

Ylöjärven kaupunki

PAAPPASENNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAAVAEHDOTUS 3.9.2020

SAAPUNUT LAUSUNTO SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTINE

Lausunnot 1 kpl

Lausunto:

Pirkanmaan ELY-keskus (22.10.2020)

- *ELY-keskuksen käsityksen mukaan Pieni Majajärvi tulee jättää rakentamisesta vapaaksi voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti. Pienen Majajärven jättäminen voimassa olevassa ranta-asemakaavassa rakentamisen ulkopuolelle on perustunut suurempaan rakentamisen määrään Iso Majajärven alueella. Rakentaminen tulee keskittää voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti Ison Majajärven ranta-alueelle. Rakennuspaikat tulee sijoittaa ranta-alueille siten, että ne muodostavat yhtenäisempiä rakentamisalueita, jolloin myös lain tavoite riittävästä yhtenäisestä rakentamattomasta rantaviivasta saavutetaan. Erityisesti silloin, kun kysymyksessä ovat yhdelle maanomistajalle kuuluvat rakentamattomat, yhtenäiset ranta-alueet, olisi ranta-asemakaavan maankäyttöratkaisuja perusteltua tarkistaa siten, että yhtenäisen vapaan rantaviivan tavoite voidaan turvata esitettyä paremmin. Yleisemminkin olisi hyvä välttää ratkaisuja, joilla rantaviivaa tarpeettomasti pirstotaan yhden tai kahden rakennuspaikan korttelein. Rakennuspaikkojen hajanaisuus lisää myös tarpeettomasti mm. tienrakennus- ja ylläpitokustannuksia.*
- *RA-korttelin osalta ranta-asemakaavamääräyksiin tulee lisätä loma-asunnon enimmäiskerrosala Pirkanmaalla laadittujen ranta-asema- sekä osayleiskaavojen mukaisesti. Loma-asunnon enimmäisrakennusoikeutta määritettäessä tulee ottaa huomioon kaikkien ranta-alueilla olevien maanomistajien tasapuolinen kohtelu.*

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunnon perusteella esitetään, että:

- Pieni Majajärvi on pinta-alaltaan 6,18 ha ja rantaviivaa vesistöillä on 1,09 km. Muunnettua mitoitusrantaviivaa on 560 m Etelä-Savon liiton rantaviivan muunnosmallia käyttäen. Ylöjärven kaupungin rantarakennusoikeuksien laskennassa pienillä vesistöillä on käytetty mitoituslukua 5 rakennusyksikköä/muunnettu rantaviiva-km. Mitoitusluvulla 5 Pieni Majajärven laskennalliseksi rakennusoikeudeksi muodostuu 2,8 rakennusyksikköä/muunnettu rantaviiva-km. Mitoituksellisesti tarkasteltuna voidaan Pieni Majajärven ranta-alueelle osoittaa rakennuspaikka.

Kaavamuutoksella tiivistetään rakentamista osoittamalla voimassa olevaa kaavaratkaisua pienemmät rakentamisalueet, jolloin ranta-aluetta jää enemmän jokamiehen oikeuksiin perustuvaan käyttöön. Kaavan rakentamisalue pienenee yhteensä n. 4,6 ha.

Iso Majajärven rannalla sijainnut Majajärven metsätyökämpä talousrakennuksineen on merkitty voimassa olevassa ranta-asemakaavassa RA-lomarakennuspaikaksi. Rakennuksille myönnettiin purkulupa niiden huonokuntoisuuden vuoksi. Purkutytöt on suoritettu ja suunnittelualue on nyt kokonaisuudessaan metsätalouskäytössä. Lomarakennuspaikka on sijainnut alkuperäisessä kaavassa osittain valtakunnallisesti arvokkaalla kallioalueella, josta se on nyt kaavamuutoksella siirretty Pieni Majajärven ranta-alueelle, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Pieni Majajärvelle osoitettu RA-rakennuspaikan rakentamiseen osoitettu alue on korkealla ja alueen topografiasta johtuen lähes näkymättömissä järven suunnalta. Kaavaehdotukseen osoitetun rakennuspaikan läheisyyteen on perustettu monimuotoinen kosteikkoalue (riistapelto), jolle on metsäajoura osittain jo valmiina Lehmustieltä. RA-rakennuspaikka on osoitettu Pieni Majajärvelle myös helpottamaan kosteikon ylläpitoa ja valvontaa.

Lisätään kaavamääräyksiin: Tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena ja rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuustoa.

- Kaavamuutoksen rakennusoikeusmääräykset ovat Ylöjärven kaupungin nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaiset. Ei merkitä loma-asunnon enimmäiskerrosalaa.

Tampereella 4.9.2020

Ympäristösuunnittelu Oy



Mika Heikkilä
Maanmittausteknikko