

Ranta-asemakaava / Manninsaari ja sen ympäristö Viljakkalassa

506/10.02.04/2021

YMPLTK 20.10.2021 § 144

Ranta-asemakaava / Manninsaari ja sen ympäristö Viljakkalassa /
Valmisteluaineisto ja luonnosvaihtoehdot

882/51.512/2012

YMPLTK 13.05.2014 § 71

Kaavoitusinsinööri Seppo Reiskanen

Uudelleen käsittely Käsiteltäessä tämän ranta-asemakaava-alueen asemakaavan luonnosvaihtoehtoja, ilmoitti ympäristölautakunnan puheenjohtaja olevansa esteellinen käsittelemään asiaa. Puheenjohtaja oli kuitenkin osallistunut käsittelyyn jo edellisessä vaiheessa lautakunnan kokouksessa 17.12.2013. Esteellisten henkilöiden tulee olla poissa käsittelystä koko kaavoitusprosessin aikana. Näin ollen asia joudutaan käsittelemään alusta alkaen uudestaan.

Kaavoituksen lähtökohdat

Maanomistajat ovat ryhtyneet laatimaan alueelle ranta-asemakaavaa. Kaavan laatijana toimii Ympäristösuunnittelu Oy.

Kaavaluonnosvaihtoehdoista on alustavasti neuvoteltu Pirkanmaan ELY-keskuksessa ja kaupungin kaavoituksessa. Yksi vaihtoehto on laadittu siten, että se mahdollistaa kaupungin maanhankinnan Kyrösjärven ranta-alueella mantereen puolella. Manninsaari jää edelleen yksityiseen käyttöön. Tämä maakauppa ja siihen liittyvä maankäyttösopimus sekä kaavan sisältö ratkaistaan myöhemmässä käsittelyssä.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kyrösjärven rannalla Hämeenkyrön kunnan rajalla.

Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on osoittaa ja saada lainvoimaiseksi Ylöjärven ranta-asemakaavoituksen mitoitusperiaatteen mukainen rantarakentamisen oikeus sekä vaihtoehtoisesti selvittää mahdollisuus pysyvään asuinrakentamiseen Manninsaareen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.5.2014.

Oheismateriaali Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.5.2014

Lisätiedot kaavoitusinsinööri Seppo Reiskanen, p. 0500 168 540, seppo.reiskanen@ylojarvi.fi ja kaupunginarkkitehti Ritva Kangasniemi, p. 040 756 9491, ritva.kangasniemi@ylojarvi.fi

Kaupunginarkkitehti ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1
hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (13.5.2014) sekä tiedottaa asiasta ja vireilletulosta,

2
asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ja tiedottaa siitä osallisille.

Päätös Puheenjohtaja Pekka Hietaniemi esteellisenä (rajanaapuri, intressijääviys) poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Puheenjohtaja toimi varapuheenjohtaja Rauno Kesseli.

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

YMPLTK 10.06.2014 § 95

Kaavoitusinsinööri Seppo Reiskanen

Vireilletulo Vireilletulosta on tiedotettu 28.5.2014 osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Sopimusluonnos kaupungin ja maanomistajan välillä

Tähän ranta-asemakaavoitukseen liittyen on sovittu sopimusluonnoksessa maakaupasta ja ranta-asemakaavan sisällöstä kaupungin ja maanomistajan välillä. Kaupungin kannalta sopimuksessa tärkeintä on, että saadaan iso yhtenäinen ranta-alue kaikkien kaupunkilaisten virkistyskäyttöön ja se merkitään ranta-asemakaavaan lähivirkistysalueena (VL). Lisäksi kaupunkilaisten käyttöön saadaan venevalkama-alue (LV).

Yhtenäinen rantaviiva tulee kaupunkilaisten käyttöön, koska tarkoitus on, että ranta-asemakaavaehdotuksessa ei ole mantereen puolella rakennuspaikkoja. Tällä hetkellä maanomistajalla on rakennuslupa rakennuspaikalla, joka on osoitettu ranta-asemakaavavaihtoehdossa 2 merkinnällä AO (kortteli 3 tontti 1).

Rakennusoikeuden siirto muiden rakennuspaikkojen yhteyteen vapauttaa merkittävän vapaan rantaviivan. Kaupungin kannalta on myös tärkeää, että maanomistaja myy ranta-alueen sopivaan, järkevään hintaan.

Sopimuksen keskeinen sisältö

Maanomistaja sitoutuu myymään kaupungille yhteispinta-alaltaan noin 8,33 ha:n suuruisen maa-alueen ranta-alueelta. Maapohjan hinnaksi muodostuu 0,46 € / m² sekä lisäksi puusto korvataan metsänhoitoyhdistyksen arvon perusteella 26.000 €:lla.

Ranta-alueella oleva rakennuspaikka, jolla on rakennuslupa on ajateltu siirrettäväksi Manninsaaren alueelle uusien rakennuspaikkojen yhteyteen.

Kaupungin omistamille maa-alueille jää kulkuoikeus maanomistajalle. Lisäksi maanomistajalla on oikeus sijoittaa yhteisesti sovittujen suunnitelmien mukaiset kunnallistekniikan vaatimat laitteet ja rakenteet kaupungille ostettavalle alueelle.

Sopimus allekirjoitetaan sen jälkeen, kun ranta-asemakaavaehdotus on käsitelty kaupunginhallituksessa, julkisen nähtävilläpidon jälkeen.

Sopimuksella ei ratkaista asemakaavan sisältöä, vaan se tapahtuu lainsäädännön mukaisesti.

Sopimusluonnos on oheismateriaalina.

Ranta-asemakaavan luonnosvaihtoehdot 1 ja 2

Luonnosvaihtoehdossa 1 kaikki rakennuspaikat on osoitettu Manninsaaren ja kaupungille ostettava ranta-alue on yhtenäistä, yleistä lähivirkistysaluetta (VL). Molempiin vaihtoehtoihin sisältyy samansuuruinen venevalkama-alue (LV). Vaihtoehdossa 1 Manninsaareissa on neljä uutta lomarakennuspaikkaa (RA) ja kaksi uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO). Lisäksi niemenkärjessä oleva rakennettu lomarakennuspaikka on osoitettu RA-korttelialueena. Muinaismuistoalueet (SM) on osoitettu tehdyn selvityksen mukaisesti.

Vaihtoehdossa 2 on mantereen puolelle osoitettu omakotitalon

rakennuspaikka (kortteli 3 tontti 1, AO) myönnetyn rakennusluvan mukaisesti. Manninsaareen on osoitettu viisi uutta lomarakennuspaikkaa (RA). Muutoin vaihtoehdot ovat samanlaisia.

Vaihtoehto 1 (19.2.2014) on neuvottelutulos maanomistajan ja kaupungin välillä. Tässä ratkaisussa kaupungille saadaan erittäin hyvä ranta-alue lähivirkistyskäyttöön. Myös Manninsaaren alueella vapaa rantaviiva on samansuuruinen kuin vaihtoehdossa 2 (19.2.2014).

Kaavaselostus (luonnos 19.2.2014) on oheismateriaalina. Ranta-asemakaavan pohjaksi on tehty luontoselvitys 2012 ja arkeologinen inventointi 2013. Niiden keskeinen sisältö on kuvattu kaavaselostukseen.

Oheismateriaali

- Ranta-asemakaavan luonnosvaihtoehdot 1 ja 2 (19.2.2014)
- Sopimusluonnos 31.3.2014
- Kaavaselostus 19.2.2014

Lisätiedot

kaavoitusinsinööri Seppo Reiskanen, p. 0500 168 540, seppo.reiskanen@ylojarvi.fi ja
kaupunginarkkitehti Ritva Kangasniemi, p. 040 756 9491, ritva.kangasniemi@ylojarvi.fi

Kaupunginarkkitehti ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää asettaa valmisteluaineiston ja ranta-asemakaavan luonnosvaihtoehdot nähtäville sekä tiedottaa asiasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Puheenjohtaja Pekka Hietaniemi poistui esteellisenä kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi (intressijäävi, rajanaapuri).

Puheenjohtajana toimi varapuheenjohtaja Rauno Kesseli tämän pykälän käsittelyajan.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

YMPLTK 20.10.2021

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Kaavaluonnos ja nähtävilläolo

Mannin ranta-asemakaavan luonnokset ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 6.8.-5.9.2014. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta

Kaavaluonnoksesta saapui 6 lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Pirkanmaan ELY-keskus on lausunnossaan todennut mm., että kaavaluonnosvaihtoehtojen rakentamistehokkuutta on nostettu vuonna 2012 käydyn viranomaisneuvottelun jälkeen. ELY-keskus toteaa, että kaava-alueen muunnetun rantaviivan pituus on todellisuudessa vähemmän, kuin kaavan laatijan kirjaama 1016 metriä. Rantaviivakilometriä kohti voidaan osoittaa enintään neljä rakennuspaikkaa. Lähes seitsemään nouseva rakennusoikeustehokkuus ei ole mahdollista ranta-asemakaavalla, koska nykyisin edes rantaosayleiskaavoilla ei kaikissa tapauksissa osoiteta näin tehokasta rakentamista. Lisäksi on huomautettu mm. muunnetun rantaviivamitoituksen puuttuminen asiakirjoista, suuri rakennusoikeus vakituisilla rakennuspaikoilla sekä puutteellisuutta kaavamääräyksissä mm. rakentamisen etäisyyksissä.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausunnossaan (5.9.2014) toteaa, että ei pidä suotavana osoittaa vakituista asumista muinaisjäännösalueen läheisyyteen vaihtoehdon 1 mukaisesti.

Tiivistelmä saapuneista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastine-ehdotukset ovat esityslistan selostuksen liitteinä.

Viranomaistyöneuvottelu

Kaavahankkeesta on pidetty viranomaisneuvottelu 22.10.2014, johon on osallistunut ELY-keskuksen, Ylöjärven kaupungin kaavoituksen, konsulttitoimiston edustajat sekä maanomistaja. Neuvottelussa käsiteltiin enimmäkseen ELY-keskuksen lausunnon sisältöä ja muutostarpeita kaavaan. Neuvottelumistio sisältyy kaavaselostuksen liitteisiin.

Ranta-asemakaavan ehdotus

Kaavaehdotus on laadittu luonnosvaihtoehto 1 mukaan.

Ranta-asemakaavan ehdotukseen on osoitettu 11 omarantaista rakennuspaikkaa sekä yksi kuivanmaan rakennuspaikka.

Kaavamuutosalueen pinta on 15,7 hehtaaria, josta korttelialuetta noin 4,2 hehtaaria. Rakennuspaikkoja on yhteensä 11 kpl ja uusia rakennuspaikkoja 10 kpl. Osoitetuista rakennuspaikosta osoitetaan vakituiseen asutukseen 2 kpl.

Kaavaehdotusaineiston on laatinut Ympäristösuunnittelu Oy ja asiakirjat on päivätty 27.11.2017. Kaava-aineiston on toimittanut, maanomistajan asiamiehenä, Nosto Consulting Oy.

Ylöjärven kaupungin ranta-alueiden kaavoituksessa on noudatettu ELY-keskuksen esittämää mitoitusperiaatetta. Tästä poikkeaminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun sekä johtaisi hallitsemattomaan rantarakentamiseen.

Ranta-asemakaava-alue ei ole Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä tarkoitettua kyläaluetta. Alue on maakuntakaavassa vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.

Huomioita kaavaehdotuksesta

Luonnosvaiheen lausunnossa sekä viranomaisneuvottelussa on kiinnitetty huomiota rakennuspaikkojen korkeaan määrään. Annetuista ohjeistuksista poiketen on ehdotus kuitenkin laadittu aivan päinvastaisesti.

Toimitettuun aineistoon on lisätty vielä tämän jälkeen viisi uutta rakennuspaikkaa mantereelle, jolloin kokonaismäärä on yhteensä 11 rakennuspaikkaa, joista vakituiseen asutukseen osoitetaan kaksi rakennuspaikkaa. Selostuksessa todetaan, että ehdotuksen mitoituksiksi muodostuu 10,2 laskennallista rakennuspaikkaa / rantaviivakilometri. Selostuksesta ei selviä miten ranta-alue on laskettu (muunnetun rantaviivan periaate) eikä lisättyä rakennuspaikkamäärää ole selostuksessa perusteltu tai arvioitu. ELY-keskuksen lausuntoon jätettyyn vastineeseen on kirjattu ”kaavaehdotuksen rakennustehokkuus ei perustu mitoitusrantaviivaan, vaan kyläalueelle ominaiseen rakennustehokkuuteen (Mannin asuinalueen laajenemialue)”.

Alue rajoittuu maakuntakaavan laajaan Hämeenkyrön-Viljakkalan taajama-alueeseen. Alue ei kuulu maakuntakaavan kyläalueeseen vaan asemakaavoitetun ja rakennetun taajama-alueen viereen.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksen näkökulmasta kaavaehdotus poikkeaa mitoitukseltaan kaikista muista ranta-asemakaavoista eikä siten ole maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukainen. Kaavaratkaisua ei liioin ole perusteltu tai arvioitu suhteessa muihin ranta-asemakaavoihin.

Osoitettua rakennusoikeuden määrää tulisi tarkastella suhteessa muihin ranta-asemakaavoihin ja rantaosayleiskaavoihin.

Ranta-asemakaavaprosessi

Ranta-asemakaavoituksessa noudatetaan MRL:n 74 §:ä, jossa mm. todetaan. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan

ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle.

Oheismateriaali Kaavaehdotus (27.11.2017)
Kaavaselostus liitteineen (27.11.2017)
Luonnosvaiheen vastineet (27.11.2017)

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324,
sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. asettaa Manninsaaren ranta-asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville.
2. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottamaan asiasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.