



TAMPERE

4.3.2021, tarkistettu 27.9.2021

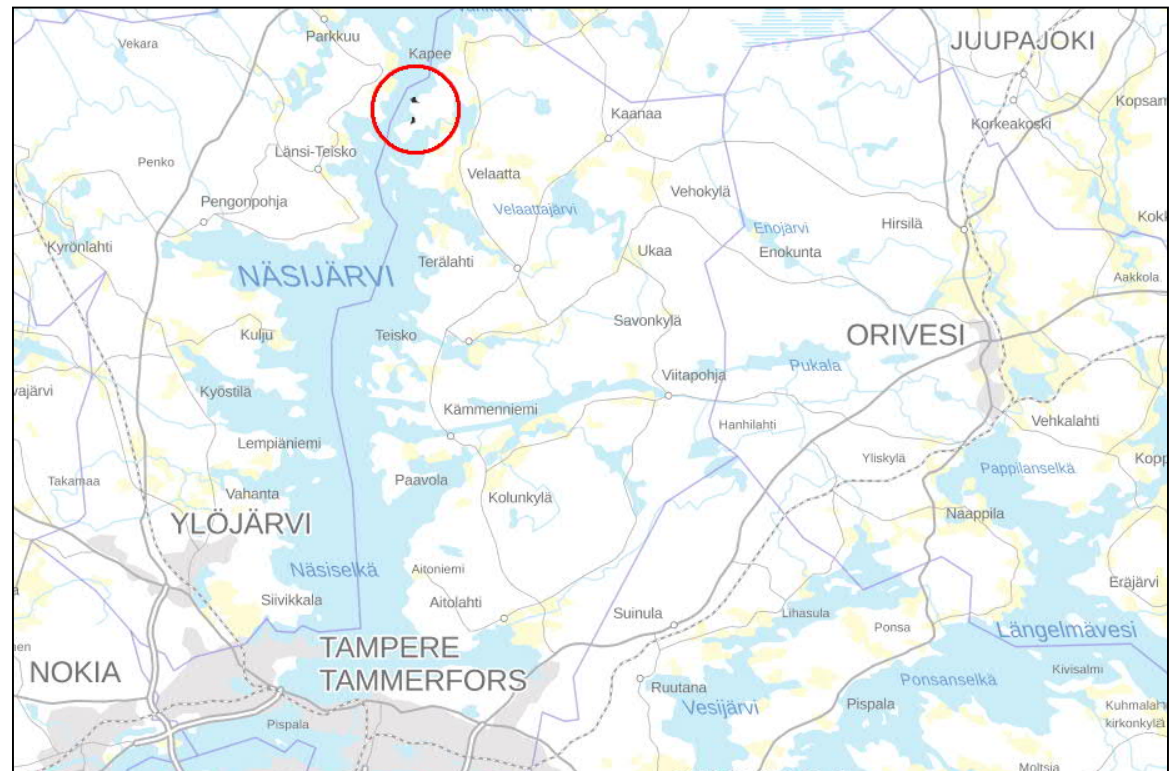
PITKONKALLION RANTA-ASEMAKAAVA, Asemakaava nro 8829

Diarinumero: TRE: 4919/10.02.01/2020

PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI


**Valmisteluvaiheesta
nähtävilläoloaikana 4.3.–25.3.2021
saadut lausunnot ja mielipiteet
(yhteensä 4 + 1) kpl**

karttaote kohteesta



TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Tampereen kaupunki - Kaupunkiympäristön palvelualue - Kaupunkiympäristön suunnittelu - Viheralueet ja hulevedet -yksikkö: Ei kommentoitavaa huleveden hallinnan osalta</p>	Ei vastattavaa.	Kirjataan tiedoksi.
<p>Pelastuslaitos: Ei kommentoitavaa.</p>	Ei vastattavaa.	Kirjataan tiedoksi.
<p>Pirkanmaan ELY-keskus:</p> <p>Tilojen 1:112 ja 1:181 emätilalla 1:13 on muunnettava rantaviivaa noin 1,7 kilometriä ja tilasta on muodostettu 9 rakennettua rantarakennuspaikkaa. Rantaosayleiskaavassa emätilan alueelle on merkitty 2 uutta rantarakennuspaikkaa. Emätilan mitoitus on noin 6 loma-asuntoyksikköä rantaviivakilometriä kohti, kun otetaan huomioon rantaosayleiskaavaan merkityt ja aiemmin jo muodostuneet rakennuspaikat.</p> <p>Tila 1:112 muodostuu kahdesta erillisestä palstasta. Pohjoisempi palstoista sijoittuu saareen välittömästi nyt ranta-asemakaavassa mantereen puolelle merkityn uuden rakennuspaikan pohjoispuolelle. Saareen sijoittuvalla palstalla on rakennettuna loma-asunto, joten samalle tilalle 1:112 muodostuu nyt laadittavalla kaavalla toinen erillinen lomarakennuspaikka.</p>	<p>Ranta-asemakaavan mitoitus perustuu Aitolahti-Teisko rantayleiskaavan tavoitteelliseen mitoitus-suunnitelmaan.</p> <p>Rantayleiskaavan tekovaiheessa emätilan Kallio-lahti 837-709-1-13 (rek. vuonna 1935, pinta-alaltaan noin 36 ha) rantaviivan muunnettu laskennallinen pituus oli 1381 m. Muunnettujen rantaviivan pituudet laskettiin kaavassa erikseen kaikille silloisille tiloille, joten pituudet voivat poiketa ns. yleisistä rantojen suunnittelukäytännöistä. Mitoituslaskelmat on taulukoitu kylittäin rantayleiskaavan selvitysaineistoihin. Mitoituslukuna käytettiin 8 loma-asuntoa/muunnettu rantaviivakilometri, joten kyseisen emätilan rantaosuus sai rakennus-oikeutta yhteensä 11 loma-asuntoyksikköä.</p>	


TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Uusi lomarakennuspaikka on tarkoitus sijoittaa olemassa olevan kiinteistöjaon mukaisesti. Muu osa kaava-alueesta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi.</p> <p>Alueella voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa alue, jonne uusi lomarakennus on tarkoitus sijoittaa, on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, joten laadittavana oleva ranta-asemakaava on siltä osin yleiskaavan vastainen. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.</p> <p>Yleiskaavan rakennuspaikkojen uudelleen järjestely tulee ELY-keskuksen näkemyksen mukaan toteuttaa yleiskaavamuutoksella. Yleiskaavasta poikkeaminen asemakaavalla edellyttää lähtökohtaisesti yleiskaavan muuttamista tai vähintään poikkeamisen edellytysten riittävän laajaa arviointia siitä, kuinka yleiskaavaa koskevat MRL 39 §:n mukaiset sisältövaatimukset tulevat huomioon otetuksi. Tällaisissa tapauksissa, missä poistetaan/siirretään rakennuspaikkoja ranta-asemakaavalla rantaosayleiskaavasta poiketen, tulisi yleiskaava myös päivittää</p>	<p>Mitoitusluvusta vähennettiin 200 m vyöhykkeellä olevat rantarakennuspaikat, joten tilalle voitiin osoittaa 3 uutta lomarakennuspaikkaa. Nämä myös merkittiin rantayleiskaavaan. Maatilan talouskeskus sijaitsee yli 200 metrin päässä rannasta, joten sitä ei laskettu vähentävänä mitoituslaskelmissa.</p> <p>Ranta-asemakaava tarkentaa yleiskaavaa. Ranta-asemakaavalla alueen maa- ja metsätalousalueen sekä rantarakennuspaikkojen kokonaismäärä säilyy yleiskaavan mukaisena, sijoittuminen tarkentuu.</p> <p>Rantarakennusoikeuden (RA) siirto olisi mahdollista toteuttaa myös yleiskaavan muutoksella, mutta sama voidaan tehdä myös ranta-asemakaavalla, koska ranta-asemakaavan saatua lainvoiman ei yleiskaava ole voimassa ranta-asemakaavan alueella. Ranta-asemakaavalla voidaan tarkemmin ohjata rakentamisen sijoittumista. MRL 39 mukaiset sisältövaatimukset otetaan huomioon.</p>	<p>MRL 39 mukaisten sisältövaatimusten huomiointi täydentäminen.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>rakennuspaikkojen sekä rakennusoikeuksien siirtojen osalta. ELY-keskuksen käsityksen mukaan ei ole itsestään selvää, että rakentamisen kokonaismäärä säilyy ennallaan, kun rantaosayleiskaavan rakennuspaikkoja uudelleen järjestellään ranta-asemakaavalla.</p> <p>Kaavakartan perusteella jää epäselväksi - jääkö yleiskaavaan kuitenkin vielä edelleen rakennuspaikka - kun asiakirjoista ei selkeästi ilmene, mikä on tämän ranta-asemakaavan ulottuvuus suhteessa yleiskaavassa rakennuspaikoiksi (RA-5) osoitettuun aluevaraukseen nähden.</p> <p>Rannanosalla, josta rantaosayleiskaavan mukainen rakennuspaikka aiotaan siirtää, on rantaosayleiskaavassa merkitty viisi uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Alueelle on maanmittaustoimituksessa muodostettu viisi uutta lohkotilaa rantaosayleiskaavan mukaisesti. Kiinteistönmuodostus tulisi myös tältä osin päivittää vastaamaan kaavojen mukaista tilannetta.</p>	<p>Kaavaselostusta täydennetään karttakuvalla, josta käy ilmi ranta-asemakaavan ulottuvuus suhteessa yleiskaavassa rakennuspaikoiksi (RA-5) osoitettuun aluevaraukseen nähden. Yksi yleiskaavan rakennuspaikkoja esittävistä symboleista sijoittuu selkeästi tilan 837-709-1-181 puolelle ja jää selkeästi nyt kyseessä olevan ranta-asemakaavahankkeen alueelle.</p> <p>Viereisellä Honkaniemen ranta-asemakaava-alueella uudet lomarakennuspaikat sijoitettiin ryhmiin osin rantayleiskaavasta poikkeavalla tavalla. Rantayleiskaavan mukainen lomarakennuspaikkojen määrä myös ylitettiin.</p> <p>Maanmittaustoimituksessa lohkottiin viisi uutta lomarakennuspaikkaa Honkaniemen ranta-asemakaavan mukaisesti, ei rantayleiskaavan mukaan.</p>	<p>Kaavaselostusta täydennetään karttakuvalla, josta käy ilmi ranta-asemakaavan ulottuvuus suhteessa yleiskaavassa rakennuspaikoiksi (RA-5) osoitettuun aluevaraukseen nähden.</p> 
<p>Yksityishenkilö vastustaa rakennusoikeuden siirtämistä ja uuden rakennuspaikan perustamista.</p> <p>Kaavaehdotuksessa ei ole esitetty perusteluita ehdotetuille toimenpiteille, mutta ilmeisesti kysymys on siitä, että olemassa olevan rakennuspaikan kaupallinen hyödyntäminen ei ole onnistunut ja</p>	<p>MRL 74.1 mukaisesti maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen. Kaavaselostuksessa on kuvattu siirtoon liittyviä taustoja.</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>kaavamuutokselle rakennusoikeus halutaan siirtää "parempaan paikkaan". Tämän tyyppiset syyt eivät anna perustetta poiketa yleiskaavan mukaisesta kokonaisuudesta. Päinvastoin asian arvioinnissa tulee kaavoituksen edellytyksiin ja yleiskaavan mukaisiin tavoitteisiin kiinnittää erityistä huomiota.</p> <p>Kaavaehdotus lisää rakennetun rannan osuutta alueella, jolla rantarakentaminen jo ennestään on taaajaa.</p> <p>Yleiskaavassa on kiinnitetty huomiota rantarakentamisen tiiviyteen ja mainittu yleisenä tavoitteena luonnon ja maiseman kannalta arvokkaiden rantojen säilyttäminen. Yleiskaavassa on pidetty tärkeänä rakentamattoman rannan säilymistä sellaisen asukkaiden virkistys-, uinti-, retkeily- ja veneilykäytössä, joilla ei omaa rantaa ole. Rantojen lisärakentamiseen tulisi suhtautua pidättyvästi, jotta muidenkin kuin rannan omistajien käyttöön jää alueita, mihin liittyvä tarve ja kysyntä jatkuvasti kasvaa.</p> <p>Uusi rakennuspaikka on ristiriidassa yleiskaavassa todettujen tavoitteiden kanssa, yleiskaavan mukaisesti <i>Loma-asutuksen sijoittelussa on kiinnitettävä huomiota maaston muotoon, peitteisyyteen,</i></p>	<p>Rantaviivan kokonaismäärä on 446 m. Niemessä vapaata rantaviivaa on yleiskaavassa 303 m. Ranta-asemakaavalla niemestä varataan 263 m rantaviivaa ja vapaaksi jää 40 m. Voimassa olevassa yleiskaavassa eteläisellä alueella on rantapaikalle varattuna 143 m, mikä ranta-asemakaavalla vapautuu. Yleiskaavassa vapaan – varatun rantaviivan suhde on 68/32. Ranta-asemakaavalla suhde on 41/59. Vapaan rantaviivan määrä vähenee 120 m (27 %).</p> <p>Ranta-asemakaavalla ei lisätä rantarakennuspaikkoja suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan. Vapaa rantaviiva vähenee jonkin verran muttei merkittävästi.</p> <p>Päärakennuksen rakennusala on ranta-asemakaavaluonnoksessa rajattu kiinteistölle mahdollisimman kauas rantaviivasta. Lisäksi annetaan yleismääräys:</p>	<p>Lisätään selostukseen kuvaus vapaan rantaviivan määrästä ja muutoksista.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p><i>kulutuskestävyyteen, tilojen avonaisuuteen, rantaviivan muotoon ym. maisemallisiin näkökohtiin. <u>Loma-asutusta tulee rajoittaa sellaisilla maisemallistekin aroilla alueilla kuten niemiä kärjissä ja salmissa, jotka ovat toisaalta maisemakuvultaan helposti pilaantuvia ja toisaalta sopivia kohteita vene-retkeilyn rantautumisalueina. Loma-asutuksen aiheuttamat mahdolliset ympäristöhaitat tulee näin ollen minimoida, jolloin suunnittelussa tulee käyttää hyväksi maiseman antamia viitteitä ja säästää kaikkein kauneimpia ja arimpia maisemanosia koskemattomana.</u></i></p> <p>Yleiskaavassa ranta-alue on merkitty ”maisemallisesti arvokkaaksi vesi- ja rantamaisemaksi, jossa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sijoitukseen”.</p> <p>Rakentamista tulisi niemen ja sen edustalla olevana saaren osalta arvioida yhdessä ja se pitäisi sallia vain toiselle puolelle. Vaikka saaren ja niemen</p>	<p>”Rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus sekä kallioalue on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. RA-alueelle saa rakentaa uudelle rakennuspaikalle yhden loma-asunnon, vierasmajan ja talousrakennuksen, joiden tulee sijoittua 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Lisäksi saa rakentaa yhden saunarakennuksen vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon sopeutuvia värisävyjä. Rakennusten katteiden tulee olla väriltään tummia. Rakennusten sijoittelussa sekä korkeusasemissa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristöarvoihin sekä rakentamisen soveltuvuuteen maisemaan ja naapuritilojen rakennuskantaan. Vesihuolto hoidetaan alueella kiinteistökohtaisesti ja voimassa olevan valtioneuvoston asetuksen sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti, miten talousvesien käsittelystä siinä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla on säädetty. Maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta.”</p> <p>Määräys on yleiskaavan ohjeistuksen mukainen.</p> <p>Niemestä tarkastellen saarella olevat rakennukset eivät juuri näy, rakentamisen</p>	<p>Täydennetään maisemavaikutusten arviointia.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>omistus ovat tällä hetkellä samassa kädessä, voi tilanne muuttua tulevaisuudessa. Tällöin mm. kulkeminen saareen tulee aiheuttamaan omat haasteensa.</p> <p>Alueen luontoarvoja ei voi vähätellä.</p> <p>Kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus on 125 neliometriä sekä saunaa varten 25 neliometriä. Rakennusoikeus ei vastaa yleiskaavassa suositeltua. Sen mukaan loma-asunnon rakennusoikeus ei ilman erityisistä syistä saisi ylittää 80 neliometriä. Ottaen huomioon edellä todetut näkökohdat rannan olosuhteista, on erityisiä syitä katsottava olevan päinvastoin rajoittaa rakennusoikeutta yleiskaavan mukaisesta tasosta. Nähdäkseni rakennuspaikalle ei tulisi osoittaa enempää rakennusoikeutta kuin 50 neliometriä ja saunaa varten 15 neliometriä.</p> <p>Yleiskaavassa on saunan suojaetäisyydeksi rannasta todettu 10 metriä, jota tulisi noudattaa.</p> <p>Rakennusalan osalta tulee huomioida, että niemen länsirannalla on laaja kaislikkoalue ja rikas linnusto. Siksi mahdollinen rakentaminen tulisi keskittää tonnin itäpuolelle ja rakennusala siirtää vastaavasti mahdollisimman lähellä idän puoleista rajaa.</p>	<p>yhteisvaikutukset eivät siksi ole maisemassa merkittävät. Saareen kuljetaan veneellä.</p> <p>Kaavaa varten alueelle tehty luontoselvitys on kaavan liitteenä. Alueella ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka olisivat kaavan mukaisen ratkaisun esteenä.</p> <p>Vuoden 1994 jälkeen (voimassa olevan rantayleiskaavan voimaantulovuosi) on lomarakennusten koko kasvanut. Maastotietokannan ja pohjakartan mukaan myös lähimpien naapurirakennusten koko ylittää myös 80 kem².</p> <p>Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymän Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan mukaan lomarakennusoikeuksia on mahdollista tarvittaessa yhdistellä.</p> <p>Saunan rakennusala on rajattu 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.</p> <p>Päärakennuksen rakennusala on sijoitettu kiinteistön korkeimpaan ja rantaviivasta kauimmaiseen osaan, jotta siitä olisi mahdollisimman vähän haittaa herkälle rantavyöhykkeelle.</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Pirkanmaan liitto:</p> <p>Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on maaseutualueutta sekä osa arvokasta geologista muodostumaa (ge2), joka on valtakunnallisesti arvokas Ahvenvuori-Helaavuoren kallioalue. Merkinnällä osoitetut geologiset muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-aineslain tarkoittamia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja.</p> <p>Merkintään liittyvän suunnitelmääräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että geologisten muodostumien sisältämien arvojen säilyminen turvataan. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve.</p> <p>Merkintään liittyvän suojelumääräyksen mukaan alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Alueella saa kuitenkin ottaa kiviaineksia maisemavaurioiden korjaamiseksi.</p> <p>Valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen arvojen säilymiseksi ensisijaista on sijoittaa rakentaminen ge-merkinnällä osoitetun alueen ulkopuolelle. Jos Pitkonkallion ranta-asemakaavan laatimista kuitenkin jatketaan nykyisellä suunnittelualueella, tulisi rakentamisen vaikutukset arvokkaaseen kallioalueeseen, luontoon ja maisemaan arvioida. Vaikutuksia pitäisi peilata niihin arvoihin, joiden perusteella alue on valittu valtakunnallisesti arvokkaaksi kallioalueeksi. Lisäksi vaikutusten arvioinnin tulokset tulisi hyödyntää suunnitteluratkaisussa.</p>	<p>Kallioalueen koko on 201 ha. Ranta-asemakaavan eteläisempi osa säilyttää alueen nykyisellään maa- ja metsätalouskäytössä eli ei vaikuta kallioalueeseen. Pohjoisosalla rakentamisen vaikutusalue kallioalueelle on 0,46 ha (0,2 %). Molemmat suunnittelualueet sijoittuvat kallioalueen rajalle. Pinta-alan suhteessa vaikutus on vähäinen.</p>  <p>The map shows a geographical area with a dashed line indicating the boundary of the ge2 geological formation. A red arrow points to a specific location within this area. A label 'ge2' is placed near the boundary. The map also shows surrounding water bodies and other land parcels.</p>	<p>Poimitaan selvityksestä kallioalueen arvojen kuvaus selostukseen.</p> <p>Rakentamisen vaikutukset kallioalueen arvoihin arvioidaan ja tulokset hyödynnetään kaavan sisällössä.</p> <p>Kaavaan lisätään yleismääräys kallioalueen huomioimisesta rakentamisessa.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Ahvenisvuori-Helaavuoren kallioalueen arvot on kuvattu inventoinnissa Hämeen läänin luonnon- ja maisemasuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet, osa 1 (1996). Selvitys on saatavissa esimerkiksi osoitteesta http://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/poski/tausta-aineistot.</p> <p>Valtakunnallisesti arvokas kallioalue pitäisi huomioida myös ranta-asemakaavakartassa siten, että se osoitetaan omalla merkinnällä ja siihen kuuluvalla suunnittelu- ja suojelumääräyksellä.</p> <p>Suunnittelun jatkamiseksi Pirkanmaan liitto edellyttää kaavan vaikutusten arviointia, jossa rakentamisen vaikutukset valtakunnallisesti arvokkaan Ahvenvuori-Helaavuoren kallioalueen arvoihin arvioidaan ja tulokset hyödynnetään kaavan sisällössä. Lisäksi arvokas kallioalue tulee osoittaa kaavassa omalla merkinnällä ja tarkoituksenmukaisilla määräyksillä.</p> <p>Pirkanmaan liitto toteaa kuitenkin, että ensisijaista ge-alueiden suunnittelussa on sijoittaa alueita muuttavat toimenpiteet niiden ulkopuolelle; myös rakentaminen. Mikäli suunnittelua kuitenkin jatketaan, tulee uusien rakennuspaikkojen sijainti ge-alueella tulee perustella hyvin.</p>		