

8773 PAPPILANSAAREN RANTA-ASEMAKAAVA VASTINERAPORTTI 2.9.2024

KAVAEHDOTUS, nähtävillä 16.5.-17.6.2024

MUISTUTUKSET (1 kpl) JA LAUSUNNOT (2 kpl)

1. PIRKANMAAN ELY-KESKUS 7.6.2024
2. MUISTUTUS 1, 13.6.2024
3. PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO 18.6.2024

1. PIRKANMAAN ELY-KESKUS

Tampereen kaupunki on pyytänyt ELY-keskukselta lausuntoa otsikon mukaisesta ranta-asemakaavan ehdotuksesta. Tarkoituksena on mahdollistaa yhteiskäyttöisen loma-asuntoalueen rakentaminen Pappilansaareen. Ranta-asemakaavalla mahdollistettaisiin myös vanhan pappilarakennuksen käyttäminen matkailua palvelevana majoitusrakennuksena. Ranta-alueet jäisivät yleiseen käyttöön lähivirkistysalueeksi. Pirkanmaan ELY-keskus on perehtynyt aineistoon ja antaa siitä seuraavan lausunnon:

Ranta-asemakaavoitettava alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY, Teiskon kirkko ja Teiskolan kartano). Asia sisältyy näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 18 § mukaiseen ELY-keskuksen valvontatehtävään. ELY-keskus on aiemmissa kannanotoissaan tuonut esiin alueella voimassa olevan Teiskon kirkonseudun osayleiskaavan, joka ohjaa yhdessä Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan kanssa ranta-asemakaavan laatimista. Rantaosayleiskaavassa on saaren maisema-arvoja vaaliva ote ja mahdollista hajakentämisen sijoittelua ja laatua on ohjattu useilla kaavamääräyksillä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alueen ranta-asemakaavoitus on edennyt valtakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen näkökulmasta hyvään suuntaan. Ranta säilyy vehreänä ja peltoaukea avoimena. Maisemaan sopeutumista tukemaan on laadittu rakentamistapaohjeet. Kaavan tueksi on laadittu myös havainnekuvia. Kuvissa riihen suunnalta pellon yli länteen katsottaessa uudisrakennukset asettuvat viuhkamaisesti myötäilemään maisemaa. ELY-keskus kiinnittää edelleen huomiota eteläisimpiin rakennuksiin, jotka asettuvat maisemaan poikittain muihin rakennuksiin nähden. Näiden tonttien osalta ELY-keskus suosittelee vielä työstämään kaavaa poistamalla osan rakennuksista ja/tai edellyttämällä tontin laidalle istutettavaksi sopeuttavaa kasvillisuutta.

VASTINE

Etelässä olevien rakennusten lukumäärää on vähennetty aiemmin nähtävillä olleesta ehdotuksesta kolmen lomamökin verran. Rakennukset on sijoitettu maaston ja saaren muodon mukaan, jolloin ne istuvat maisemaan luontevammin ja ympäristöä kunnioittavammin suhteessa siihen, että rakennukset keskenään olisivat samansuuntaisesti. Rakennusten suuntaaminen em. tekijöiden mukaan on nähtävissä myös olevassa rakennuskannassa saaren pohjoisosassa.

Ranta-asemakaavassa etelässä sijaitsevien rakennusten eteen on määritelty istutettava alueen osa rakennusten eteläpuolelle, järven suuntaan. Tämän alueen järven puolella on vielä virkistysalueeksi määritelty alueen osa, jonka ympäristö säilytetään.

2. MUISTUTUS 1

Perustelut muistutusten tekemiselle:

- Koska alkuperäinen suunnitelma pitkäaikaisvuokrauksessa olevasta siirtolapuutarhamökkialueesta (Pappilansaaren puutarhakylä, Marjukka Murtojärvi) on muuttunut yrittäjävetoiseksi lomakeskukseksi, on suunnitelmaa tarkasteltava uudesta näkökulmasta.
- Koska nykyisessä suunnitelmassa keskitytään liikaa kulttuuriympäristöön luonnonympäristön kustannuksella, on suunnitelmassa huomioitava ympärivuotinen luonnonmaisema ja luontoarvot tarkemmin ja perusteellisemmin.
- Koska osa nykyisestä suunnitelmasta eroaa Pohjois-Tampereen yleiskaavasta, on suunnitelmaa muutettava vastaamaan yleiskaavaa.
- Koska nykyisessä suunnitelmassa on epämääräisiä rakennussuunnitelmia ja rakennusoikeuksia, on suunnitelmaa tarkennettava näiltä osin.
- Koska suunnitelman luontoselvitys on tehty puutteellisesti ja selvityksen tekemisen jälkeen Pappilansaaren vastarannalta Vitasaaresta on löydetty elinvoimainen viitasammakon (*Rana arvalis*) elin- ja lisääntymisympäristö.

Muistutukset ranta-asemakaavasta nro 8773

1. Alueen luontoselvitys on tehty hätäisesti yhden päivän aikana (12.6.2019) ja lopputulos mm. lintulajien suhteen on suppea ja osittain harhaanjohtava. Myöskään mahdollista viitasammakon (*Rana arvalis*) lisääntymisaluetta (suojeltu länsirannan rantalehto, luontoselvitys kohdat 5.1.) ei ole voitu tuolloin havaita, johtuen kyseisen lajin lajityypillisistä ominaisuuksista (lisääntyminen havaittavissa vain huhti-/toukokuussa). Vitasaaresta vastapäätä Pappilansaaren länsipuolen rantalehtoa, sijaitsee viitasammakon elinvoimainen populaatio (todennettu näkö- ja kuulohavainnoilla keväällä 2023 ja 2024).

Kirkkojärvi ja erityisesti ruovikkoinen salmi Pappilansaaren ja Vitasaaren välillä on todellisuudessa linnustoltaan tehtyä luontoselvityksen tilannetta arvokkaampi. Pappilansaaren ja sitä vastapäätä oleville ruovikkorannoille on sijoitettu vesilintujen rantapönttöjä ja tekopesiä, jotka vahvistavat ruovikkoiden ja alueen ainutlaatuisuutta merkitystä. Kirkkojärvi lähes luonnontilaisena rehevänä ruovikkoreunaisena järvenä edustaa Näsijärven vesistössä poikkeuksellista järviluontoa. EU:n lintudirektiivi ja Suomen lintujen uhanalaisuus selvitys 2015/2019 on huomioitava suunnitelmassa huolellisemmin. Lisäksi Tampereen kaupunki on omassa strategiassaan sitoutunut ylläpitämään luonnon moninaisuutta sekä ehkäisemään luontokatoa (Tampereen luonnonmonimuotoisuusohjelma 2021-2030, Tampereen kaupunginvaltuuston 18.6.2018 hyväksymä Kestävä Tampere 2030-linjaus sekä Tampere strategia 2030).

2. Suunnitelmassa ja sen havainnekuviissa annetaan harhaanjohtava kuva alueen metsäisyydestä / peittävästä kasvillisuudesta. Suomen luonnon vuodenkierrossa puusto on lehdetöntä n. 2/3 vuodesta, joten Kirkkojärven sekä Pappilansaaren maisemaan ja puustoon tulee ottaa nykyistä suunnitelmaa tarkempi ja yksityiskohtaisempi ote.
3. Pappilansaareen ympäri suunnitellun luontopolun tulee vastata tarkasti suunniteltua, nimensä mukaista käyttötarkoitusta. Polku ei saa aiheuttaa muutoksia kapeaan rantapuustovyöhykkeeseen eikä suojeltuihin rantalehtoihin.
4. Suunnitelmassa on epämääräisiä rakennusoikeuksia mm. suojellun rantasaunan ja mahdollisen venelaiturin yhteydessä.
5. Suunnitelman mukainen venesatama on sijoitettu yleiskaavan vastaisesti Pappilansaaren lounais-/länsiosaan. Venesatama, venevalkama ja venelaituri ovat myös niminä harhaanjohtavia koska ne tarkoittavat käyttötarkoitukseltaan täysin eri asioita. Uusimman suunnitelman mukainen laituripaikan sijainti rikkoo lisäksi tärkeän linnuston pesimäalueen, tulee liian lähelle suojeltua rantalehtoaluetta / mahdollista viitasammakon lisääntymisaluetta ja rikkoon lisäksi luontopolun ajatuksen yhtenäisestä luonnontilaisesta polusta.
6. Venelaiturin yhteyteen suunnitellut rakennelmat vaativat tarkat rakennusmääräykset, kuten muukin rakentamistoiminta saarella. Näiden sopiminen herkkään luonnonmaisemaan, rikkomatta luontopolun perusajatusta tulee varmistaa.

Ehdotetut muistutusten mukaiset kaavamuutokset ja kaavan tarkennukset:

1. Saaren kolme sivua; pohjois-, länsi- ja eteläsivut pitää jättää kokonaan rakentamattomiksi, jotta luontopolun merkitys säilyy ja samalla taataan herkän rantavyöhykkeen säilyminen luonnonsuojelullisessa (vesilinnut, viitasammakko) ja luonnonmaisemallisessa merkityksessä. 25.10.2021 ELY keskuksen lausunnossa todetaan "...saaren metsäiset rannat tulee säilyttää ennallaan ja rakentamattomina" – tämän tulee näkyä suunnitelmassa mm. venesataman sijoittelun ja suojellun rantasaunan suhteen.
2. Venelaituri/valkama/satama tulee sijoittaa Teiskon kirkonseudun osayleiskaavan (yleiskaava 6.3.1) mukaisesti alkuperäiseen paikkaan Pappilansaaren itärannalle Tapulinlahteen, vanhan kuivurin, suunnitellun uimarannan ja pysäköintialueiden läheisyyteen. Alueella on jo entuudestaan mm. Teiskon kirkkoveneen säilytyspaikka ja rantavaja. Tämä sijainti tukee myös parhaiten saaren arvokkaiksi todettujen luontoarvojen säilyttämistä sekä luontopolun henkeä.
3. Suojeltuun rantasaunaan sidottu rakennusoikeus (50m²) pitää poistaa. Suojellun saunan maisemallisesta ja rakennusteknisestä ylläpidosta pitää kuitenkin huolehtia. 7.10.2021 annetun lausunnon vastineessa todetaan "Rantaan rajoittuvat metsäalueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jossa ei ole rakennusoikeutta" – tämän tulee koskea myös suojeltua rantasaunaa ympäristöineen.
4. Ranta-asemakaavan yleismääräyksissä todetaan: "Ulkoilureitin saa toteuttaa polkumaisena isoja puita kaatamatta". Termi isoja tulee korvata täsmällisemmällä termillä "yli 2m korkeita"

5. Ranta-asetmakaavan yleismääräyksissä todetaan: "Uudisrakentamisen tulee sopeutua julkisivu- ja katemateriaaleiltaan arvokkaisiin rakennuksiin sekä kulttuurimaisemaan" – tähän tulee lisätä myös luonnonmaiseman merkitys ja tärkeys. Pappilansaari on Kirkkojärveltä katsottuna vain luonnonmaisemaa. Kirkkojärveltä katsottuna nykyinen Pappilansaaren vanha kulttuuriympäristö ei näy ulospäin.
6. Venelaiturin/valkaman yhteyteen merkityt rakennelmat (harrastus-, huolto- ja varastorakennukset) tulee määrittää tarkasti vastaamaan kokonsa, ulkonäkönsä ja käyttötarkoituksensa puolesta nykyistä luonto- ja kulttuurimaisemaa.
7. Suunnitelman kuvien tulee vastata todellisuutta sijaintien, mittasuhteiden ja rakennusmateriaalien suhteen. Esimerkiksi havainnekuva suunnasta 2 on harhaanjohtava. Kuvassa näkyvä rakennus on suojellun ja luontoselvityksessä arvokkaaksi todetun länsiosan rantalehdon kohdalla. Havainnekuvia tulee olla otettuna eri vuodenaikoina, eikä vain kesällä lehtien ollessa puustossa.

VASTINE

Tampereen kaupunginvaltuusto hyväksyi Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavan kokouksessaan 19.4.2021 ja yleiskaava kuulutettiin voimaan 25.11.2022.

Tampereen ev.lut. seurakuntayhtymä toimii maanomistajana kaavanlaatijana samoin oikeuksin kuin muut alueen maanomistajat. Ranta-asetmakaavassa ei muodosteta erillisiä kesämökkintontteja. Saaren ympäri kiertävä ulkoilureitti tarjoaa arvoa lähiympäristön asukkaille ja alueella liikkuville. Kaavatyön eri vaiheissa on pidetty osallistavia tilaisuuksia ja kaavahankkeesta on tiedotettu lähialueen naapureita. Ranta-asetmakaavaehdotus on kehittynyt merkittävästi alkuperäisestä kaavaluonnoksesta eri tahojen kanssa yhteistyössä toteutetun kaavoitusprosessin aikana, tarkastelu ranta-asetmakaavan kehittymisestä liitteenä (LIITE 6).

1. *Ranta-asetmakaavaa varten laadittavat selvitykset tehdään viranomaisten ohjauksessa ja lain edellyttämällä tavalla. Tulevalla rakentamisella ei tehtyjen selvitysten perusteella arvioida olevan merkittävää vaikutusta uhanalaisille lajeille. Ranta-asetmakaavalla osoitetaan suurin osa Pappilansaaren rantavyöhykkeestä lähivirkistysalueeksi, jonne ei sallita rakentamista. Rakentamisen määrää on vähennetty kaavaehdotuksessa.*

Rannan lähivirkistysalue säilytettävine ympäristöineen on osoitettu kaavassa saaren ympäri mahdollistaen sekä luonnon monimuotisuuden säilymistä että ulkoilureitin olemassaolon. Vanha rantasauna saaren pohjoisosassa suojellaan kaavalla.

2. *Suunnitellun venesataman alueen läpi on osoitettu ulkoilureitti ja aluetta ympäröi lähivirkistysalue, jonka ympäristö säilytetään. Tämä takaa sekä luontoarvojen säilymistä hienovaraisella tavalla että saaren toimintojen sujuvuuden.*
3. *Olemassa oleva rantasauna sijaitsee saaren pohjoisosassa, nyt kaavaehdotuksessa lähivirkistysalueeksi merkityllä alueella. Ranta-asetmakaavaan on merkittävä rakennukselle rakennusoikeus eikä sitä voi kaavamerkintänä jättää pois. Rantasaunaa ehdotetaan suojeltavaksi ranta-asetmakaavalla, jolloin rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä*

tulee varmistaa rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilyminen.

- 4. Ranta-asemakaavalla määritellään rannan lähivirkistysalue (VL-2) kokonaisuudessaan ympäristöksi, joka säilytetään. Saaren kiertävälle ulkoilureitille erikseen asetettavaksi ehdotettu määräys isojen puiden kaatamatta jättämisestä lähivirkistysalueen ulkoilupoluin kohdalta vahvistaa lähivirkistysalueen luontomaiseman ja -arvojen säilymistä ja kehittymistä ja on tarkoituksessaan tarkkuudeltaan riittävä.*
- 5. Alueen luontomaiseman säilymistä ja rakennetun ympäristön sovittautumista siihen on säädetty ranta-asemakaavassa laajalti. Ranta-asemakaavassa määritellään rakennusten sijoittelua, määrää ja kokoa sekä säilytettävää ympäristöä ja istutettavien alueiden sijaintia, joilla tuetaan luontoarvojen säilymistä ja rakennuskannan sopeutumista luontoarvoihin. Kulttuurimaisemaan sopeutuva rakentaminen tukee myös luonnonmaiseman arvojen vaalimista.*
- 6. LV-1 alueelle ei ole kaavakartassa osoitettu rakennusoikeutta. Alueelle voidaan rakentaa sataman toimintaan liittyviä rakennelmia.*
- 7. Ranta-asemakaavan selostus on laadittu viranomaisten ohjauksessa ja lain edellyttämällä tavalla*

3. PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikon mukaisesta kaavahankkeesta. Kaava-alueella sijaitsevat Teiskon pappila ja pikkupappila. Hankkeen tavoitteena on mahdollistaa Pappilansaaren kehittäminen loma- ja matkailualueena. Pappilansaari on osa Teiskon kirkon ja Teiskolan kartanon valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tämän lisäksi alue kuuluu myös Teiskon-Asuntilan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan, ja pappilan pihapiiri kuuluu maakunnallisen arvoalueen rakennetun ympäristön ydinkohteisiin. Maakuntamuseo on antanut lausunnot kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta (DIAR: 702/2021) sekä kaavaehdotuksesta (DIAR: 756/2022). Tämän ensimmäisen kaavaehdotuksen jälkeen alueen uudisrakentamisen määrää on laskettu ja kaavamerkintöihin tehty joitakin muutoksia.

Edellisessä lausunnossaan maakuntamuseo katsoi, että kaava oli kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä, mutta ehdotti vielä tarkennusta pappilan ja pikku-pappilan suojelumääräykseen, johon esitettiin sisällytettäväksi kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen korjaus- ja muutostöissä. Lisäksi esitettiin, että tarve museoviranomaisen lausunnon pyytämiseen koskisi vain merkittäviä korjaus- ja muutostöitä. Viimeksi mainittu muutos on tehty kaavamääräyksiin, mutta pappilan, pikkupappilan ja huussin suojelua määrittävän kaavamerkinnän sr-7 määräys edellyttää yhä, että vain rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilytetään korjaus- ja muutostöissä. Maakuntamuseo esittää edelleen, että kaupunkikuvallisten arvojen lisäksi pappilan ja pikkupappilan suojelu ulotettaisiin myös rakennusten rakennusperinteisiin arvoihin, joita kaavaa varten laaditun rakennusinventoinnin perusteella rakennuksissa on tunnistettavissa.

Kaavaehdotuksen muutosten yhteydessä myös vanhan rantasaunan suojelumerkintä on muuttunut sr-7:stä sr-39:ksi. Sr-39 toteaa rakennuksen

arvot ja ohjaa niiden huomioimista, mutta toteaa myös että: "[r]akennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä." Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että tällainen ehdollinen merkintä on ongelmallinen eikä 'pakottavan syyn' määrittely ole yksiselitteistä. Maakuntamuseo toteaa, että mikäli suojellun rakennuksen purkamiseen olisi jokin ehdottoman pakottavaksi katsottava syy, suojelumääräyksestä kuten muistakin kaavamääräyksistä poikkeamiseen on olemassa erillinen lupamenettely. Näin ollen ehdollisen suojelumääräyksen antamiseen ei ole perusteita. Maakuntamuseo esittää, että saunalle palautetaan selkeästi sen säilyttämiseen velvoittava kaavamerkintä.

Kaavaehdotukseen on lisätty myös Pappilan puutarhan tulevaisuuden turvaamiseen tarkoitettu merkintä vp: "puistomaisesti hoidettava alueen osa", mitä maakuntamuseo pitää hyvänä ratkaisuna.

Korjattu kaavaehdotus pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon mahdollisia kommentteja varten. Tarvittaessa kaavan suojelumerkinnöistä voidaan keskustella esimerkiksi viranomaisneuvottelussa tai erillisessä työneuvottelussa.

VASTINE

Pappilaa, pikkupappilaa ja huussia koskeva suojelumerkinnäksi oli ehdotuksessa osoitettu sr-7. Maakuntamuseo katsoo, että merkintä sr-7 ei takaa rakennusten rakennusperintöarvojen säilymistä riittävällä tavalla vaikka kaupunkikuvalliset arvot säilyisivätkin ja toivoo, että suojelu ulotettaisiin myös rakennushistoriallisten arvojen säilyttämiseen.

Pappilaa, pikkupappilaa koskeva suojelumerkintä muutettiin sr-55: "Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Merkittävässä hankkeissa korjaus- ja muutossuunnitelmassa on pyydettävä museoviranomaisen lausunto." Asiasta on käyty keskustelua maakuntamuseon Miinu Mäkelän kanssa.

Vanhan rantasaunan suojelumerkintä sr-39 toteaa rakennuksen arvot. Merkinnässä todetaan, että "rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä". Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että suojelumääräystä tulisi muuttaa siten, että jos suojelusta poiketaan ja rakennuksen purkamiseen olisi jokin pakottava syy, siihen tulisi olla oma lupamenettelynsä.

Rantasaunalle ja huussille muutetaan suojelumääräykseksi sr-7: "Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy."

Huusia ja rantasaunaa koskeva suojelumääräys sr-7 jätetään voimaan yhteisymmärryksessä maakuntamuseon Miinu Mäkelän kanssa käytyjen sähköpostikeskustelujen mukaisesti. Määräys on selkeästi purkamisen kieltävä ja turvaa rakennuksen ulkoisen olemuksen säilymisen riittävän hyvin mutta ei ehdottomasti edellytä alkuperäisten materiaalien säilyttämistä kunnostustöissä.