



# TAMPERE

9.2.2022

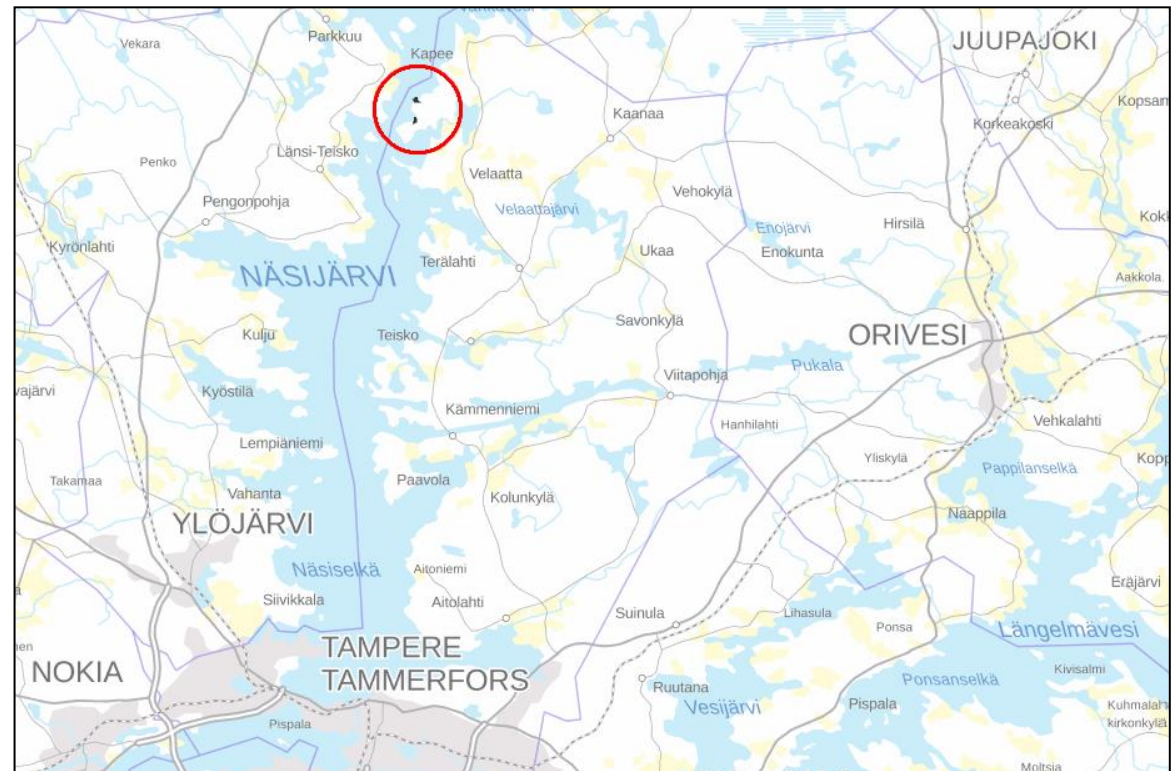
**PITKONKALLION RANTA-ASEMAKAAVA, kaava nro 8829**

Dnro: TRE:4919/10.02.01/2020

## PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI

**Ehdotusvaiheesta  
nähtävilläoloaikana 14.10.-  
15.11.2021 saadut lausunnot ja  
muistutukset (1) kpl**

karttaote kohteesta



TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p><b>Yksityishenkilö vastustaa</b> kaavaehdotuksen mukaista rakennusoikeuden siirtämistä ja uuden rakennuspaikan perustamista, koska kaavaehdotus on lain sekä alueen rakentamista koskevien määräysten ja tavoitteiden vastainen. Kaavaehdotus tulee siten hylätä ja ehdotuksen valmistelu päättää.</p> <p><u>Toissijainen vaatimus</u> Mikäli kaavaehdotus päätettäisiin hyväksyä, tulee kaavaan sisällyttää seuraavat määräykset:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lomarakennukselle ei saa osoittaa enempää rakennusoikeutta kuin rantayleiskaavassa määrätty 80 kerrosneliömetriä.</li> <li>2. Rakentamispaikka tulee osoittaa mahdollisimman läheltä suunnittelualueen idän puoleista rajaa.</li> </ol> <p><b>Perustelut</b> 1. Ranta-asemakaava on ristiriidassa lain ja alueen kaavoituksen tavoitteiden kanssa MRL:n 73 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan ranta-asemakaavaa laadittaessa on sen lisäksi, mitä yleiskaavassa säädetään katsottava, että luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan huomioon. Saman lainkohdan 3 kohdan mukaan ranta-alueille on jätettävä riittävästi rakentamatonta aluetta.</p>	<p>Turun hovioikeuden antaman tuomion (29.8.2011, S 10/992) mukaisesti tiloille 837-709-1-115 (nykyisin 837-709-1-181) ja 837-709-1-112 laaditaan ranta-asemakaava, jossa tilan RN:o 1:115 määrääalan alueelta siirretään rakennuspaikka saman kantatilan alueelle kiinteistölle RN:o 1:112. Hovioikeuden antaman tuomion perusteella ollaan laatimassa ranta-asemakaava, jossa Aitolahdi-Teisko rantayleiskaavassa osoitettu lomarakennuspaikka siirretään aiemmin mainittujen kiinteistöjen välillä.</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p><b>1.1 Ranta-alueille ei jää riittävästi rakentamatonta ranta-aluetta</b>  Ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistamassa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavan kartassa ranta-asemakaavaehdotuksen kohteena oleva ranta-alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi vesi- ja rantamaisemaksi, jossa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sijoitukseen. Edelleen rantayleiskaavan kaavaselostuksen perustelujen mukaan loma-asutuksen ohjauksessa on otettava huomioon maisemalliset näkökohdat. Perusteluissa todetaan muun muassa seuraavaa:</p> <p><i>Loma-asutusta tulee rajoittaa sellaisilla maisemallisestikin aroilla alueilla kuten niemiä järjissä ja salmissa, jotka ovat toisaalta maisemakuvultaan helposti pilaantuvia ja toisaalta sopivia kohteita veneretkeilyn rantautumisalueina. Loma-asutuksen aiheuttamat mahdolliset ympäristöhaitat tulee näin ollen minimoida, jolloin suunnittelussa tulee käyttää hyväksi maiseman antamia viitteitä säästää kaikkein kauneimpia ja arimpia maisemanosia koskemattomana. Loma-asuntojen rakentamisesta ei saa aiheutua huomattavia muutoksia rantakasvillisuuteen ja ne tulee sijoittaa riittävän etäälle rantaviivasta tarvittavan suojapuuston aikaansaamiseksi rantaviivan ja rakennuksen väliin.</i></p> <p>Rantayleiskaavassa nyt rakennuspaikaksi ehdotettavan kiinteistön 837-709-1-112 niemi on merkitty rakentamisesta vapaaksi rannanosuudeksi. 27.9.2021 tarkistetun palaute- ja vastineraportin mukaan niemessä on vapaata rantaviivaa</p>	<p>Ranta-asemakaavan laadinnassa on otettu huomioon MRL:n asettamat vaatimukset ranta-alueiden loma-asutusta koskevat erityiset sisältövaatimukset sekä Aitolahti-Teisko rantayleiskaavan vaatimukset rantarakentamiseen. Yksityiskohtaisemmalla ranta-asemakaavalla voidaan perustellusti poiketa voimassa olevasta rantayleiskaavasta.</p> <p>Ranta-asemakaavassa loma-asuminen osoitetaan Aitolahti-Teisko rantayleiskaavan määräysten mukaisesti 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Ranta-asemakaavassa saunarakennus on mahdollista rakentaa 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.</p> <p>Ranta-asemakaavassa osoitetaan ranta-alueille 15 metrin leveydeltä istutettava alueen osa. Rantavyöhykkeen olemassa olevaa puustoa on säilytettävä ja täydennettävä ympäristöön soveltuvalla tavalla. Ranta-asemakaavan yleismääräykset tarkentavat kaavan vaikutuksia luonnonympäristöön: Rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus sekä kallioalue on säilytettävä mahdollisimman luonnonomukaisena. Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maiseman, geologisten muodostumien sekä merkittävien luonnonsuhteiden ja -esiintymien säilyminen.</p> <p>Ranta-asemakaavalla ohjataan rantayleiskaavaa tarkemmin alueen rakentamistapaa. Ranta-asemakaavan yleismääräyksillä ohjataan</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>yleiskaavassa 303 metriä. Ranta-asemakaavalla niemestä varattaisiin 263 metriä rantaviivaa, jolloin rantaviivaa jäisi niemessä vapaaksi 40 metriä. Ranta-asemakaavalla niemen rantaviivasta varattaisiin siten noin 87 %, mitä määrää on pidettävä merkittävänä. Kaavaehdotuksen hyväksyminen tarkoittaisi käytännössä silloin sitä, että rakennetun rannan osuus lisääntyisi merkittävästi alueella, jossa rantarakentaminen on jo ennestään ahdasta ja tiivistä.</p> <p>Kiinteistö 837-709-1-112 koostuu Pitkonsaaresta ja mantereen puolella olevasta maa-alueesta. Pitkonsaareissa on tällä hetkellä kaksi lomarakennusta sekä saunarakennus. Aivan rannassa on lisäksi varasto tai muu sen kaltainen rakennus, jonka olemassaolo ei ilmene karttakuvista tai -selosteista. Kiinteistölle 837-709-1-112 on siten jo rantayleiskaavassa osoitettu rakennusoikeutta Pitkonsaareen. Todennäköisesti kiinteistön 837-709-1-112 rakennusoikeus onkin osoitettu Pitkonsaareen sen vuoksi, että kiinteistön mantereen puolella oleva niemi on haluttu jättää rakentamisesta vapaaksi alueeksi. Näin menetellen on voitu turvata rantayleiskaavan määräysten ja tavoitteiden toteutuminen.</p> <p>Kaavaehdotuksen hyväksyminen tarkoittaisi myös sitä, että niemen ja mantereen välinen, noin 23 metriä leveä kapea salmi tulisi rakennetuksi molemmilta puolin. Tämän tyyppistä rakentamista on pidettävä selvästi liian tiiviinä etenkin, kun huomioidaan rantayleiskaavan tavoitteet rajoittaa</p>	<p>rakentamisen soveltumista alueen luonnonympäristöön.</p> <p>Ranta-asemakaava koostuu kahdesta erillisestä alueesta. Ranta-asemakaavalla siirretään emätilan alueelta lomarakennuspaikka, jolloin rantayleiskaavassa lomarakennuspaikkana osoitettu kaava-alue vapautuu maa- ja metsätalousalueeksi. Ranta-asemakaavassa rantaviivan kokonaismäärä on 446 metriä. Rantayleiskaavassa niemessä vapaata rantaviivaa on yhteensä 303 metriä. Ranta-asemakaavalla niemestä varataan 263 metriä rantaviivaa loma-asumiseen ja vapaaksi jää 40 metriä. Voimassa olevassa yleiskaavassa eteläisellä alueella on rantarakennuspaikalle varattuna 143 metriä, joka vapautuu ranta-asemakaavalla maa- ja metsätalousalueeksi. Yleiskaavassa vapaan/varatun rantaviivan suhde on 68/32. Ranta-asemakaavalla suhde on 41/59. Ranta-asemakaavan toteutuessa vapaan rantaviivan määrä vähenee 120 m (27 %).</p> <p>Rantayleiskaavassa eikä ranta-asemakaavassa ole siirretty rakennusoikeutta mantereelta Pitkonsaareen. Pitkonsaareissa tapahtunut rakentaminen on tapahtunut saaren rakennusoikeuden perusteella jo ennen rantayleiskaavan laatimista.</p> <p>Ranta-asemakaava ei tiivistä rakentamista järven rannalla, vaan siirtää lomarakennuspaikan paikasta toiseen. Ranta-asemakaava siirtää rantayleiskaavassa osoitetun lomarakennuspaikan rantayleiskaavan</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>loma-asutusta maisemallisesti aroilla alueilla kuten niemien kärjissä ja salmissa.</p> <p>Yllä olevan perusteella voidaan todeta se, että kaavaehdotuksen hyväksyminen olisi vastoin MRL 73 §:ssä säänneltyä. Kaavaehdotuksen hyväksyminen olisi lisäksi selvässä ristiriidassa oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan pakottavien määräysten ja sille asetettujen tavoitteiden kanssa.</p> <p><b>1.2</b> Suunnittelualueella on merkittäviä luontoarvoja Pirkanmaan maakuntakaavassa sekä rantayleiskaavassa todetuilla tavalla, alue on arvokas etenkin maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan. Suunnittelualue sekä sen rannat ovat tällä hetkellä luonnontilaisia. Rantojen kasvillisuus sekä alueella elävä lintulajisto on runsasta ja monipuolista. Lajihavainnot on kaavaselosteeseen sisältyvän luontoselvityksen mukaan tehty muun muassa erittäin uhanalaiseksi määritellyistä hömötiaisesta, viherpeiposta ja selkälökistä. Lisäksi alueella elää uhanalaisiksi tai silmällä pidettäviksi määritellyjä lintulajeja sekä muuta linnustoa, kuten joutsenia, kuikkia ja isokoskeloita.</p> <p>Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee Pitkonlahden pohjukkaan laskeva luonnontilainen noro, joka on kaavaselosteuksessa määritelty arvokkaaksi luontokohteeksi. Norossa ja sen lähiympäristössä kasvaa monimuotoista ja arvokasta kasvillisuutta. Noro on suojeltava luontotyyppi, jonka luonnontilan vaarantaminen on</p>	<p>tekovaiheen emätilalle kiinteistölle 837-709-1-112. Rantayleiskaavassa lomarakennuspaikkana osoitetun kiinteistön 837-709-1-181 alueelle osoitetaan ranta-asemakaavassa maa- ja metsätalousaluetta.</p> <p>Ranta-asemakaava ei estä saaren ja mantereen välisen salmen käyttämistä veneilyyn. Ranta-asemakaava ei siten heikennä veneilyn mahdollisuutta alueella. Ranta-asemakaavalla muodostuu rakentamatonta rantaviivaa yhteensä 183 metriä.</p> <p>Kaava-alueella sijaitseva luonnontilainen kausikuiva noro ja sen lähiympäristö on otettu huomioon kaavaan laadinnassa. Noron ympäristölle on osoitettu riittävä suojavyöhyke, joka osoitetaan kaavassa maa- ja metsätalousalueena. Alue tulee hoidetuksi metsälain (10 §) mukaisesti luonnontilaisena. Ranta-asemakaavassa osoitettu rakentaminen ei uhkaa noron suojelutasoa.</p> <p>Ranta-asemakaavalla siirretään rantayleiskaavassa osoitettu loma-asunnon rakennuspaikka noin 900 metrin päähän saman järven rannalla. Ranta-asemakaavan rakentamista, rakennuksen sijoittelua ja luonnonmukaisena säilytettäviä alueita ohjaavat kaavamääräykset ovat yksityiskohtaisempia kuin rantayleiskaavan vastaavat kaavamääräykset.</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>vesilain 2 luvun 11 §:n nojalla kielletty. Oletettavaa on, että noron läheisyyteen sijoittuva uusi maankäyttö ja rakentaminen vaarantaisi noron luontaisen ekosysteemin, vaikka noro huomioitaisiinkin tulevassa maankäytössä ja rakentamisessa.</p> <p>On selvää, että lisärakentamisen vaikutukset, kuten puuston välttämätön kaataminen, aluskasvuston turmeleminen, lisääntyvä liikenne sekä meluhaitta muuttaisivat peruuttamattomasti kohteen luonnontilaisia arvokkaita alueita ja ekosysteemejä. Näin siitä huolimatta, että luontoarvojen säilyminen pyrittäisiinkin mahdollisimman hyvin turvaamaan kaavamääräyksillä ja rakentamisessa.</p> <p><b>2.</b> Poikkeamisen edellytykset eivät täyty Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa kiinteistön 837-709-1-112 alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolle ei saa rakentaa. Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on kaavaselostuksen mukaan kuitenkin se, että kiinteistön 837-709-1-112 mantereen puoleiselle alueelle saisi rakentaa lomarakennuksen sekä siihen liittyvät talous- ja saunarakennuksen.</p> <p>Rakennusoikeutta osoitettaisiin tai siirrettäisiin kiinteistöltä 837-709-1-181, jolle rantayleiskaava mahdollistaa yhteensä enintään 170 kerrosneliömetrin rakentamisen. Rakennusoikeus käytettäisiin siten, että lomarakennuksen koko olisi 120 kerrosneliömetriä. Sauna- ja talusrakennuksen koko olisi 25 kerrosneliömetriä. Rantayleiskaavan mukaan lomarakennuksen koko</p>	<p>Ranta-asemakaavalla ei poiketa rantayleiskaavan tavoitteista vaan alueelle laaditaan uusi yleiskaavaa yksityiskohtaisempi ranta-asemakaava. Rantayleiskaava ohjaa ranta-asemakaavan laatimista. Ranta-asemakaavalla on mahdollista siirtää rantayleiskaavan mukainen rakennuspaikka alueelta toiselle, etenkin, kun asiasta on hovioikeuden lainvoimainen päätös.</p> <p>Rantayleiskaavan mukaisesti yli 6000 m<sup>2</sup> lomarakennuspaikalle on mahdollista rakentaa yhteensä 170 k-m<sup>2</sup>, josta voi käyttää 125 m<sup>2</sup> lomarakennuksen ja vierasmajan sekä 25 m<sup>2</sup> saunan ja 25 m<sup>2</sup> talusrakennuksen kerrosalana. Ranta-asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on Tampereen kaupungin rakentamisperiaatteiden mukainen</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>ei ilman erityistä syytä saa ylittää 80 kerrosneliometriä. Ranta-asemakaavalla poikettaisiin siten myös rantayleiskaavan osoittamasta lomarakennuksen enimmäiskerrosalasta.</p> <p>Kaavaselosteessa vahvistetulla tavalla, ranta-asemakaavalla poikettaisiin voimassa olevan rantayleiskaavan määräyksistä. Sitä, miltä osin ranta-asemakaava poikkeaa rantayleiskaavasta, ei kuitenkaan ole tarkemmin yksilöity kaavaselosteessa. Muistuttaja katsoo, että poikkeaminen koskisi ensinnäkin rantayleiskaavan tavoitteita ja luontoarvoja koskevia määräyksiä. Lisäksi poikkeaminen koskisi sitä, että maa- ja metsätalousalueeksi osoitetulle alueelle saisi vastoin rantayleiskaavan määräystä rakentaa lomarakennusten korttelialueen. Näiden lisäksi poikettaisiin ainakin lomarakennuksen enimmäiskerrosalasta, koska lomarakennuksen enimmäiskerrosalasta poikkeamiselle ei ole osoitettu olevan mitään erityistä syytä, vaikka rantayleiskaava sitä edellyttää.</p> <p>MRL:n 171 §:ssä on säädetty, millä edellytyksillä rakentamista koskevasta säännöksestä voidaan poiketa. Säännöksen 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen. Lainkohdan 2 momentin 1 kohdan mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Momentin 2 kohdan mukaan poikkeamista ei saa myöntää, mikäli poikkeaminen</p>	<p>rakennusoikeuksien yhdistämisessä ja kohtelee alueen loma-asuntojen rakentajia yhdenvertaisesti.</p> <p>MRL:n 171 §:n poikkeamissäädökset koskevat poikkeusluvan myöntämistä. Säädös ei ohjaa kaavoitusta, joten perustelu ei ole relevantti.</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>vaikeuttaisi luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan poikkeamisen edellytys on, että poikkeamiselle on oltava jokin erityinen syy. Erityisiä syitä ei ilmaista laissa, vaan niiden olemassaolo on harkittava tapauskohtaisesti ja rakennuslain mukainen erityisiä syitä koskeva hallinto- ja oikeuskäytäntö ohjaa säännöksen soveltamista.2 Säännös edellyttää siten sen, että poikkeamisen perusteeksi on aina voitava esittää erityisiä syitä, jotka riippuvat kulloinkin siitä, mistä poikkeusta haetaan.</p> <p>Kaavaselosteessa tai muissakaan kaava-asiakirjoissa ei ole lainkaan perusteltu tai otettu kantaa siihen, mitkä ovat ne erityiset syyt, joiden perusteella rakentamista koskevista kaavamääräyksistä voitaisiin poiketa. Kaavaehdotuksen valmistelu on siten ollut puutteellista ja MRL:ssa säädetyn vastaista.</p> <p>Vaikka poikkeamiselle katsottaisiinkin olevan MRL:n 171 §:n 1 momentissa edellytetyt erityiset syyt, ei poikkeamista kuitenkaan saa myöntää lainkohdan 2 momentin 1 kohdan perusteella. Näin ensinnäkin sen vuoksi, että edellä todetuin perustein, poikkeaminen aiheuttaisi haittaa suunnittelualueen oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan toteuttamiselle. Toiseksi poikkeaminen vaikeuttaisi suunnittelualueen luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, jotka on määritelty ainakin Pirkanmaan maakuntakaavassa ja</p>	<p>Ranta-asemakaavaa laadittaessa on otettu huomioon alueella voimassa olevat maakunta- ja rantayleiskaava ja näiden kaavojen sisältövaatimukset. Rantayleiskaava ohjaa ranta-asemakaavan laadintaa. Ranta-asemakaava on rantayleiskaavaa yksityiskohtaisempi.</p> <p>Ranta-asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että loma-asunnon, vierasmajan ja talousrakennuksen tulee sijoittua vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Saunarakennuksen tulee sijoittua vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.</p> <p>Kaava-alueella sijaitseva luonnontilainen kausikuiva noro ja sen lähiympäristö on otettu huomioon kaavaan laadinnassa. Noron ympäristö on osoitettu kaavassa maa- ja</p>	



TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>rantayleiskaavassa. Poikkeamisella vaarannettaisiin lisäksi suunnittelualueella elävien erittäin uhanalaisten ja uhanalaisten lintulajistojen sekä ainutlaatuisten kasvustojen sekä luonnonmuodostumien, kuten noron suojelua. Poikkeamista ei näin ollen saa myöntää myöskään MRL 171 §:n 2 momentin 2 kohdan perusteella.</p> <p>Mikäli kaavaehdotus kuitenkin vastoin muistuttajan näkemystä päätettäisiin hyväksyä, rakennusalan ja -paikan osalta tulee huomioida se, että niemen länsirannalla on laaja kaislikkoalue ja rikas linnusto. Tämän vuoksi mahdollinen rakentaminen tulisi keskittää tontin itäpuolelle ja rakentamispaiikka osoittaa mahdollisimman läheltä suunnittelualueen idän puoleista rajaa.</p>	<p>metsätalousalueena. Alue tulee hoidetuksi metsälain mukaisesti.</p> <p>Ranta-asetemakaavassa lomarakentaminen on osoitettu kiinteistön 837-709-1-112 läntiseen osaan, jolloin rakentaminen ei aiheuta vaaraa itäosassa sijaitsevan luonnontilaisen noron vesitaloudelle. Lomarakentamisen korttelialueen rantavyöhyke on 15 metriä leveä rantaviivasta. Rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus sekä kallioalue on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.</p>	