiä tarkistuksia, joten kaava on valmis kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston käsittelemään.

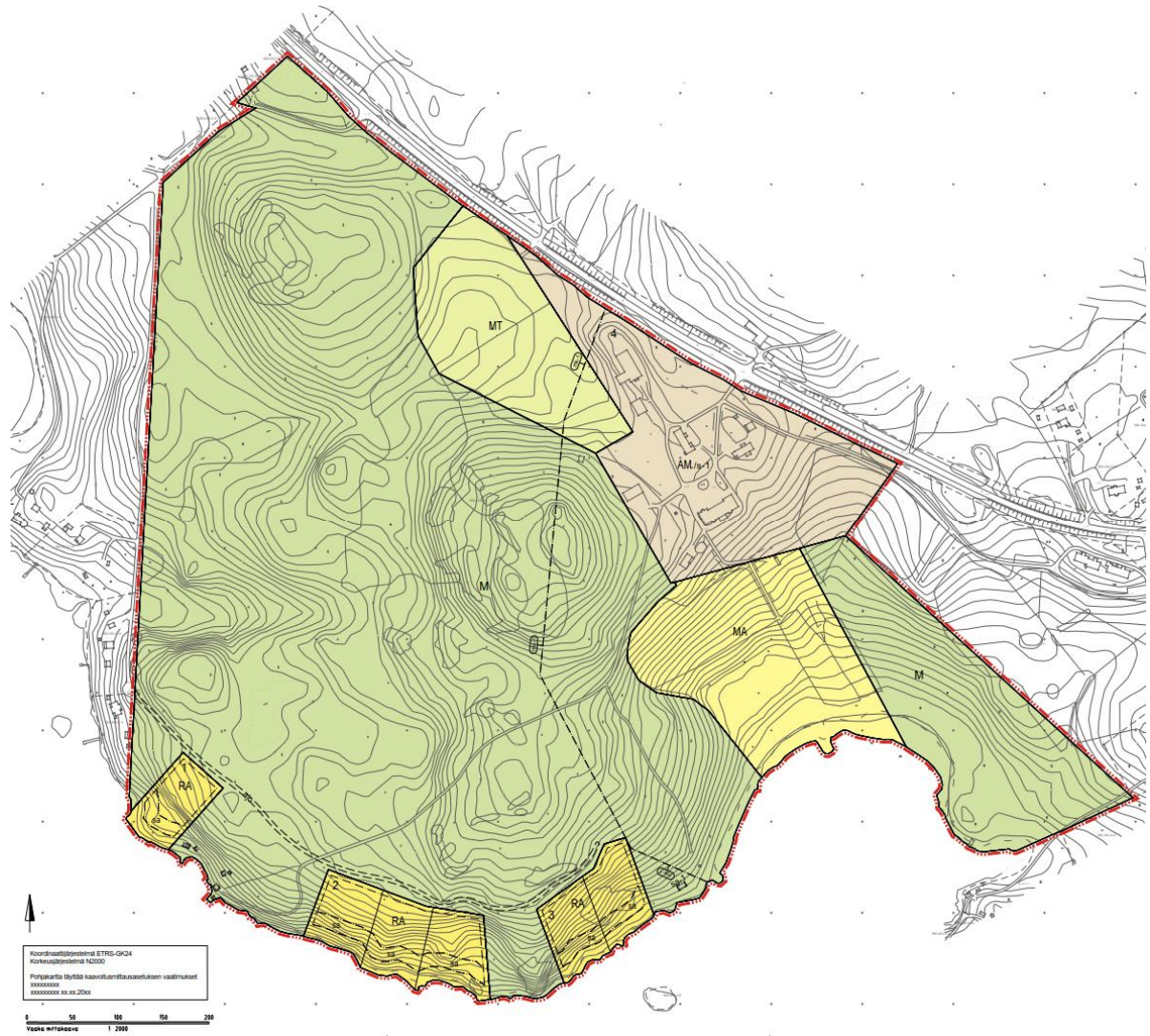
Kaavan hyväksyminen kuuluu Ylöjärven kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta kuukauden valitusajan kuluessa, todetaan kaavan tulleen voimaan eli lainvoimaiseksi. Kaavan voimaan tulosta ilmoitetaan julkisella kuulutuksella.

6. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

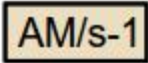
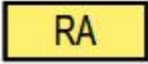
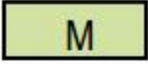

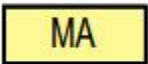







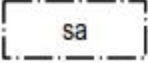
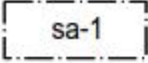
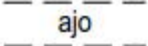
6.1 Luonnosvaiheen kaavaratkaisu – 18.3.2020

Palhoniemen ranta-asemakaavan luonnosvaiheen aineisto on laadittu päiväyksellä 18.3.2020 Luonnosvaiheessa suunnittelualueesta suurin osa oli osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolle voidaan sijoittaa tilakeskuksen toimintaan liittyviä rakennuksia (M). Tämän lisäksi oli osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA) kolmeen eri lohkoon, maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM/s-1), jolla ympäristö säilytetään, maisemallisesti arvokasta aluetta (MA) sekä maatalousaluetta (MT).

Itäosa ranta-asemakaavasta sijoittui Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (Palhoniemen huoltokoti ja Karjulan kulttuurimaisema) osoitetulle alu-
eelle.



Kuva 9. Ote luonnosvaiheen kaavakartasta (18.3.2020).

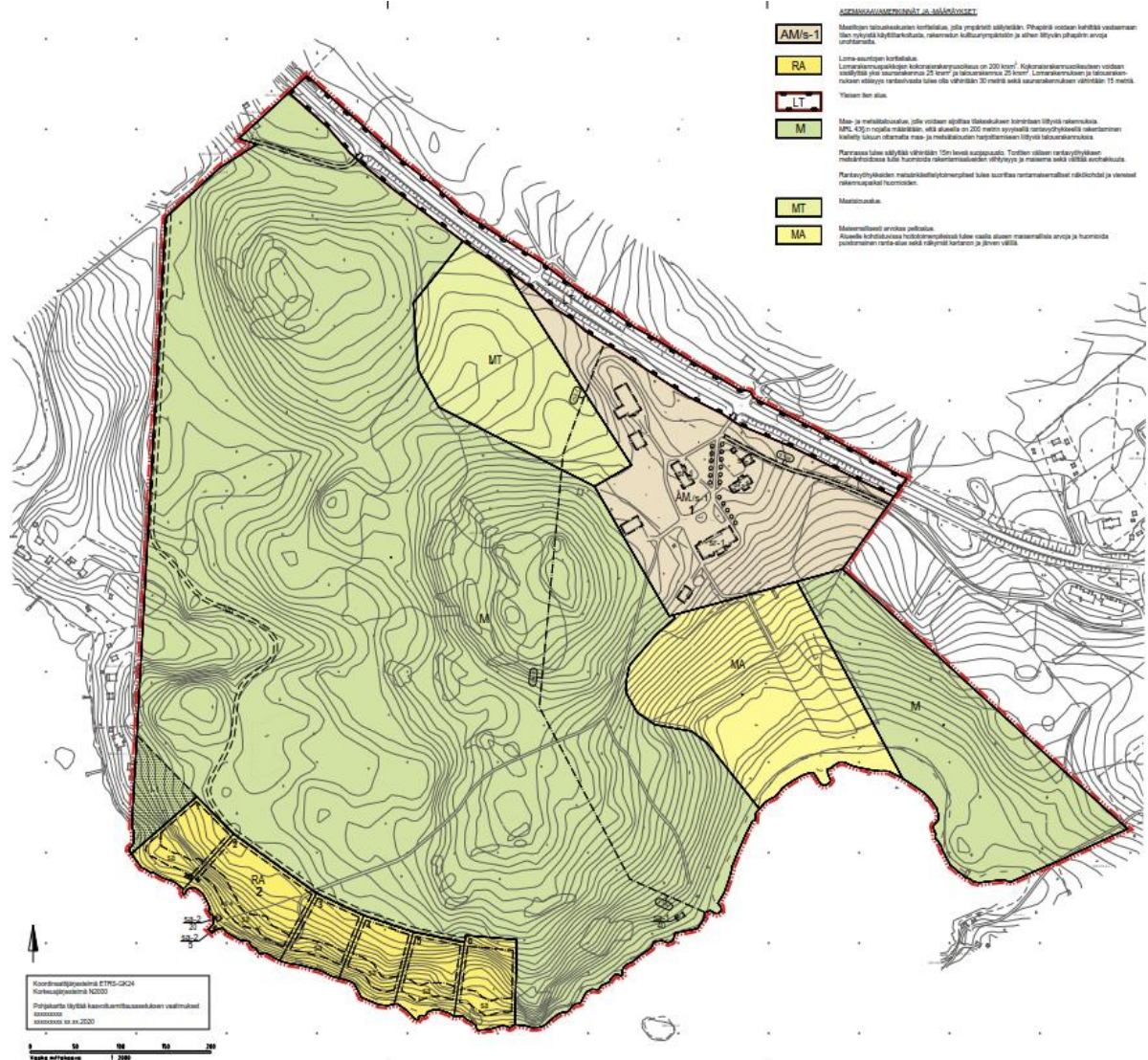
<u>ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:</u>	
	Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
	Loma-asuntojen korttelialue. Lomarakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on 200 krsm ² . Kokonaisrakennusoikeuteen voidaan sisällyttää yksi saunarakennus 25 krsm ² ja talousrakennus 25 krsm ² . Lomarakennuksen ja talousrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä sekä saunarakennuksen vähintään 15 metriä.
	Maa- ja metsätalousalue, jolle voidaan sijoittaa tilakeskuksen toimintaan liittyviä rakennuksia. MRL 43§:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty lukuun ottamatta maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyviä talousrakennuksia. Rannassa tulee säilyttää vähintään 15m leveä suojapuusto. Tonttien välisen rantavyöhykkeen metsänhoidossa tulisi huomioida rakentamisalueiden viihtyisyys ja maisema sekä välttää avohakkuuta. Rantavyöhykkeiden metsänkäsittelytoimenpiteet tulee suorittaa rantamaisemalliset näkökohdat ja viereiset rakennuspaikat huomioiden.
	Maatalousalue.
	Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alueelle kohdistuvissa hoitotoimenpiteissä tulee vaalia alueen maisemallisia arvoja ja huomioida puistomainen ranta-alue sekä näkymät kartanon ja järven välillä.
4	Korttelin numero.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Palhoniemen huoltokoti ja Karjulän kulttuurimaisema. Alueen suunnittelussa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristöarvojen säilymistä ja kohteeseen olennaisesti vaikuttavasta muutos-, korjaus- ja täydennysrakentamisesta on kuultava museoviranomaista.
	Rakennusala
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.
	Tilakeskuksen sauna. Rakennusala on tarkoitettu tilakeskuksen saunaa varten.
	Ohjeellinen ajoyhteys.

Kuva 10. Luonnosvaiheen kaavamerkinnät ja -määräykset (18.3.2020).

6.2 Ehdotusvaiheen kaavaratkaisu – 19.8.2020

Suunnittelualueesta suurin osa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolle voidaan sijoittaa tilakeskuksen toimintaan liittyviä rakennuksia (M). Tämän lisäksi on osoitettu yhtenäinen loma-asuntojen korttelialuetta (RA), maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM/s-1), jolla ympäristö säilytetään, maisemallisesti arvokasta aluetta (MA) sekä maatalousaluetta (MT). Karjulantie (seututie 337) on osoitettu yleisen tien alueena (LT).

Itäosa ranta-asemakaavasta sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (Palhoniemen huoltokoti ja Karjulan kulttuurimaisema) osoitetulle alueelle.



Kuva 11. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisu.

6.3 Aluevaraukset

6.3.1 Korttelialueet

Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään – AM/s-1

Palhoniemen kartanon päärakennus ja sen pihapiiri on osoitettu kaavassa maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi. Merkinnällä osoitetun alueen pinta-ala on noin 5,7 hehtaaria.

Alue on osa maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Palhoniemen huoltokoti ja Karjulan kulttuurimaisema). Alueen suunnittelussa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristöarvojen säilymistä ja kohteeseen olennaisesti vaikuttavasta muutos-, korjaus- ja täydennysrakentamisesta on kuultava museoviranomaista.

Loma-asuntojen korttelialue - RA

Rantavyöhykkeelle on yksi lomarakennusten korttelialue, joissa on yhteensä kuusi rakennuspaikkaa. RA-alueiden kokonaispinta-ala on noin 3,8 hehtaaria. Yksittäisen lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 200 krsm². Kokonaisrakennusoikeuteen voidaan sisällyttää yksi saunarakennus 25 krsm² ja talusrakennus 25 krsm². Lomarakennuksen ja talusrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä sekä saunarakennuksen vähintään 15 metriä.

Pienempien rakennuspaikkojen (1, 3-6) pinta-alat ovat noin 4900-6050 m² luokkaa ja yhden suuremman (2) pinta-ala on noin 10 660 m².

6.3.2 Muut alueet

Maa- ja metsätalous alue - M

Ranta-asemakaavassa suuri osa alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, yhteensä noin 44,6 hehtaaria. Alueelle voidaan sijoittaa tilakeskuksen toimintaan liittyviä rakennuksia.

MRL 43§:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty lukuun ottamatta maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyviä talusrakennuksia. Rannassa tulee säilyttää vähintään 15m leveä suojapuusto. Tonttien välisen rantavyöhykkeen metsänhoidossa tulisi huomioida rakentamisalueiden viihtyisyys ja maisema sekä välttää avohakkuuta. Rantavyöhykkeiden metsänkäsittelytoimenpiteet tulee suorittaa rantamaisemalliset näkökohdat ja viereiset rakennuspaikat huomioiden.

Maatalousalue – MT

Pelto- ja niittyalueet on kaavan maankäyttöratkaisussa osoitettu maatalousalueina. Alueiden yhteispinta-ala on noin 3,2 hehtaaria.

Maisemallisesti arvokas peltoalue – MA

Palhoniemen kartanon eteläpuolinen rantaan asti rajoittuva alue on kaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaana peltoalueena. Alueen pinta-ala on noin 4,2 hehtaaria. Alueelle kohdistuvissa hoitotoimenpiteissä tulee vaalia alueen maisemallisia arvoja ja huomioida puistomainen ranta-alue sekä näkymät kartanon ja järven välillä.

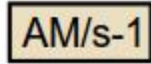
Yleisen tien alue LT

Kaava-alueen pohjoisosassa kulkeva Karjulantie on kaavassa osoitettu yleisen tien alueeksi ja siihen on merkitty liittymät Tahkolahdenkujalle sekä Palhoniemen pihapiiriin. Alueen pinta-ala on noin 2,4 hehtaaria.

6.3.3 Ajoyhteydet

Rantavyöhykkeelle sijoitetuille lomarakennusten korttelialueille on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys kaava-alueen sisällä pohjoisesta Karjulantien ja Tahkolahdentien risteyskohdasta läheisyydestä.

6.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

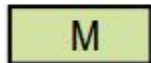
Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Pihapiiriä voidaan kehittää vastaamaan tilan nykyistä käyttötarkoitusta, rakennetun kulttuuriympäristön ja siihen liittyvän pihapiirin arvoja unohtamatta.



Loma-asuntojen korttelialue.
Lomarakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on 200 krsm². Kokonaisrakennusoikeuteen voidaan sisällyttää yksi saunarakennus 25 krsm² ja talousrakennus 25 krsm². Lomarakennuksen ja talousrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä sekä saunarakennuksen vähintään 15 metriä.



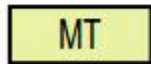
Yleisen tien alue.



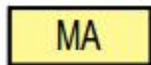
Maa- ja metsätalousalue, jolle voidaan sijoittaa tilakeskuksen toimintaan liittyviä rakennuksia. MRL 43§:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty lukuun ottamatta maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyviä talousrakennuksia.

Rannassa tulee säilyttää vähintään 15m leveä suojapuusto. Tonttien välisen rantavyöhykkeen metsänhoidossa tulisi huomioida rakentamisalueiden viihtyisyys ja maisema sekä välttää avohakkuuta.

Rantavyöhykkeiden metsänkäsittelytoimenpiteet tulee suorittaa rantamaisemalliset näkökohdat ja viereiset rakennuspaikat huomioiden.



Maatalousalue.



Maisemallisesti arvokas peltoalue.
Alueelle kohdistuvissa hoitotoimenpiteissä tulee vaalia alueen maisemallisia arvoja ja huomioida puistomainen ranta-alue sekä näkymät kartanon ja järven välillä.

4

Korttelin numero.

6

Tontin numero.

40

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



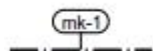
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.



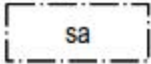
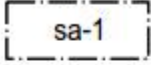
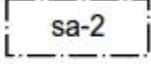
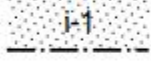
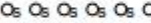
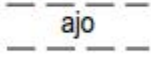


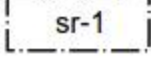
Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.
Alueen suunnittelussa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristöarvojen säilymistä ja kohteeseen olennaisesti vaikuttavasta muutos-, korjaus- ja täydennysrakentamisesta on kuultava museoviranomaista. (Kohde Palhoniemen huoltokoti ja Karjulan kulttuurimaisema, Pirkanmaan Maakuntakaava 2040)



Rakennusala



Purettava rakennus.

	Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.
	Tilakeskuksen sauna. Rakennusala on tarkoitettu tilakeskuksen saunaa varten.
	Olemassa oleva saunarakennus, jonka saa säilyttää tai purkaa. Rakennuksen kerrosala ei vaikuta rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen.
	Puustoisena säilytettävä alueenosa, jolla normaali metsänhoito on sallittua.
	Säilytettävä puurivi.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisen maantielinjan jakso (Peräkunnantie). Tien linjaus ja suhde ympäristöön tulee säilyttää. Tavanomaiset hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja.
	Rakennustaiteellisesti arvokas ja maisemakuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja maisemakuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Kuva 12. Ehdotusvaiheen kaavamerkinnot ja -määräykset.

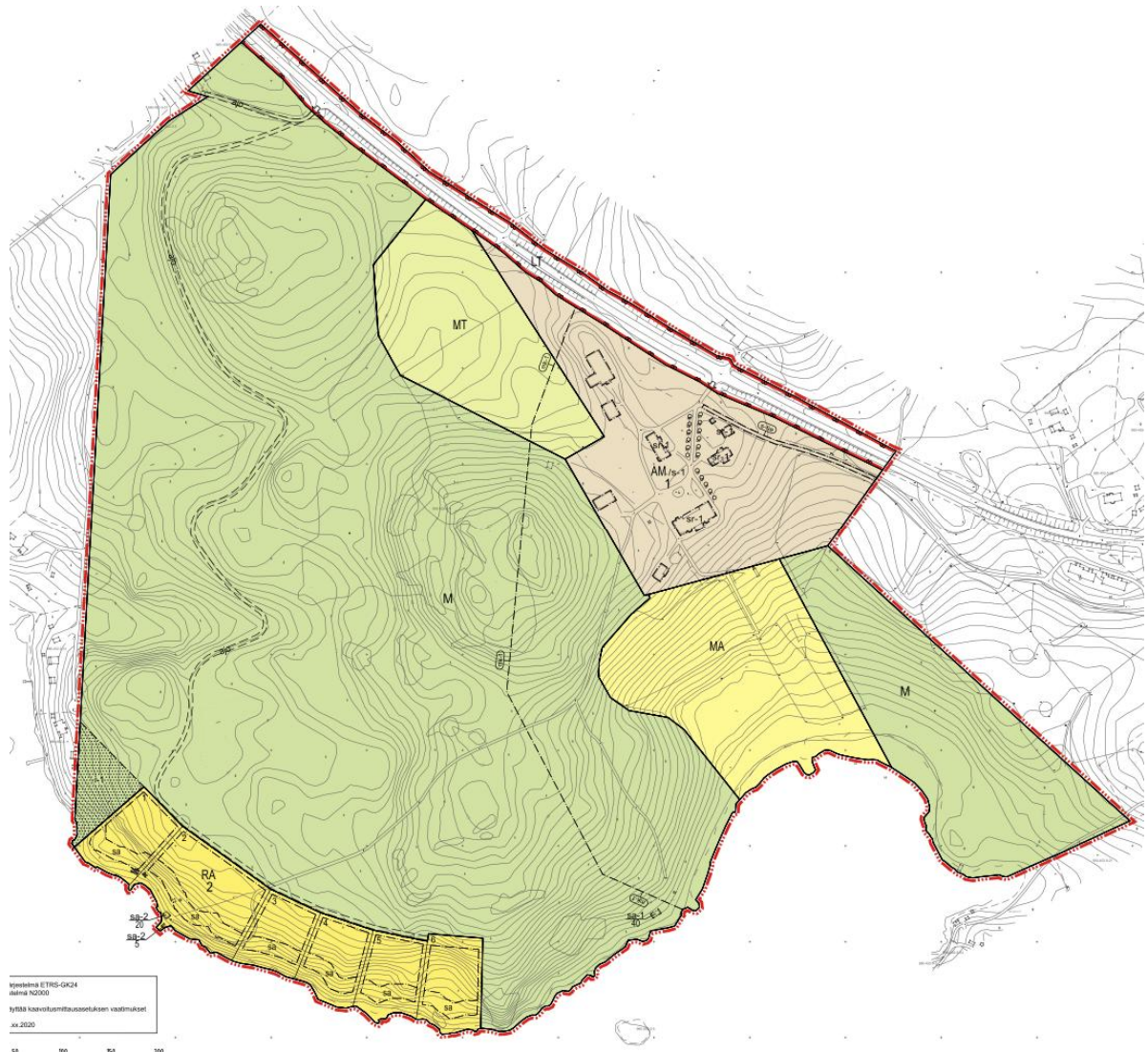
Yleismääräyksiä on todettu, että ranta-alueelle rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa sekä laitureissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon sopeutuvia värisävyjä. Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään +96,70 (N2000). Alueen vesihuolto on järjestettävä voimassa olevan lainsäädännön ja Ylöjärven kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevesistä ei saa aiheutua pohja- ja pintaveden pilaantumisvaaraa.

6.5 Tekniset korjaustoimenpiteet hyväksyttävään kaava-aineistoon

Ehdotuksen nähtävilläoloaikana saadun palautteen perusteella tehtiin kaavakarttaan vielä ennen hyväksymiskäsittelyä seuraavat tekniset tarkistukset:

- Ohjeellisen ajoyhteyden sijainnin tarkistaminen
- Yleismääräykseen maininta: "Ajoyhteys Karjulantieltä RA-kortteliin on järjestettävä kaava-alueen sisällä."
- sa-2 merkintään sananmuutos: "saunarakennuksen" -> "sauna/talousrakennuksen"

Aluevarauksiin tai mitoitukseen ei tehty muutoksia.



Kuva 13. Hyväksyttävä kaavakartta.

6.6 Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus on seuraava:

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuus
AM/s-1	5,7057		
LT	2,4330		
M	44,6738	40	0,00
MA	4,2022		
MT	3,2048		
RA	3,7887	1225	0,03
YHTEENSÄ	64,0082		

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Vaikutukset lähialueiden asukkaiden ja loma-asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön

Ranta-asemakaavan mukainen rakentaminen tulee lisääntymään maksimissaan kuudella uudella lomarakennuspaikalla noin 550 m pitkällä rantajaksolla. Etäisyys viimeisiltä rakennuksilta ensimmäisen tontin rakennusalan rajaan on riittävän pitkä. Tämä alue on lisäksi myös osoitettu puustoisena säilytettäväksi. Myös Palhoniemen pihapiirin ja rannan väliin jää laaja metsäalue.

7.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vaikutukset maa- ja kallioperään jäävät vähäisiksi ja ne kohdistuvat ainoastaan rantavyöhykkeelle osoitetuille rakennuspaikoille.

Rakentamisen vaikutukset vesistöön jäävät vähäisiksi. Vesillä tapahtuva liikennöinti on lähinnä yksityisveneilyä. Vesihuolto hoidetaan kaupungin rakennuslupaviranomaisen määräämällä tavalla kiinteistökohtaisesti.

Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon jäävät myös erittäin vähäisiksi, sillä rakentaminen on hyvin pieni-
muotoista ja loma-asunnoilla ei katsota olevan erityistä vaikutusta ilmanlaatuun.

7.3 Vaikutukset luontoon, luonnonoloihin ja maisemaan

Vaikutukset luontoon jäävät melko vähäisiksi. Puustoa poistuu lähinnä uusien rakennuspaikkojen alueilta. Tonttikoot ovat sen verran väljästi mitoitettuja, että niiden alueelle jää edelleen myös olemassa olevaa puustoa. Ranta-alueella tulee säilyttää suojapuustovyöhyke, millä on myös maisemallista merkitystä järven suunnasta kohti rantaa avautuviin näkymiin.

Kaavalla osoitetulla rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

7.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Kaavassa osoitetun rakentamisen määrällä ei ole merkittäviä vaikutuksia välittömän lähialueen ja Kurun taajama-alueen yhdyskuntarakenteeseen. Tulevat loma-asunnot sijoittuvat myös selkeästi erilleen Palhoniemen kartanomiljööstä väliin jäävän metsäalueen ansiosta.

Ajoyhteys rannassa sijaitseville lomarakennuspaikoille on osoitettu risteämään Tahkolahdenkujan pohjoispäästä niin, ettei ajoneuvoliikenne tule kulkemaan Tahkolahdenkujalla sijaitsevien rakennusten tai pihapiirien läheltä. Liikennemäärissä ei arvella tapahtuvat merkittävää lisääntymistä, koska uusia rakennuspaikkoja rantaan muodostuu ainoastaan kuusi. Rakentumisvaiheessa rakentaminen ja siihen liittyvä liikenne voi aiheuttaa hetkellisesti melu-, pöly- ja liikennehäiriöitä lähi-
alueille.

7.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa Palhoniemen tilakeskuksen ylläpidon ja kehittämisen vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta, kulttuuriympäristön arvoja unohtamatta. Pihapiirissä olevat rakennustaiteellisesti ja maisemakuvan kannalta keskeisimmät rakennukset on kaavassa osoitettu asianmukaisella suojelumerkinnällä. Tilakeskuksen toimintaan liittyvät uudisrakennukset voidaan rakentaa maa- ja metsätalousalueelle, jolloin pihapiiri pysyy omana kokonaisuutenaan. Myös tilakeskuksen molemmiin puolin sijaitsevilla maatalousalueella sekä maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella on pyritty vaikuttamaan siihen, ettei mahdollinen tilakeskuksen toimintaan liittyvä uudisrakentaminen sijoitu Palhoniemen arvokkaaseen pihapiiriin.

Vaikutukset Tahkolahdenkujan rakennuksiin ovat vähäiset. Korttelin 2 lännestä katsottuna ensimmäiselle rakennuspaikalle on osoitettu puustoisena säilytettävää aluetta, joka toimii näkösuojana

Tahkolahdenkujan rakennuksille. Etäisyys rakennusalan rajasta lähimmälle autotallirakennukselle on reilu 60 metriä.

8. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Ylöjärven kaupunki valvoo rakennuslupien kautta rakentamisen soveltumista alueelle.