

# Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja muutos Antaverkan ja Mutalan välisellä alueella

Ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 14.2. - 19.3.2018

Saapuneet muistutukset ja vastineet niihin

Kaupunginhallitus 27.8.2016

Kaupunginvaltuusto

	<b>Lyhennelmä muistutuksesta</b> (Muistutukset jaetaan kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle kokonaisuudessaan)	<b>Vastine</b>
1.	<p><a href="#">980-421-3-101</a></p> <p>Tontin käyttötarkoitus palautettava AO:ksi. Perustelut: Tontti on ostettu asuin-/huvilatonttina, maksettu kiinteistö- ja perintövero. Samaan aikaan lohkotulle viereiselle vastaavalla tontille on rakennettu omakotitalo. Naapureilta hankittu kirjallisesti lupa, että ko. tontille voidaan rakentaa. Lain mukaan kansalaisia kohdeltava yhdenvertaisesti. Tontti on kooltaan liian pieni MT1:ksi. Soveltuu ainoastaan rakennuspaikaksi, koska vain maantien suuntainen pieni osa on tasaista ja kiilamainen osa laskee hyvin jyrkästi kohti vesistöä. Paikka, jossa voin oleskella ja viettää aikaani.</p>	<p>Rakennuspaikan osoittaminen tilalle on mahdollista, mikäli tilan mitoitusta lisätään lisämaata hankkimalla. Kaavamerkintöjen mukaan tilalle on mahdollista osoittaa rakennuspaikka.</p> <p>Muistutukseen annetaan sama vastaus kuin kaavoituksen aikaisemmissa vaiheissa:</p> <p>Tilan olosuhteissa ei ole muutosta kaavoituksen aikaisempiin vaiheisiin verrattuna. Yleiskaavoitusta ohjaavan ranta-alueen lainsäädännön ja oikeuskäytännön mukaisesti tilalle ei voida osoittaa rakennuspaikkaa. Kaavoituksen rakennuspaikkojen osoittaminen perustuu emätilaselvitykseen ja ranta-alueen mitoituksen, jotka varmistavat maanomistajien tasa-puoliseen kohteluun.</p> <p>Kaavoituksen aikaisemmassa vaiheessa vastineissa on vastattu seuraavasti:</p> <p>Rakennuspaikkoja ei voida osoittaa tilalle 980-421-3-101, koska se sijaitsee ranta-alueella ja tilalle ei muodostu emätilaselvityksen mukaan ranta-alueen rakennusoikeutta.</p> <p>Kaavaluonnoksen jälkeen kaavaan on lisätty ranta-alueen rajausta, jonka mukaan alueella rakentamista ohjataan. Rajausta perustuu Ympäristöministeriön ohjeistukseen. Menetelmä on vakiintunut yleiskaavoituksen suunnittelu- ja oikeuskäytäntöön.</p>
2.	<p><a href="#">980-405-1-174</a></p> <p>Maanomistaja vaatii, että Metsä-Ylisen kiinteistölle osoitetaan yleiskaavassa huomattavasti enemmän rakentamista muistutuksessa mainittuihin perusteluihin viitaten. Olemassa olevan vesihuoltoverkoston välitön läheisyys puoltaa rakentamisen osoittamista kiinteistön alueelle. Kiinteistön pinta-ala osayleiskaavaehdotuksen alueella on 99,2 ha (koko kiinteistö 129 ha). Kaavaehdotuksen mitoitusselvityksessä kiinteistölle on määritelty kaavassa asetettujen mitoitusselvitysten mukaisesti 53,52 rakennuspaikkaa. Kaavaehdotuksessa kiinteistölle on kuitenkin osoitettu uutta rakenta-</p>	<p>Metsä-Ylisen kiinteistölle on osoitettu yleiskaavan yleisten mitoitusselvitysten mukaisesti rakennuspaikkojen enimmäismäärä. Samalle maanomistajalle voidaan osoittaa korkeintaan 10 uutta rakennuspaikkaa. Tilan laskennallinen mitoitusselvityksen mukaan 30 rakennuspaikkaa.</p> <p>Kaavaehdotuksen mukaiset rakennuspaikat on osoitettu Kuruntien läheisyyteen niin, että rakennuspaikat olisi liitettävissä viemäriin. Asumiseen osoitetulle alueelle on sijoitettavissa mitoituksen mahdollistavat kymmenen rakennuspaikkaa. Rakennuspaikan ohjeellinen koko on 3000-5000</p>

	<p>mista (AO-10) vain n. 4,7 ha:n alueelle, ainoastaan neljä uutta rakennuspaikkaa. Kiinteistö on suurelta osin keskustaajama-alueella, jonne nimenomaisesti uutta rakentamista on kaavassa alun perin tarkoitettu ohjata.</p> <p>Muistutuksen liitekartassa on osoitettu uutta rakentamista kiinteistölle. Liitekartassa on kaavan toteuttamiseksi alun perin asetetut tavoitteet on otettu paremmin huomioon, niin maanomistajan tasapuolisen kohtelun kuin muidenkin asetettujen tavoitteiden osalta.</p> <p>Toissijaisesti vaaditaan, että kiinteistön alue varataan yleiskaavassa tarkemmin asemakaavalla ratkaistavaksi alueeksi.</p>	<p>m2.</p> <p>Metsä-Ylisen aluetta ei ole tarpeen osoittaa asemakaavoitettavana alueena. Kaavaratkaisussa on esitetty asemakaavoitettavina alueina ainoastaan aiemmin tiiviimmin rakennetun ympäristön alueet, kuten Ylisen ja Voionmaan alueet. Yleiskaavaratkaisun kokonaisuudessa on riittävän paljon uusia asumiseen osoitettuja aluevarauksia, eikä alueen asukasmäärää ole tarpeen enää lisätä uusia asuinalueita osoittamalla.</p>
3.	<p><a href="#">980-406-3-24</a></p> <p>Tilalle haetaan rakennusoikeutta.</p> <p>Kaavaehdotuksessa kiinteistö on piirretty useilla rakennuspaikoilla, mutta Tiensivu 3:24 jätetty ilman rakennusoikeutta.</p> <p>Kiinteistö on todella hyvä rakennuspaikka, vesi- ja viemärijohdot kulkee tontin laitaa, tontti on selvästi tienpinnan yläpuolella, ei tarvi maisemaa muuttavia korotuksia, vesien hallinta helppoa.</p>	<p>Tilalle ei voida osoittaa rakennuspaikkaa, koska emätilatarkastelun perusteella tilan mitoitus ei riitä rakennuspaikan muodostamiseen.</p> <p>Uusien rakennuspaikkojen myöntäminen perustuu emätilaselvitykseen, jossa tutkitaan kantatilasta lohottujen rakennuspaikkojen lukumäärä. Menetelmä on vakiintunut suunnittelu- ja oikeuskäytäntöön.</p> <p>Yleiskaavoissa rakennuspaikkojen osoittamisen perusteena käytettävä emätilaselvitys takaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun.</p>
4.	<p><a href="#">980-406-2-114</a></p> <p>Pyydän pienempien rantatonttien osalta muutosta uuteen kaavaan, jotta rakennusoikeudet säilyvät nykyisen kaavan mukaisina.</p> <p>Osayleiskaavaan tehty muutos rankaisee pienempien rantatonttien omistajia. Nykyisen kaavan mukaan alle 2000 m2 tonteille saa rakentaa 80 m2 päärakennuksen, 20 m2 saunarakennuksen ja 20 m2 talousrakennuksen.</p> <p>Uudessa kaavassa rakennusoikeus on 5 % tontin pinta-alasta, joka pienentää alle 2000 m2 rakennusoikeutta huomattavasti ja täten vähentää kohteen arvoa.</p> <p>Jos em. muutosta ei tehdä, miten kunta aikoo korvata pienempien tonttien omistajille rakennusoikeuden pienemisestä johtuvan arvonalennuksen.</p>	<p>Alueella voimassa oleva haja-asutusalueen kylän osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.</p> <p>Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden määrä on suhteutettu rakennuspaikan pinta-alaan. Rakentamisen määrä jakautuu maanomistajia tasapuolisen kohtelun mukaisesti. Rakennusoikeuksien määriä koskevat määräykset koskevat kaikkia alueen maanomistajia. Kunta ei ole korvausvelvollinen rakennusoikeudenmäärien muuttuessa.</p> <p>Muistutuksessa esitettyjä rakennusoikeuksia ei ole enää vuosiin alueella voinut käytännössä toteuttaa. Alueella on jo käytetty poikkeamisluvissa kaavamääräysten mukaisia rakennusoikeuksien määriä. Pienillä rakennuspaikoilla käytetty 5 % rakennusoikeus on todettu oikeustapauksissa maankäyttö- ja rakennuslain sekä vallitsevan oikeuskäytännön mukaiseksi.</p>
5.	<p><a href="#">980-406-2-334</a></p> <p>Ehdotamme korjausta tilan Härkilepo 2:334 alueen rantaan joka on merkitty nyt M-6 -alueeksi ja lisäksi päätalon viereistä aluetta.</p> <p>Ehdotus 1: Ehdotus olisi, että alueesta M-6 osa tulisi P-alueeksi ja loput AO-12 -alueeksi. Liite 1</p> <p>Ehdotus 2: Ehdotus olisi, että osa tulisi P-alueeksi, rannasta osa AO-12 -alueeksi ja kaistale M-6alueeksi. (Kysymys: onko tarvetta jättää kaistale M-6 -aluetta</p>	<p>Ehdotettuja aluerajausten muutoksia ei ole syytä toteuttaa. Perustelut aluerajausten pitämisellä nykyisellään ovat:</p> <p>Palvelujen alueena (kaavamerkintä P) on osoitettu riittävän suuri alue, joka kattaa alueella olemassa olevan toiminnan.</p> <p>Tilalla Härkilepo on ranta-alueella olemassa oleva rakennuspaikka. Koko ranta-alueen osoittaminen asumisen alueeksi varaisi tilan koko rantaviivan (noin 160 metriä) yhdelle rakennuspaikalle. Suunniteltu rantasaunan paikka muodostaisi käytännössä toisen erillisen rakennuspaikan, joka on erillään muista rakennuksista. Tilan pohjoisosan ranta-alue on perusteltua</p>

	<p>alueen reunaan?) Liite 2</p> <p>Perustelut:</p> <p>Ranta-alue on rakennettu täysin maata muokkaamalla, puut on istutettu riviin ja alueella sijaitsee yksityinen venelaituri. Alue kuuluu pihapiiriin. Tarkoituksena rakentaa rantasauna tulevaisuudessa. Alue kuuluu kokonaisuuteen. Härkilevon päätalosta suoraan rantaa sijaitsee rasislaturi, joten saunaa ei voi rakentaa siihen. Liitekartat 1, 4 ja 5.</p> <p>Kappelin aluetta P voisi jatkaa kuvan mukaisesti. Liite 1</p> <p>Härkilevon pihassa sijaitsee autotalli ja vanha pihasauna. Nämä ovat P-alueella. Ne pitäisi olla AO-12 -alueella koska ne kuuluvat päätaloon. Voi-ko raja kiertää niin, että ko. rakennukset ovat AO-12 -alueella. Liite 3</p>	<p>osoittaa maa- ja metsätalousalueena.</p> <p>Pihasaunan osalta rajauksen muutosta ei ole tarpeen toteuttaa, koska yleiskaava ei rajoita pihasaunan kuulumista päätaloon. Yleiskaava on yleispiirteinen, eikä se ohjaa maankäytön suunnittelua tarkasti tai yksityiskohtaisesti.</p>
6.	<p><a href="#">980-405-1-299</a></p> <p>Tutustuin kaavaehdotukseen, jossa edelleen minulta ollaan ryöstämässä yksi rakennuspaikka. Korvaatteko taloudellisen tappion? Käsittämätöntä, että tällaista saa tehdä. En hyväksy tällaista toimintaa.</p>	<p>Alueen viimeisin haja-asutusalueen kylien osayleiskaava ei ole oikeusvai- kutteinen. Vanhan osayleiskaavan mukaiset rakennuspaikat ovat ohjeelli- sia rakennusmahdollisuuksien arvioinnissa.</p> <p>Muistutukseen annetaan sama vastaus kuin kaavoituksen aikaisemmissa vaiheissa:</p> <p>”Tilalle ei voida osoittaa rakennuspaikkaa, koska emätilatarkastelun pe- rusteella mitoitus ei riitä rakennuspaikan muodostamiseen. Uusien raken- nuspaikkojen myöntäminen perustuu emätilaselvitykseen, jossa tutkitaan kantatilasta lohkottujen rakennuspaikkojen lukumäärä. Menetelmä on vakiintunut suunnittelu- ja oikeuskäytäntöön.</p> <p>Seppälän emätilan mitoituksen mukaiset rakennuspaikat on pääosin ra- kennettu. Emätilan laskennallinen mitoitus on 76 rakennuspaikkaa ja totu- tettuja rakennuspaikkoja on 63. Mahdollisia uusia rakennuspaikkoja emä- tilan alueella on yhteensä 13 kpl.</p> <p>Tilan pinta-ala on 2,68 ha. Tila sijaitsee pääosin mitoitusvyöhykkeelle 3 ha/rakennuspaikka ja osittain vyöhykkeellä 4 ha/rakennuspaikka. Kun tilalla on jo yksi rakennus, niin rakennuspaikkojen mitoitus on silloin käy- tetty.</p> <p>Alueen viimeisin haja-asutusalueen kylien osayleiskaava ei ole oikeusvai- kutteinen.”</p>
7.	<p><a href="#">980-428-6-20</a></p> <p>Muistutus koskien Kuuselan palstoitus suunnitelmaa. Vaadin pienen ja sopimattoman rakennuspaikan poistamista Kuuselan palstoitus suunnitel- maehdotuksesta. Ehdotettu rakennuspaikka sijaitsee Kuruntien, Vahanta- luhdantien ja Luhdanvuorentien kulmauksessa jätevesipumppaamon vie- ressä.</p>	<p>Esitetty rakennuspaikka sopii hyvin alueen täydennysrakentamiseen, koska se sijaitsee Kuruntien, Vahantaluhdantien ja Luhdanvuorentien rajaamalla alueella, on liitettävissä vesihuoltoverkostoon ja sijainti on yh- dyskuntarakenteen kannalta edullinen.</p> <p>Rakennuspaikkaa ei poisteta palstoitus suunnitelmasta. Esitetty raken- nuspaikka edellyttää lisäksi myönteistä suunnittelutarveratkaisua.</p>

8.	<p><a href="#">980-406-2-149</a></p> <p>Kesämökkikiinteistöllemme Kanerva 2:149 osalta kaavaehdotukseen on lisätty suojelumerkintä (RA/s-1). Aiemmin kiinteistöllä on ollut rantaviivanaapureiden tapaan ja kaava-alueen yksityiskäytössä olevilla kesämökeillä valtaosin oleva normaali loma-asuntojen kaavamerkintä (RA-6).</p> <p>Kesämökkikiinteistömme kaavamerkintää yleiskaavaehdotuksessa ei ensisijaisesti tulisi muuttaa normaalista loma-asuntoalueen kaavamerkinnästä (RA-6) tai toissijaisesti edellisessä vastineessa mainittu kompensoiva rakennusoikeus tulee lisätä kaavaehdotukseen.</p> <p>Kiinteistö on osa perinteistä loma-asuntoalueen kokonaisuutta, jolloin yksityisen kesämökkitalouden omistaman yksittäisen kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen rantaviivanaapureiden kaavamerkintöihin verrattuna ei ole tasapuolista kohtelua. Kaavaesitys ei noudata myöskään hyvän hallintotavan mukaista suhteellisuusperiaatetta, yleiskaavan tavoitteet maankäytön yleispiirteisestä ohjaamisesta saavutetaan ko. kiinteistön osalta nykytilannetta vastaavalla kaavamerkinnällä, kaavan yleismääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla, normaalilla MRL:n mukaisella lupamenetelyllä ja kunnallisilla rakennusmääräyksillä.</p>	<p>Kiinteistön kaavamerkintä perustuu kaavan selvityksiin. Naapurikiinteistöillä ei ole todettu vastaavia historiallisia arvoja kuin kyseessä olevalla kiinteistöllä.</p> <p>Tilalle on mahdollista osoittaa kaavamääräysten mukaisesti uudisrakennukselle ylimääräistä rakennusoikeutta, mikäli se edistää historiallisesti arvokkaan rakennuksen säilyttämistä. Kaava-alueella kaikki vastaaat historiallisesti arvokkaat kohteet on osoitettu vastaavilla kaavamerkinnöillä. Alueen maanomistaja kohdellaan vastaavissa olosuhteissa tasapuolisesti.</p> <p>Muistutukseen on annettu vastaus kaavoituksen aikaisemmissa vaiheissa:</p> <p>Kaavamerkintä perustuu rakennusinventoinnissa todettuun kulttuurihistorialliseen arvoon. Ote rakennusinventoinnista: ”Kanerva liittyy Näsijärven höyrylaivareittien varrelle 1900-luvun alkupuolella rakennettuihin huviloihin. Rakennushistoriallisesti poikkeava ulkoasu selittyy osin rakennuksen pohjana olleeseen Karjalan kannakselta siirrettyyn pitsihuvilaan.”</p> <p>Todetun kulttuurihistoriallisen arvon perusteella rakennuskohteen ja ympäristön erityiset ominaisuudet osoitetaan kaavakartalla.</p> <p>Historiallisesti arvokkaaksi todetulle rakennuspaikalle voidaan sijoittaa uudisrakennuksia, jos vanhan rakennuksen säilyttäminen sitä edellyttää. Lisäksi rakennusoikeutta voidaan osoittaa enemmän kuin muilla rakennuspaikoilla.</p>
9.	<p><a href="#">980-406-3-9</a></p> <p>Muistutus vedenottamosta Laakonselälle. Miksi kaavailtu vedenottamo on sijoitettu varsin matalaan kohtaan? Hankkeen kokoon nähden voisi todeta, että varsin lähellä ja saavutettavissa kohtuullisin kustannuksen on myös huomattavasti syvempiä kohtia. Miksi sitä ei sijoiteta syvempään kohtaan?</p> <p>Ehdotus 1: Antaverkan itäpuolella olevalle selälle, jossa syvyyttä on 17 metriä ja hie-man kauempana 20 metriä. Lisäksi huomauttaisin, että olisiko mahdollista käyttää Tampereen kaupungin omistamaa Antaverkan tilaa pumppaamon rakennuspaikkana?</p> <p>Ehdotus 2: Mikäli hanke on järkevintä toteuttaa Laakonselälle, miksi ei Laakonselän syvänteen kohtaan, jossa syvyyttä on 19 metriä? Vesi on tässä kohtaa syvempää ja vedenottamo ei ole kenenkään mökkirannassa.</p> <p>Hankkeen edetessä olisi mukava saada lisää tietoa seuraavista asioista:</p>	<p>Laakonselälle on osoitettu osayleiskaavassa pintavedenottamon ohjeellinen sijainti. Pintavedenottamo on määritelty Pirkanmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa Laakonselän etelärannalle. Koska maakuntakaava ohjaa alueen yleiskaavoitusta, niin yleiskaavassa on osoitettava maakuntakaavan mukaiset toiminnot kaavakartalla.</p> <p>Maakuntakaavan merkintä perustuu Pirkanmaan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitykseen, jossa on kuvattu vedenhankintaan liittyvät vaihtoehdot. Suunnitteluajanjakso ulottuu on vuoteen 2040 asti. Tavoitevuosien 2025 ja 2040 mitoitustilanteessa on varauduttava riittäviin vesimääriin ja varavesilähteisiin, mikä edellyttää jo käytössä olevien pohjavesivarojen lisäksi pintaveden ja tekopohjaveden hyödyntämistä. Pirkanmaan alueen suunniteltu väestönkasvu ja rajoitetut pohjavesivarot aiheuttavat tarpeen varautua myös tekopohjaveden hyödyntämisen.</p> <p>Kehittämissuunnitelmamateriaali löytyy linkistä: <a href="http://www.ymparisto.fi/pirkanmaanvesihuolto-sova">http://www.ymparisto.fi/pirkanmaanvesihuolto-sova</a></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pumppaamon koko ja sijoitus</li> <li>- vedenottamon ottoteho</li> <li>- vesiputken linjaus ja sen rakentamisvaikutukset</li> <li>- mahdolliset vaikutukset lähialueen vesistöön, kaloihin ja pieneliöihin</li> <li>- vaikutus lahden jäätymiseen talvisin</li> </ul>	<p>Osayleiskaavassa on päädytty osoittamaan pintavedenottamon ohjeellinen sijainti, koska suunnittelutilanne ei mahdollista täsmällisen sijainnin osoittamista. Pintavedenottamon suunnittelu ei sisälly osayleiskaavaan. Ylöjärven ajankohtaisen yleiskaavoituksen näkökulmasta suunnittelutilanne ei ole sriittävän yksityiskohtainen, jotta kaavaratkaisussa voitaisiin osoittaa tarvittavat yksityiskohdat, kuten vedenottoaikan sijainti järvessä, tarvittavan pumppaamorakennuksen sijainti tai Pinsiöön johtavien putkilinjojen sijainti. Pintavedenottamon edellyttämiä rakenteita sijoittuisi läheisten ranta-alueiden yksityisten maanomistajien maille.</p> <p>Maakuntakaavassa pintavedenottamon sijainti on määritelty Laakonselän etelärannalle, jossa sijaitsee yksityisiä loma-asuntoja. Pintavedenottamon suunnitelmissa ei ole riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta voitaisiin osoittaa rakenteille täsmällisempiä sijainteja. Pintavedenotto alueelta edellyttää tarkentavaa suunnittelua, jotta sijainnit voitaisiin osoittaa täsmällisesti.</p> <p>Pintavedenottamon jatkosuunnittelussa olisi syytä huomioida muistutuksessa esitetyt näkökulmat (vedenoton sijainnista järvessä, pumppaamon koko ja sijoitus, vesiputken linjaus, vaikutusten arviointi vesistöön ja ympäristöön).</p>
10.	<p><b>Kuuselan alueen asukkaat</b></p> <p>Asukkaat esittivät kaupunginhallitukselle 19.1.2018 Kuuselan alueen rakentamissuunnitelman, joka toteutuessaan säilyttäisi luontoarvoja ja pitäisi alueen rakenteen maaseutuhenkisenä, minkä vuoksi nykyiset ja tulevatkin asukkaat siellä viihtyvät. Vetoamus on muistutuksen liitteenä.</p> <p>Ehdotamme edelleen suunnitelmamme huomioimista osayleiskaavaa suunniteltaessa. Esitykseemme olemme kartoittaneet olemassa olevat luonnoneläimistön käyttämät reitit. Jussilan alueella on myös luonnontilassa oleva lampi, jota ei ole huomioitu tai mainittu missään luontoselvityksessä. Lammelta purot johtuvat kolmeen suuntaan. Esitykseen on merkitty myös suurimmat jyrkänteet. Alueen laitamilla on kalliolaki, jota ei vanhoissa asiakirjoissa ole merkitty suojeltavaksi, mutta on luontoarvoltaan merkittävä.</p> <p>Toteutuessaan tämä suunnitelmaluonnos hävittäisi paljon vanhaa metsää, joka vaikuttaisi suoraan biodiversiteettiin. Alueella on runsaasti eläimistöä ja rikasta luontoa, jonka turmeleminen aiheuttaa kauaskantoisia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen.</p> <p>Ylöjärven kaupunki on sitoutunut Tampereen kaupunkiseudun ilmastostrategiaan, tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tiheä uudisrakentaminen lisää hiilidioksidi- ja kasvihuonepäästöjä sekä liikkumisen että metsänhakkuiden lisäämän mikroilmaston muuttumisen myötä.</p>	<p>Kuuselan alueen palstoitusuunnitelmaa muutetaan. Alueen asukkaiden esitys voidaan huomioida alueen suunnittelussa suurelta osin. Asukkaiden kanssa on pidetty kaksi neuvottelutilaisuutta palstoitusuunnitelmasta.</p> <p>Koska alueen asukkaat ovat esittäneet yksityiskohtaisia huomioita alueen ympäristöstä, niin alueen luontoarvoja tarkastellaan uudelleen. Alueen liito-orava tilanne tarkistetaan ja alueen luontoarvot selvitetään.</p> <p>Kuuselan alueen luontoarvot on tarkasteltu aiemmin luontoselvityksiä tehtäessä. Selvitykset on tehty tilattuna konsulttityönä ulkopuolisen yrityksen toimesta. Alueella ei ole ollut sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka olisi tuotu esille selvityksissä. Esimerkiksi alueella olevat vesialueet ja purot eivät ole olleet erityisiä tai arvokkaita luontokohteita. Kohteilla voi kuitenkin olla arvoa tai virkistyskäyttöä alueen asukkaille.</p> <p>Muistutuksessa esitetyt lisäselvitystarpeet ovat pääosin sellaisia, jotka liittyvät alueen toteuttamisen suunnitteluun. Alueen palstoitusuunnitelma ei ole vielä toteutus suunnitelma, vaan se on yleispiirteinen suunnitelma rakennuspaikkojen likimääräisestä sijainnista alueella.</p> <p>Esimerkiksi toteutettavien teiden ja viemäriinjojen kustannukset on tarkoituksenmukaista laskea täsmällisemmän toteutus suunnittelun yhteydessä.</p> <p>Rakennuspaikan koko on tarkoituksenmukaista olla alueella 3000 m<sup>2</sup>, kuten koko yleiskaavan alueella.</p>

Suunnitelmamme perustuu olemassa olevan struktuurin huomioonottamiseen ja lisärakentamiseen, joka täydentää olemassa olevaa rakennuskantaa, rakennustiheyttä ja alueen identiteettiä. Suunnitelmaamme olemme ehdottaneet mahdollisimman luonnolliset ja turvalliset reitit, rakennuspaikat ja viheralueet.

Esittämämme ehdotus ei vähennä rakennuspaikkoja merkittävästi ja se on tehty tasapuolisten mitoitusperiaatteiden mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain, kuin myös maaseutukaavan henki on, että alueet suunnitellaan niin, että vaalitaan rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvoja, luonnon monimuotoisuutta ja muita luonnonarvojen säilymistä, suojellaan ympäristöä ja ehkäistään ympäristöhaittoja, edistetään yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista sekä yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta.

Suunnittelussa huomioitavat seikat:

- Alueelle pitää tehdä luontokartoitus. Kartoituksen uskottavuuden takia, toteuttajan tulisi olla jokin ulkopuolinen, puolueeton taho. Toimenpiteitä ei saa aloittaa, ennen kuin luontoselvitykset on tehty ja vaikutukset palstoitussuunnitelmaan arvioitu. Myös suojeltavien eläinten elinolosuhteet tulisi varmistaa ennen minkäänlaisia toimenpiteitä alueella.
- Uuden viemäröinnin rakentamiskustannusten selvittäminen ja kustannusten jakautuminen. Vertailu eri vaihtoehtojen välillä.
- Tien/teiden rakentamisen kustannusten selvittäminen ja kustannusten jakautuminen. Vertailu eri vaihtoehtojen välillä.
- Tonttien lukumäärän määrittäminen uudelleen alueen maaseutumaisen identiteetin säilyttämiseksi. Tonttiko olisi oltava vähintään 5000 m<sup>2</sup> perustuen alueen topografiaan, identiteettiin ja nykyrakenteeseen.
- Rakennusoikeuden siirtämisen ja tiluskaupan lainmukaisuuden varmistaminen.
- Prosessikuvaus siitä, millä perusteella rakennuspaikat jaetaan. Kuinka tasapuolinen kohtelu ja läpinäkyvyys varmistetaan sekä mitkä ovat mitoitusperusteet ja kuinka markkinahinta määritellään.
- Epäedullisella paikalla olevien rakennusoikeuksien siirtämisen vapaaehtoisten omistajien määrän kartoitus ja miten toimitaan, jos vapaaehtoisia rakennusoikeuksien siirtäjiä on enemmän sekä miten varmistetaan, että epäedulliselle paikalle ei myöhemmin voida rakentaa. Kuvauksen voisi tehdä havainnollisesti ns. ”Lepsämän mallin” mukaan.
- Selvitys, mitä kustannuksia Kuuselan alueen uudelle kiinteistön-

Rakennuspaikkojen siirtäminen alueelle on mahdollista toteuttaa useilla eri tavoilla. Tilusvaihto on yksi mahdollinen tapa toteuttaa rakennusoikeuden siirtäminen, jolloin rakennusoikeus siirtyy saman maanomistajan omistamalla maa-alueilla ja käyttää alkuperäisen emätilan rakennusoikeutta. Rakennuspaikan siirtäminen edellyttää tilalta emätilaselvityksen mukaista mitoitusta sekä kaavamääräystä AO-12, jonka mukaan rakennuspaikan siirtoa tulee arvioida.

Ylöjärven kaupungin omistamia maita Kuuselan alueella ei myydä erillisinä tontteina, vaan maa-aluetta käytetään rakennuspaikkojen ohjaamiseen edullisemmalle sijainnille. Rakennuspaikkoja on osoitettavissa vain rajoitettu määrä. Palstoitussuunnitelmassa on esitetty arviona 15 rakennuspaikkaa.

Kaupungin omistamalla kiinteistöllä noudatetaan emätilaselvityksen periaatetta ja ohjaavia kaavamääräyksiä. Kaikki kaava-alueen uudet rakennuspaikat muodostuvat emätilaselvityksen perusteella, jolloin varmistetaan kaikkien maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rakennuspaikkojen siirto ei lisää niiden lukumäärää. Rakennuspaikkojen sijoittuminen kirjataan kiinteistötietoihin ja Ylöjärven kaupungin paikkatietopohjaisiin järjestelmiin.

Rakennuspaikkoja ei voida osoittaa korvauksena menetetyistä rakennuspaikoista. Menettely johtaisi joidenkin maanomistajien erityiskohteluun, jolloin ei enää noudatettaisi tasapuolista kohtelua.

	<p>omistajalle ja rakennuspaikan haltijalle muodostuu alueen rakentamisesta, kuten tiestä ja kunnallistekniikasta. Onko epäedullisen rakennuspaikan kiinteistön omistaja, eli tilusvaihtaja, sitoutunut itse asumaan alueella vai voidaanko saatu rakennusoikeus käyttää vain myynti- ja hyötymistarkoituksessa. Voidaanko tilusvaihtoon laittaa ehto, joka sitouttaa alueella asumiseen, jolloin voitaisiin osoittaa tahtotilan aitous.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Selvitys, olisiko sittenkin mahdollista antaa rakentamisoikeus niille, jotka ovat tehneet muistutuksen rakennusoikeuden menettämistä emätilamitoituksen perusteella ja joiden kiinteistö on lähellä viemäriä ja kulkuyhteyksiä, jos kaupungin omistamalla kiinteistöillä rikotaan emätilaselvityksen määräyksiä kaavamerkintöjen vastaisesti.</li> </ul> <p>Muistutuksen liitteenä: Palstoitussuunnitelmaan liittyvä ongelmat, Vetoamus Kuuselan alueen ympäristövaikutusten huomioimisesta osayleiskaavaa suunniteltaessa sekä allekirjoitukset muistutukseen</p>	
11.	<p><a href="#">980-409-1-87</a></p> <p>Uudistamme muistutuksemme 29.8.2012 ja 6.3.2017 kaikilta osin muutosehdotuksineen ja perusteluineen ja lisäksi lausumme seuraavaa: Kaupunginhallitus on vastineessaan katsonut, ettei em. tilalle voida osoittaa rakennuspaikkoja, koska se sijaitsee ranta-alueella. Katsomme, ettei tämä ole sellainen peruste, joka estäisi rakennuspaikan osoittamisen ko. tilalle.</p> <p>Koivunotkontien varrella on jo lisätyn ranta-alueen linjauksen sisällä kaksi ympärivuotista omakotitaloa. Katsomme, ettei vakiintunut oikeuskäytäntö eikä ympäristöministeriön ohjeistus tässä tapauksessa tarkoita sitä, ettei ko. rakennuspaikkaa voida kyseiselle tilalle osoittaa.</p>	<p>Kaikki osayleiskaava-alueen ranta-alueen uudet rakennuspaikat pohjautuvat emätilatarkasteluun. Tilalle ei voida osoittaa uutta rakennuspaikkaa, koska tilan mitoitus ei ole riittävä rakennuspaikkojen osoittamiselle.</p> <p>Koivunotkontien varrella ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Merkinnot osoittavat olemassa olevia asuinrakennuksia. Ylöjärven yleiskaavoissa käytetty olemassa olevien rakennustenmerkintänä käytetty valkoinen neliö poikkeaa Ympäristöministeriön ohjeistuksesta. Merkintää käytetään poikkeavalla tavalla, jotta kaikissa Ylöjärven yleiskaavoissa olisi yhtenäinen merkintätapa.</p> <p>Aiemmin kaavoituksen yhteydessä vastineissa annettu vastaus on edelleen ajanmukainen:</p> <p>”Yleiskaavoituksen vakiintuneisiin suunnittelukäytäntöihin kuuluu uusien rakennuspaikkojen osoittaminen emätilaselvityksen ja ranta-alueen mitoituksen mukaisesti. Mitoitusmenetelmä varmistaa maanomistajien tasa- puolisen kohtelun ja se on todettu oikeudenmukaiseksi vallitsevassa oikeuskäytännössä.”</p> <p>”Rakennuspaikkoja ei voida osoittaa tilalle 980-409-1-87, koska se sijaitsee ranta-alueella ja tilalle ei muodostu emätilaselvityksen mukaan ranta-alueen rakennusoikeutta.</p> <p>Kaavaluonnoksen jälkeen kaavaan on lisätty ranta-alueen rajausta, jonka alueella rakentamista ohjataan. Rajausta perustuu Ympäristöministeriön ohjeistukseen ja menetelmä on vakiintunut oikeuskäytäntöön.”</p>
12.	<p><a href="#">980-416-1-367</a> ja <a href="#">980-416-1-372</a></p>	<p>Tilalle 1:372 ei voida osoittaa erillisen rantasaunan rakennuspaikkaa, koska tilalla ei ole riittävä ranta-alueen mitoitusta rakennuspaikan muo-</p>



	<p>Pyydämme lisäämään kaavaan tontille Viljamaa (1:372) rantasaunan rakennuspaikan.</p> <p>Tontilla ei ole erityisiä luontoarvoja, tontin päältä menee sähkölinja, mahdollinen saunarakennus ei tule näkymään naapureille tai peltomaisemaan. Sijoittaminen on mahdollinen puuston suojaan. Tontille on sähkö vedetty, on myös vesijohtolinja. Tontille on vedetty myös paineviemäri. Tontin koko 9000 m<sup>2</sup> riittänee rakennuspaikan myöntämiseen tai tonttien yhdistämisen jälkeen tontin koko olisi 1,4 ha. 30-luvun kartan mukaan ko. tontilla on ollut asuinrakennus n. 40 m päässä rantaviivasta.</p> <p>Lisäys tulisi antaa jo pelkän tasa-arvon mukaisena saantona.</p>	<p>dostamiseksi. Kaikki osayleiskaava-alueen ranta-alueen uudet rakennuspaikat pohjautuvat emätilatarkasteluun. Menetelmä on vakiintunut suunnittelu- ja oikeuskäytäntöön.</p> <p>Rakennuspaikkojen määräytyminen emätilaselvityksen perusteella varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun.</p>
13.	<p><a href="#">980-424-1-79</a></p> <p>Aiemmassa suunnitelmassa Mantilantien varteen oli kaavoitettu kaksi rakennuspaikkaa korvauksena tilan kaikkien muiden peltojen rakennuskiellosta maaseutumaisemoinnin takia. Vaadin, että toinenkin rakennuspaikka palautetaan. Alueen välittömässä läheisyydessä kulkee sekä vesijohto että viemäriverkosto ja pinta-ala riittää kahteen tonttiin.</p>	<p>Tilalle on osoitettu emätilaselvityksen mukaisesti yksi uusi rakennuspaikka. Tilalle ei voida osoittaa useampia rakennuspaikkoja, koska tilan mitoitus ei ole riittävä.</p> <p>Kaikki osayleiskaava-alueen uudet rakennuspaikat pohjautuvat emätilatarkasteluun. Menetelmä on vakiintunut suunnittelu- ja oikeuskäytäntöön. Rakennuspaikkojen määräytyminen emätilaselvityksen perusteella varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun.</p>
14.	<p><a href="#">980-416-1-422</a></p> <p>Vaadin kaavalta sellaisia ominaisuuksia, jotka mahdollistaa tilan täydennysrakentamisen talousrakennus/autotallilla ja rantasaunalla. Tilan pinta-ala on 12.530 m<sup>2</sup>.</p> <p>Kiinteistön rakentaminen on aloitettu loma-asuntona ja käyttötarkoitus on muutettu vakituiseksi asunnoksi. Pihapiirin puutarha-alue on muodostunut rannan ja lounaisrajan välille. Kaavaan merkattu ranta-alueen merkintävii-va tulee olla tonttimme kohdalla samalla etäisyydellä rannasta kuin se on NN:n rannan kohdalla.</p> <p>Kaavan perusteluissa on kerrottu, että ranta-alueen rakennusoikeutta on vähennetty. Kenen oikeustajuun mahtuu kiristys, että kaava estää, rajoittaa tai kieltää, että et saa rakentaa perusrakentamiseen kuuluvia lisä- ja täydennysrakentamisia? Kenen oikeustajuun mahtuu kiristys, että asunto arvo romahdutetaan kertaheitolla haja-asutusalueen kylien osayleiskaavalla? Olemme rakentaneet vaihteittain asunnon elämisen laadun vuoksi maaseudulle mielekkääseen ympäristöön. Miten kaavaa tulee muuttaa, että se mahdollistaa meidän kiinteistön täydennysrakentamisen.</p>	<p>Tilalle saa rakentaa talousrakennuksen, autotallin ja rantasaunan sallitun rakennusoikeuden puitteissa.</p> <p>Ranta-alueiden määrittely on Ympäristöministeriön ohjeistuksen mukainen ja menetelmä on vakiintunut suunnitteluun ja oikeuskäytäntöön.</p> <p>Yleisen suunnittelu- ja oikeuskäytännön mukaan ranta-alueella on vähemmän rakennusoikeutta kuin ns. kuivanmaan rakennuspaikoilla. Ranta-alueen rakennusoikeudet on määriteltä enimmäismääriltään sellaisiksi, kuin maanomistajien tasapuolinen kohtelu ranta-alueella mahdollistaa.</p>
15.	<p><a href="#">980-409-2-60</a></p> <p>Esitän, että kaavaluonnosta korjataan em. tilan osalta seuraavasti:</p> <p>Rakennuspaikkamerkintää (AO-10) laajennetaan ulottumaan pihaan johtavan tien toisellekin puolelle eli nykyisten rakennusten itäpuolelle.</p> <p>Laajennus mahdollistaa tulevaisuudessa sekä tonttijaon että uudisra-</p>	<p>Tilalle osoitetun asuinalueen merkintää voidaan muuttaa esityksen mukaisesti. Alueen mahdollisen rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida paikallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön merkintä.</p>



	nusten paremman sijoittelun olemassa oleviin rakennuksiin nähden.	
16.	<p><a href="#">980-406-3-38</a></p> <p>Ollaan vastaan toistaiseksi jos putki menee läheisyydessä Launontie 10.</p>	<p>Muistutukseen annetaan sama vastine kuin nro 9:</p> <p>Laakonselälle on osoitettu osayleiskaavassa pintavedenottamon ohjeellinen sijainti. Pintavedenottamo on määritelty Pirkanmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa Laakonselän etelärannalle. Koska maakuntakaava ohjaa alueen yleiskaavoitusta, niin yleiskaavassa on osoitettava maakuntakaavan mukaiset toiminnot kaavakartalla.</p> <p>Maakuntakaavan merkintä perustuu Pirkanmaan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitykseen, jossa on kuvattu vedenhankintaan liittyvät vaihtoehdot. Suunnitteluajanjakso ulottuu on vuoteen 2040 asti. Tavoitevuosien 2025 ja 2040 mitoitustilanteessa on varauduttava riittäviin vesimääriin ja varavesilähteisiin, mikä edellyttää jo käytössä olevien pohjavesivarojen lisäksi pintaveden ja tekopohjaveden hyödyntämistä. Pirkanmaan alueen suunniteltu väestönkasvu ja rajoitetut pohjavesivarat aiheuttavat tarpeen varautua myös tekopohjaveden hyödyntämisen.</p> <p>Kehittämissuunnitelmamateriaali löytyy linkistä:  <a href="http://www.ymparisto.fi/pirkanmaanvesihuolto-sova">http://www.ymparisto.fi/pirkanmaanvesihuolto-sova</a></p> <p>Osayleiskaavassa on päädytty osoittamaan pintavedenottamon ohjeellinen sijainti, koska suunnittelutilanne ei mahdollista täsmällisen sijainnin osoittamista. Pintavedenottamon suunnittelu ei sisälly osayleiskaavaan. Ylöjärven ajankohtaisen yleiskaavoituksen näkökulmasta suunnittelutilanne ei riittävän yksityiskohtainen, jotta kaavaratkaisussa voitaisiin osoittaa tarvittavat yksityiskohdat, kuten vedenotto paikan sijainti järvessä, tarvittavan pumppaamorakennuksen sijainti tai Pinsiöön johtavien putkilinjojen sijainti. Pintavedenottamon edellyttämiä rakenteita sijoittuisi läheisten ranta-alueiden yksityisten maanomistajien maille.</p> <p>Maakuntakaavassa pintavedenottamon sijainti on määritelty Laakonselän etelärannalle, jossa sijaitsee yksityisiä loma-asuntoja. Pintavedenottamon suunnitelmissa ei ole riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta voitaisiin osoittaa rakenteille täsmällisempiä sijainteja. Pintavedenotto alueelta edellyttää tarkentavaa suunnittelua, jotta sijainnit voitaisiin osoittaa täsmällisesti.</p> <p>Pintavedenottamon jatkosuunnittelussa olisi syytä huomioida muistutuksessa esitetyt näkökulmat (vedenoton sijainnista järvessä, pumppaamon koko ja sijoitus, vesiputken linjaus, vaikutusten arviointi vesistöön ja ympäristöön).</p>
17.	<p><a href="#">980-406-3-8</a></p> <p>Laakonselälle ja sen etelärannalle on osoitettu pintavedenottamo.</p>	<p>Muistutukseen annetaan sama vastine kuin nro 9:</p> <p>Laakonselälle on osoitettu osayleiskaavassa pintavedenottamon ohjeelli-</p>

	<p>Vedenottamon rakentaminen aiheuttaisi merkittävää haittaa rantojen asutukselle. Pumppaamo veisi arvokasta rantaviivaa ja pilaisi kyseisessä paikassa arvokkaan ranta-alueen. Pumppaamolaitoksen käytön aiheuttama melu haittaisi merkittävästi asumista ja laskisi rantakiinteistöjen arvoa. Ääni kulkee vettä pitkin laajalle ja haittaisi ranta-asutusta koko lahden alueella ja erityisesti etelärannalla lähiasukkaita. Suuren vesijohdon kaivaminen vaatisi räjäytystöitä, mikä vaarantaisi alueen mökkien porakaivot ja aiheuttaisi melua rakennusvaiheessa. Alueella kulkee rannan läheisyydessä vakitukselle asutukselle vesi- ja viemäriverkosto, jonka poikki ei ole järkevää vetää suurta pumppauslinjaa.</p> <p>Pumppaamon paikka pitäisi selvästi merkitä kaavaan, jos vedenottamo merkitään kaavaan. Ellei pumppaamon sijaintia merkitä, tulee koko vedenottamo jättää kaavasta pois.</p> <p>Kun kerran pumppaamo kaavaillaan kurssikeskuksen maille, olisi järkevää ottaa myös vesi sen edustalta, missä vesialue on laajempi, on syvempää eikä ole laivareittiiä. Siellä ei myöskään ole asutusta eikä vapaa-ajan asutusta, joka häiriytyisi toiminnasta. Pumppaamo tulisi sijoittua Tampereen kaupungin maille siksikin, että yksityisille maanomistajille ei aiheutuisi kohtuutonta haittaa pumppaamosta.</p> <p>Laakonselän ympäri kulkee latu- ja luistelureitti. Iso vedenottamo aiheuttaisi mitä todennäköisemmin virtauksia ja vaarantaisi alueen virkistyskäytön.</p> <p>Ympäristövaikutukset tulisi tutkia. Tulvien aikana vesi on hyvin sameaa. Alueella kulkee myös laivareitti. Vedenottamo tulisi sijoittaa laivareitistä sivuun kun kerran lähialueen laajemmilla selillä on tilaa.</p> <p>Herää kysymys, onko tekopohjaveden teon suunnittelu realistista. Vastava laitos Tavase on kohdannut suurta vastustusta Pälkäneellä aiheutuvien ympäristöhaittojen vuoksi, aiheuttanut valtavat kulut eikä näytä edes toteutuvan. Kannattaako Ylöjärvellä haaskata rahaa vastaavaan asiaa, joka tuskin toteutuu.</p>	<p>nen sijainti. Pintavedenottamo on määritelty Pirkanmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa Laakonselän etelärannalle. Koska maakuntakaava ohjaa alueen yleiskaavoitusta, niin yleiskaavassa on osoitettava maakuntakaavan mukaiset toiminnot kaavakartalla.</p> <p>Maakuntakaavan merkintä perustuu Pirkanmaan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitykseen, jossa on kuvattu vedenhankintaan liittyvät vaihtoehdot. Suunnitteluajanjakso ulottuu on vuoteen 2040 asti. Tavoitevuosien 2025 ja 2040 mitoitustilanteessa on varauduttava riittäviin vesimääriin ja varavesilähteisiin, mikä edellyttää jo käytössä olevien pohjavesivarojen lisäksi pintaveden ja tekopohjaveden hyödyntämistä. Pirkanmaan alueen suunniteltu väestönkasvu ja rajoitetut pohjavesivarat aiheuttavat tarpeen varautua myös tekopohjaveden hyödyntämisen.</p> <p>Kehittämissuunnitelmamateriaali löytyy linkistä:  <a href="http://www.ymparisto.fi/pirkanmaanvesihuolto-sova">http://www.ymparisto.fi/pirkanmaanvesihuolto-sova</a></p> <p>Osayleiskaavassa on päädytty osoittamaan pintavedenottamon ohjeellinen sijainti, koska suunnittelutilanne ei mahdollista täsmällisen sijainnin osoittamista. Pintavedenottamon suunnittelu ei sisälly osayleiskaavaan. Ylöjärven ajankohtaisen yleiskaavoituksen näkökulmasta suunnittelutilanne ei riittävän yksityiskohtainen, jotta kaavaratkaisussa voitaisiin osoittaa tarvittavat yksityiskohdat, kuten vedenottoaikan sijainti järveissä, tarvittavan pumppaamorakennuksen sijainti tai Pinsiön johtavien putkilinjojen sijainti. Pintavedenottamon edellyttämiä rakenteita sijoittuisi läheisten ranta-alueiden yksityisten maanomistajien maille.</p> <p>Maakuntakaavassa pintavedenottamon sijainti on määritelty Laakonselän etelärannalle, jossa sijaitsee yksityisiä loma-asuntoja. Pintavedenottamon suunnitelmissa ei ole riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta voitaisiin osoittaa rakenteille täsmällisempiä sijainteja. Pintavedenotto alueelta edellyttää tarkentavaa suunnittelua, jotta sijainnit voitaisiin osoittaa täsmällisesti.</p> <p>Pintavedenottamon jatkosuunnittelussa olisi syytä huomioida muistutuksessa esitetyt näkökulmat (vedenoton sijainnista järveissä, pumppaamon koko ja sijoitus, vesiputken linjaus, vaikutusten arviointi vesistöön ja ympäristöön).</p>
18.	<p><a href="#">980-406-2-293</a></p> <p>Näsijärven rannan Isomäki on kokonaisuutena arvokas luontokohde ja se tulee säilyttää nykyisenkaltaisena paljolti rakentamattomana alueena. Sen metsäaluetta tulee kuitenkin voida hoitaa entiseen tapaan kokonaisuus huomioiden sekä pienimuotoista hakkuuta joustavasti toteuttaen.</p> <p>Em. tilalla on merkintä ja rajausta SL1 -alueesta. Omistamamme tila osalta ei ole luonnonsuojelulain mukaista ELY-keskuksen määrittämää jalo-</p>	<p>Tilalle merkityn luonnonsuojelun rajausta muutetaan. Kaavakartalla esitetty rajausta on ollut virheellinen ja se korjataan. Luonnonsuojelun alue ei ulotu tilalle 2:292.</p> <p>Tilan Luo-1 merkinnälle on perusteet alueella tehdyissä luontoselvityksissä. Selvitysten perusteella tilalle on osoitettu merkintä, joka osoittaa mahdolliset metsälakikohteet. Alueen arvot tulee arvioida metsänhoitosuunnitelmissa metsälain mukaisesti. Merkintä ei estä metsänhoitoa alueella.</p>

	<p>puu/lehmusmetsikköä. Mikäli sellainen ko. alueelta löytyy, tulee kaavarajaus tehdä korkeintaan ko. inventoinnissa määritellyn mukaisesti. ELY-keskus on ollut velvollinen ilmoittamaan omistajille, mikäli luonnonsuojelulain mukaisen inventoinnin osalta kohteita löytyy. Tällaista tietoa emme ole saaneet.</p> <p>Verratessa aineiston Liite nro 15:ssä olevan luontokohteiden rajauskartta, on siellä oleva rajaus varsinaisen kaavakartan kanssa ristiriitainen ja nimenomaan kaavakartassa alue on rajattu itään tilamme alueelle, toisin kuin liitekartan rajaus. Ko. rajauksen sisällä kasvaa 95 %:n kuusikko.</p> <p>Tilamme Luo 1 -merkinnän osalta on todettava, että ehdotetulle merkinnälle ei ole perusteita ja se on poistettava. Kyseessä on Metsäkeskuksen inventoima lehtomainen kangas (ei lehto) eikä ko.tilan osalta löydy metsälain tarkoittamia erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Ko. metsikkö on useampaan kertaan käsiteltyä talousmetsää ajourineen ja siellä on välitön harvennushakkuun ja avaamisen tarve.</p> <p>Kaavaan tulee ottaa ainoastaan luonnonsuojelulain tai metsälain mukaan rauhoitettujen alueiden mukaiset merkinnät. Nykyinen metsälaki turvaa erityisen arvokkaiden kohteiden säilymistä.</p>	<p>Tilalle osoitettua Luo-1 merkintää ei poisteta. Osayleiskaava-alueella kaikkien maanomistajien kohdalla luontoselvitysten mukaiset vastaavat kohteet on osoitettu merkinnöillä. Osayleiskaavan merkinnällä on tarkoitus toimittaa viesti maanomistajille alueella olevista mahdollisista metsälakikohteista.</p>
19.	<p><a href="#">980-406-3-100</a></p> <p>Maakuntakaavan mukainen pintavedenottamo on mahdollisesti suunnitella Laakonselän etelärannalle. Ko. alueella on tiheä asuinrakennus- ja kessäasuntokanta ja hankkeella on todennäköisesti vaikutuksia tälle alueelle. Lisäksi vaikutusta olisi ilmeisesti myös Laakonselän virkistyskäytölle.</p> <p>Suunnittelun vedenottamon ottoteho lienee suuri. Suunniteltu paikka on melko matala, tämän lisäksi siinä on vilkas veneliikenne Kuuselan venesatamaan. Talvisin Laakonselkä on aktiivisten liikkujien käytössä, joten toivomme selvitettävän miten veden otto vaikuttaa hiihto- ja luisteluratojen käyttöön.</p> <p>Suunnitelmaa tehdessä toivomme selvitettävän veden oton vaikutukset veden virtauksiin ja veden sameuteen.</p> <p>Hankesuunnitelman edetessä toivomme, ettei yksityisille maanomistajille aiheudu merkittävää haittaa alueella, jolle on juuri rakennettu kattava vesija jätevesijärjestelmä.</p> <p>Toivomme, että kiinteistöjen omistajia pidetään ajan tasalla hankesuunnitelun edetessä.</p>	<p>Muistutukseen annetaan sama vastine kuin nro 9:</p> <p>Laakonselälle on osoitettu osayleiskaavassa pintavedenottamon ohjeellinen sijainti. Pintavedenottamo on määritelty Pirkanmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa Laakonselän etelärannalle. Koska maakuntakaava ohjaa alueen yleiskaavoitusta, niin yleiskaavassa on osoitettava maakuntakaavan mukaiset toiminnot kaavakartalla.</p> <p>Maakuntakaavan merkintä perustuu Pirkanmaan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitykseen, jossa on kuvattu vedenhankintaan liittyvät vaihtoehdot. Suunnitteluajanjakso ulottuu on vuoteen 2040 asti. Tavoitevuosien 2025 ja 2040 mitoitustilanteessa on varauduttava riittäviin vesimääriin ja varavesilähteisiin, mikä edellyttää jo käytössä olevien pohjavesivarojen lisäksi pintaveden ja tekopohjaveden hyödyntämistä. Pirkanmaan alueen suunniteltu väestönkasvu ja rajoitetut pohjavesivarat aiheuttavat tarpeen varautua myös tekopohjaveden hyödyntämisen.</p> <p>Kehittämissuunnitelmamateriaali löytyy linkistä:  <a href="http://www.ymparisto.fi/pirkanmaanvesihuolto">http://www.ymparisto.fi/pirkanmaanvesihuolto</a></p> <p>Osayleiskaavassa on päädytty osoittamaan pintavedenottamon ohjeellinen sijainti, koska suunnittelutilanne ei mahdollista täsmällisen sijainnin osoittamista. Pintavedenottamon suunnittelu ei sisälly osayleiskaavaan. Ylöjärven ajankohtaisen yleiskaavoituksen näkökulmasta suunnittelutilanne ei riittävän yksityiskohtainen, jotta kaavaratkaisussa voitaisiin osoittaa tarvittavat yksityiskohtat, kuten vedenottopaikan sijainti järvessä, tarvittavan pumppaamorakennuksen sijainti tai Pinsiöön johtavien putkilinjojen</p>

		<p>sijainti. Pintavedenottamon edellyttämiä rakenteita sijoittuisi läheisten ranta-alueiden yksityisten maanomistajien maille.</p> <p>Maakuntakaavassa pintavedenottamon sijainti on määritelty Laakonselän etelärannalle, jossa sijaitsee yksityisiä loma-asuntoja. Pintavedenottamon suunnitelmissa ei ole riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta voitaisiin osoittaa rakenteille täsmällisempiä sijainteja. Pintavedenotto alueelta edellyttää tarkentavaa suunnittelua, jotta sijainnit voitaisiin osoittaa täsmällisesti.</p> <p>Pintavedenottamon jatkosuunnittelussa olisi syytä huomioida muistutuksessa esitetyt näkökulmat (vedenoton sijainnista järvestä, pumppaamon koko ja sijoitus, vesiputken linjaus, vaikutusten arviointi vesistöön ja ympäristöön).</p>
20.	<p><a href="#">980-406-1-262</a></p> <p>Esitän, että OYK:n laajennusta ei toteuteta esitetyssä muodossa, vaan kylien taajama-alueiden kaavoitus suoritetaan jatkossa asemakaavalla, jotta myönteinen kehitys jo viemäröidyllä alueella voidaan säilyttää ja luontaisille rakennuspaikoille voidaan osoittaa tarkoituksenmukaista täydennysrakentamista.</p> <p>Lisäksi muistutan, että Laakonselälle osoitettua vedenottamoa ei voi sisällyttää kaavaan ilman tarkempia ympäristövaikutuksien selvittämisiä sekä pumppaamolle osoitettua paikkaa maa-alueella.</p>	<p>Osayleiskaava alueelle on tarpeen laatia nykytilanteen tarpeisiin. Tulevaisuudessa alueen yksityiskohtaisempi kehittäminen voi perustua asemakaavoitukseen. Osayleiskaava-alueella on useita osia, joissa on tunnistettu tulevaisuuden tarve asemakaavoitukselle. Alueen kehittyminen tapahtuu vaiheittain ja nykytilanteen tarpeet voidaan pääosin ratkaista yleiskaavoituksella.</p> <p>Vedenottamoa koskien muistutukseen annetaan sama vastine kuin nro 9: Laakonselälle on osoitettu osayleiskaavassa pintavedenottamon ohjeellinen sijainti. Pintavedenottamo on määritelty Pirkanmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa Laakonselän etelärannalle. Koska maakuntakaava ohjaa alueen yleiskaavoitusta, niin yleiskaavassa on osoitettava maakuntakaavan mukaiset toiminnot kaavakartalla.</p> <p>Maakuntakaavan merkintä perustuu Pirkanmaan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitykseen, jossa on kuvattu vedenhankintaan liittyvät vaihtoehdot. Suunnitteluajanjakso ulottuu on vuoteen 2040 asti. Tavoitevuosien 2025 ja 2040 mitoitustilanteessa on varauduttava riittäviin vesimääriin ja varavesilähteisiin, mikä edellyttää jo käytössä olevien pohjavesivarojen lisäksi pintaveden ja tekopohjaveden hyödyntämistä. Pirkanmaan alueen suunniteltu väestönkasvu ja rajoitetut pohjavesivarat aiheuttavat tarpeen varautua myös tekopohjaveden hyödyntämisen.</p> <p>Kehittämissuunnitelmamateriaali löytyy linkistä:  <a href="http://www.ymparisto.fi/pirkanmaanvesihuolto">http://www.ymparisto.fi/pirkanmaanvesihuolto</a></p> <p>Osayleiskaavassa on päädytty osoittamaan pintavedenottamon ohjeellinen sijainti, koska suunnittelutilanne ei mahdollista täsmällisen sijainnin osoittamista. Pintavedenottamon suunnittelu ei sisälly osayleiskaavaan. Ylöjärven ajankohtaisen yleiskaavoituksen näkökulmasta suunnittelutilanne ei riittävän yksityiskohtainen, jotta kaavaratkaisussa voitaisiin osoittaa tarvittavat yksityiskohdat, kuten vedenottopaikan sijainti järvestä, tarvittavan pumppaamorakennuksen sijainti tai Pinsiöön johtavien putkilinjojen sijainti. Pintavedenottamon edellyttämiä rakenteita sijoittuisi läheisten</p>

		<p>ranta-alueiden yksityisten maanomistajien maille.</p> <p>Maakuntakaavassa pintavedenottamon sijainti on määritelty Laakonselän etelärannalle, jossa sijaitsee yksityisiä loma-asuntoja. Pintavedenottamon suunnitelmissa ei ole riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta voitaisiin osoittaa rakenteille täsmällisempiä sijainteja. Pintavedenotto alueelta edellyttää tarkentavaa suunnittelua, jotta sijainnit voitaisiin osoittaa täsmällisesti.</p> <p>Pintavedenottamon jatkosuunnittelussa olisi syytä huomioida muistutuksessa esitetyt näkökulmat (vedenoton sijainnista järvestä, pumppaamon koko ja sijoitus, vesiputken linjaus, vaikutusten arviointi vesistöön ja ympäristöön).</p>
21.	<p><a href="#">Ei kiinteistötunnusta, Voionmaan alue</a></p> <p>Laadittaessa kaavaa entisen Voionmaan opiston alueelle myös alueen naapurien ja lukuisin kesäasukkaiden mielipide tulisi ottaa huomioon. Vastustamme alueen voimakasta lisärakentamista ja toivomme alueen säilyvän maaseutumaisena.</p> <p>Alueen kesäasukkaina toivomme, ettei alueesta muodosteta taajamaa vaan pientalorakentaminen estetään kaavassa. Alueen rakennuksia asutetaan osittain jo nyt vakituisesti emmekä toivo alueen enempää ghettoituvan uudisrakentamisen myötä, vaan jatkossakin säilyttävän rauhallisen metsäisen luonteensa.</p>	<p>Osayleiskaava ei mahdollista Voionmaan alueen voimakasta lisärakentamista. Alue on osoitettu palvelujen alueena, joka on tarpeen asemakaavoitusta (kaavamerkintä P-2/s-1). Alueen merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavoitusta.</p> <p>Suomen Ympäristökeskuksen virallisen määritelmän mukaan Voionmaan alue on jo muodostunut taajamaa.</p>
22.	<p><a href="#">980-415-1-226</a></p> <p>Kiinteistöltä on ehdotuksessa poistettu rakennuspaikka vedoten emätilatarkasteluun. Kiinteistön lohkomisen yhteydessä on selvitetty, ettei rakentamiselle ollut mitään esteitä. Vesi, sähkö ja tieasiat ovat kunnossa. Ylöjärven Vesi on myös myynyt kiinteistölle vesiliittymän. Nykyisellä omistajalla ei ole mitään sidoksia emätilaan, mistä kiinteistö on aikoinaan lohkottu, joten tällainen emätilatarkastelu johtaa aivan mahdolliseen tilanteeseen nykyisen omistajan kannalta.</p> <p>Vaadin, että rakennusoikeus palautetaan kyseiselle kiinteistölle.</p>	<p>Tilalle ei voida osoittaa rakennuspaikkaa, koska tilalla ei ole emätilaselvityksen mukaan riittävää mitoitusta uudelle rakennuspaikalle. Tilan lohkominen ei muodosta rakennuspaikkaa.</p> <p>Rakennuspaikan osoittaminen tilalle on mahdollista, mikäli tilan mitoitusta lisätään lisämaata hankkimalla. Kaavamerkintöjen mukaan tilalle on mahdollista osoittaa rakennuspaikka.</p> <p>Tila on katsottu soveltuvan hyvin asumisen paikaksi.</p> <p>Muistutukseen aiemmin annettu vastine on edelleen ajanmukainen:</p> <p>”Emätilatarkastelun perusteella tilan 980-415-1-226 mitoitus ei riitä lisättävän rakennuspaikan muodostamiseen. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen perustuu emätilaselvitykseen, jossa tutkitaan kantatilasta lohkotujen rakennuspaikkojen lukumäärä. Menetelmä on vakiintunut suunnittelu- ja oikeus-käytäntöön.</p> <p>Yleiskaavoissa rakennuspaikkojen osoittamisen perusteena käytettävä emätilaselvitys takaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Kaikkien kaava-alueen tilojen rakennuspaikat määritellään emätilatarkastelun perusteella, eikä mitoituksesta tehdä tilakohtaisia poikkeuksia.</p> <p>Osayleiskaavan ehdotuksen nähtävilläolon (2011) jälkeen olosuhteet ovat</p>

		<p>muuttuneet niin, että kaavan laadintaperiaatteita on tarkistettu. Kesken-eräisessä kaavaehdotuksessa olevia rakennuspaikkoja ei voida pitää sitovina. Rakennuspaikat on arvioitu uudelleen emätilaselvitykseen pohjautuen kaavoituksen edetessä.”</p>
<p>23. &gt;</p>	<p><a href="#">980-406-1-261</a></p> <p>Muistutukseni koskee Laakonselälle suunniteltua pintavedenottamo ja ranta-alueita Vahantalahdelta alkaen. Veneet ja vesiskootterit ajavat täyttä vauhtia (yli 50 km/h) matalassa (&lt;2,5 m) lahdessa ja salmessa nopeusrajoituksesta 10 km/h huolimatta. Viime vuosien aikana on ajautunut mutaa niin, että hiekkarannatkin ovat ruohottuneet ja suuret alueet ovat erityisesti loppukesällä kasvaneet umpeen. Asialla lieene merkitystä ympäristöarvojen lisäksi myös pintavedenottamon ja sen huoltotarpeen kannalta. Nopeusrajoitus on haettu moottoriveneilyn rajoittamiseksi, mutta valvonta puuttuu. Kaupunki on vastuussa mutaa kuljettavan vesiliikenteen haitoista niin pintavedenottamon kuin rantaseutujen kannalta.</p>	<p>Osayleiskaavassa ei ratkaista vesiliikenteen nopeusrajoituksia.</p> <p>Vedenottamo koskien muistutukseen annetaan sama vastine kuin nro 9: Laakonselälle on osoitettu osayleiskaavassa pintavedenottamon ohjeellinen sijainti. Pintavedenottamo on määritelty Pirkanmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa Laakonselän etelärannalle. Koska maakuntakaava ohjaa alueen yleiskaavoitusta, niin yleiskaavassa on osoitettava maakuntakaavan mukaiset toiminnot kaavakartalla.</p> <p>Maakuntakaavan merkintä perustuu Pirkanmaan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitykseen, jossa on kuvattu vedenhankintaan liittyvät vaihtoehdot. Suunnitteluajanjakso ulottuu on vuoteen 2040 asti. Tavoitevuosien 2025 ja 2040 mitoitustilanteessa on varauduttava riittäviin vesimääriin ja varavesilähteisiin, mikä edellyttää jo käytössä olevien pohjavesivarojen lisäksi pintaveden ja tekopohjaveden hyödyntämistä. Pirkanmaan alueen suunniteltu väestönkasvu ja rajoitetut pohjavesivarot aiheuttavat tarpeen varautua myös tekopohjaveden hyödyntämisen.</p> <p>Kehittämissuunnitelmamateriaali löytyy linkistä:  <a href="http://www.ymparisto.fi/pirkanmaanvesihuolto-sova">http://www.ymparisto.fi/pirkanmaanvesihuolto-sova</a></p> <p>Osayleiskaavassa on päädytty osoittamaan pintavedenottamon ohjeellinen sijainti, koska suunnittelutilanne ei mahdollista täsmällisen sijainnin osoittamista. Pintavedenottamon suunnittelu ei sisälly osayleiskaavaan. Ylöjärven ajankohtaisen yleiskaavoituksen näkökulmasta suunnittelutilanne ei riittävän yksityiskohtainen, jotta kaavaratkaisussa voitaisiin osoittaa tarvittavat yksityiskohdat, kuten vedenotto paikan sijainti järvestä, tarvittavan pumppaamorakennuksen sijainti tai Pinsiöön johtavien putkilinjojen sijainti. Pintavedenottamon edellyttämiä rakenteita sijoittuisi läheisten ranta-alueiden yksityisten maanomistajien maille.</p> <p>Maakuntakaavassa pintavedenottamon sijainti on määritelty Laakonselän etelärannalle, jossa sijaitsee yksityisiä loma-asuntoja. Pintavedenottamon suunnitelmissa ei ole riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta voitaisiin osoittaa rakenteille täsmällisempiä sijainteja. Pintavedenotto alueelta edellyttää tarkentavaa suunnittelua, jotta sijainnit voitaisiin osoittaa täsmällisesti.</p> <p>Pintavedenottamon jatkosuunnittelussa olisi syytä huomioida muistutuksessa esitetyt näkökulmat (vedenoton sijainnista järvestä, pumppaamon koko ja sijoitus, vesiputken linjaus, vaikutusten arviointi vesistöön ja ympäristöön).</p>



<p>24.</p>	<p><a href="#">980-411-2-57 ja 980-411-2-56</a></p> <p>Kaavaehdotuksen yleismääräyksessä määritellyn ranta-alueella sijaitsevan asuinrakennuksen kokonaisrakennusoikeuden määrä ei ole yksiselitteinen, on osin ristiriitainen sekä puutteellisesti merkitty. Kaavaehdotukseen ei ole merkitty ELY-keskuksen muistutukseen laaditun vastineen mukaista linjausta, jossa ranta-alueen asuinrakennuspaikoille voidaan osoittaa suurempi rakennusoikeus kuin loma-asumisen rakennuspaikoille.</p> <p>Perusteet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan rakentamisen määrän rajaamisen perusteina ranta-alueella on loma-asutuksen laadun ja viihtyisyyden turvaaminen. Kohdekiinteistöt sijaitsevat tiiviisti, kestopäällystetyn ja valaistun Lempiäniementien varrella alueella, jota leimaa erillispientalovaltaisuus, ja jossa loma-asumiseen liittyvät tunnuspiirteet eivät ole enää ominaisia nykytilanteessa.</li> <li>- Kiinteistöllä 56-7 sijaitsee vuonna 2006 valmistunut omakotitalo, kokonaisalaltaan 227 m<sup>2</sup> sekä talousrakennus 32 m<sup>2</sup>. Näiden pohjalta on määritetty kiinteistön vakuusarvo ja kiinteistöveron määrä. Uuden asemakaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeuden määrä on huomattavasti nykytilannetta pienempi ja vaikutus kiinteistön arvoon sekä mahdolliseen tulevaan uudelleen käyttöön on kohtuuton.</li> <li>- Kiinteistöjen 56-7 ja 57-8 sijainti on Lempiäniementien varressa n. 2 km etäisyydellä koulusta ja päiväkodista. Kiinteistöt kuuluvat yhdyskuntarakenteessa palveluja tukevaan rakennusalueeseen, jossa erillispientaloon AO-11 kuuluville erillispientaloille on turvattu riittävä käyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeuden määrä.</li> <li>- Kiinteistöt sijaitsevat keskitetyn vesihuoltopalvelun äärellä ja kiinteistö 56-7 on liitetty vesihuoltoverkostoon. Lisäksi kummatkin kiinteistöt on merkitty liitettävän teknisen verkoston tulevaan viemäriverkkoon.</li> <li>- Kiinteistöillä tulee olla riittävästi rakennusoikeutta, jotta liittymäperusteet ja liittymämaksut ovat kohtuullisia rakennuksen kokoon suhteutettuna. Riittävä rakennusoikeus myös osaltaan turvaa suunnitellun verkoston rakentamismahdollisuuksia.</li> </ul> <p>Ehdotus:</p> <p>Rakennusoikeuden määrä on eritettävä ranta-alueella pääkäyttötarkoituksen mukaan tarkemmin. AO-11 erillispientalojen alueella rakennusoikeuden määrä pitää olla suurempi kuin RA-6 loma-asuntojen alueella. Asemakaavaehdotukseen pyydetään palauttamaan rakennusoikeuden määräksi vuoden 2017 kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus, eli 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.</p>	<p>Osayleiskaavan rakennusoikeudet on linjattu ELY-keskuksen lausunnon mukaisiksi. Ranta-alueella rakennusoikeuden määrä kasvaa rakennuspaikan koon mukaan. Asuinrakennuspaikoille on osoitettu suurempi rakennusoikeus, mikäli rakennuspaikka on liitettävissä viemäriin. Tällöin enimmäisrakennusoikeus on 240 m<sup>2</sup>.</p> <p>Kiinteistöillä olemassa olevat rakennukset ja rakennusoikeuden todetaan olemassa oleviksi. Määräykset koskevat uutta rakentamista.</p> <p>Osayleiskaavaehdotuksen rakennusoikeudet on määritelty enimmäismääräksi, jotka toteuttavat vielä maanomistajien tasapuolisen kohtelun ranta-alueella. Kaavaehdotuksessa aiemmin olleet suuremmat rakennusoikeudet eivät toteutaneet tasapuolista kohtelua, joten suurempia rakennusoikeuksia ei ole mahdollista osoittaa. Tasapuolinen kohtelu toteutuu osayleiskaavan alueella ja vesistöjen ranta-alueilla myös kaava-alueen ulkopuolella.</p> <p>Muistutuksen kohteena olevat tilat on osoitettu asuinalueena, koska alueen luonne on jo muuttunut loma-asutuksesta pysyvään asumiseen.</p>
------------	---	---

<p>25.</p>	<p><a href="#">980-421-1-73</a>, <a href="#">980-421-1-74</a> ja <a href="#">980-421-1-75</a></p> <p>Pinta-ala yhteensä n. 1,35 ha.</p> <p>Olen saanut aikaisempaan muistutukseen vastineena tiedon, että tälle alueelle on minulle määritelty 1 rakennuspaikka.</p> <p>Haluan, että tämä rakennuspaikka säilytetään. Alue on rakennetussa kylämaisemassa. Kaavaehdotuksessa merkintä AO-12. Nämä kolme tonttia muodostavat yhtenäisen alueen, jonka pohjois- ja länsipuolella on laajoja rakentamattomia metsä- ja peltoalueita.</p>	<p>Osayleiskaavan rakennuspaikkojen sijoitusperiaatteita on muutettu valmistelussa. Osayleiskaavassa on käytetty tilakohtaista vyöhykemitoitusta. Kaavoitusprosessin muutokset on tehty kaupunginhallituksen päätösten mukaisesti.</p> <p>Vyöhykesuunnittelu ja kaavan mitoitus kohtelee maanomistajia samankaltaisissa olosuhteissa samanarvoisesti. Rakennuspaikkojen osoittamisen perusteena käytettävä emätilaselvitys ja vyöhykemitoitus takaavat maanomistajien tasapuolisen kohtelun.</p> <p>Tilalle ei voida osoittaa rakennuspaikkaa, koska emätilatarkastelun perusteella mitoitus ei riitä rakennuspaikan muodostamiseen. Uusien rakennuspaikkojen myöntäminen perustuu emätilaselvitykseen, jossa tutkitaan kantatilasta lohkottujen rakennuspaikkojen lukumäärä. Menetelmä on vakiintunut suunnittelu- ja oikeuskäytäntöön.</p> <p>Tilat sijaitsevat mitoitusvyöhykkeellä, jossa mitoitus on 3 ha / rakennuspaikka. Tilojen yhteispinta-ala on n. 1,3 ha. Kantatilasta on muodostettu 20 rakennuspaikkaa.</p> <p>Rakennuspaikan osoittaminen tilalle on mahdollista, mikäli tilan mitoitusta lisätään lisämaata hankkimalla. Kaavamerkintöjen mukaan tilalle on mahdollista osoittaa rakennuspaikka.</p>
<p>26.</p>	<p><a href="#">980-428-6-18</a></p> <p>Muistutus palstoitussuunnitelmasta Vahanta</p> <p>Karttatulosteella tie uusille palstoille menisi minun tonttini vierestä. Tontilleni aiheutuu eniten haittaa kyseessä olevalla kaava-alueella, jos tie linjaus menee tonttini vierestä ja tulee jatkuvan liikenteen käyttöön. Muille tonteille on annettu lisähelpotuksia uudessa palstoittelussa. Viher-suoja-alueita on lisätty, sekä poistettu kaavoitettuja uusia tontteja jottei rakennukset tulisi liian lähelle toisiaan.</p> <p>Tonttini on tiensuuntaisesti avoin ja kaikki pöly leviäisi rakennuksiini, jos tiellä olisi kesäisin kova liikenne. Ymmärsin niin, että tuleva tie olisi leveämpi kuin nykyinen. Tie veisi osan tontistani, joka on kyseessä olevan alueen pienin pinta-alaltaan. Jos osa tontistani jäisi tien levennykseen, aiheuttaisi se lähdevesirengaskaivoni ja saunan pesuvesien umpisäiliön tuhoutumisen. Likavesikaivoa ei voi asentaa mihinkään muuhun paikkaan tontillani. Tonttini on niin kallioperäinen, että siltä ei löydy syviä maakohtia umpisäiliön asennukseen. Kallion räjäytys työt rikkoisi taloni perustan.</p> <p>Jos tonttini pinta-ala pienenee aiheuttaa se tontin arvon alennuksen. Tontin tasainen alue pienenee ja viihtyvyys kärsisi. Tonttini tasaisin alue on juuri tällä tien suuntaisella alueella. Teidän ehdotuksellanne liittymisestä kunnalliseen viemäri- ja vesijohtoverkkoon aiheutuisi tontillani huomattavia</p>	<p>Palstoitussuunnitelman vaihtoehtoja on tarkasteltu yleisötilaisuuksissa ja sitä muutetaan saadun palautteen pohjalta.</p> <p>Aikaisemman suunnitelman mukaan tonttia ei olisi tarvetta pienentää, koska tie olisi mahdollista osoittaa tonttien väliin jäävän alueen kautta. Alueen tonttien välille on tieverkolle jätetty tilavaraukset.</p> <p>Palstoitussuunnitelmaa muutetaan niin, että liikenne ohjataan Vahantaluhtantien kautta. Tonttia jää edelleen sivuamaan kävely-yhteys, joka mahtuu paikalle tonttien väliselle alueelle.</p>

	<p>lisäkustannuksia jotka eivät sinällään nostaisi kiinteistöni arvoa.</p> <p>Toivon että tie palstoille johdettaisiin Vahantaluhdantien liittymän kautta pelkästään.</p> <p>Uskoisin että Vahantaluhdantieltä on monta variaatiota tieliittymille, jos tonttien asettelu ja koko suunnitellaan sille mahdolliseksi.</p>	
27.	<p><a href="#">980-424-1-343</a></p> <p>Haluan tuoda esille mielipiteeni kuivanmaan mitoitustarkastelun vyöhykkeistä ja vyöhykkeiden pinta-alavaatimuksista, jotka asettavat kaava-alueen maanomistajat rajusti eriarvoiseen asemaan. Mitoitustarkastelussa pitäisi tarkastella pienempiä alueita kuin nyt tarkasteltua neljää laajaa mitoitusvyöhykettä. Myös emätilatarkastelun ajanmukaisuudesta ja aiheellisuudesta olisi hyvä keskustella.</p> <p>Muistutuksen kohteena olevaa kiinteistöä ympäröi kolme tonttia, joissa kaikissa on omakotitalon rakennuspaikka. Ko. kiinteistöt ovat pinta-alaltaan n. 2200, n. 3000 ja n. 7600 m<sup>2</sup>. Kuitenkaan näiden kiinteistöjen keskiössä olevalle 5540 m<sup>2</sup> kiinteistölle 1:343 ei rakennuspaikkaa ole osoitettu vaikka kiinteistö on merkitty erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.</p> <p>Pyydän, että määräalalle merkitään rakennuspaikka, kuten aikaisemmissa kartoissa oli merkittynä.</p> <p>Määräalalle johtaa oma määräalaan kuuluva tie. Vesihuolto-osuuskunnan runkovesijohto kulkee määräalan nurkan päältä. Rakennus ei muuttaisi perinnumaisemaa koska määräala ei ulotu maisemallisesti merkittävälle peltoalueelle, vaan väliin jää puustoa. Ympäröivillä tonteilla sijaitsevat pientalot huomioiden, määräala olisi luonteva rakennuspaikka.</p>	<p>Esitetty palsta soveltuisi rakennuspaikaksi, mutta tilan mitoitus ei ole riittävä uuden rakennuspaikan muodostamiseen. Rakennuspaikkojen osoittaminen perustuu emätilaselvitykseen, jolla voidaan varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu.</p> <p>Rakennuspaikan osoittaminen tilalle on mahdollista, mikäli tilan mitoitusta lisätään lisämaata hankkimalla. Kaavamerkintöjen mukaan tilalle on mahdollista osoittaa rakennuspaikka.</p> <p>Muutoin muistutukseen annetaan sama vastaus kuin kaavoituksen aikaisemmissa vaiheissa. Aiemmin annettu vastine on edelleen ajanmukainen:</p> <p>”Tilan palstalle ei voida osoittaa rakennuspaikkaa, koska emätilatarkastelun perusteella tilan 980-424-1-343 mitoitus ei riitä lisättävän rakennuspaikan muodostamiseen. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen perustuu emätilaselvitykseen, jossa tutkitaan kantatilasta lohottujen rakennuspaikkojen lukumäärä. Menetelmä on vakiintunut suunnittelu- ja oikeuskäytäntöön.</p> <p>Yleiskaavoissa rakennuspaikkojen osoittamisen perusteena käytettävä emätilaselvitys takaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Tila sijaitsee mitoitusvyöhykkeellä 3 ha/rakennuspaikka.</p> <p>Rantapalstan mitoitus tai rakennukset eivät vaikuta toisen palstan rakennuspaikkojen mitoitukseen. Palstan laskennallinen mitoitus ei ole riittävä rakennuspaikan muodostamiseksi.</p> <p>Virheellinen rakennusten lukumäärä ei vaikuta mitoitukseen ratkaisevasti.”</p>
28.	<p><a href="#">980-424-2-97</a></p> <p>Tyytymättömänä annettuun ratkaisuun jättää hyväksymättä 5.3.2017 muistutuksessani vaatimani, että omistamani tilan 980-424-2-97 kaavamerkintä muutetaan AO-10:ksi, haluan muistutukseni perusteluina lausua:</p> <p>1. Perusteluna lausutaan: ”Rakennuspaikan sijainti rannalla ja sen koko eivät mahdollista muuttamista pysyvään asumiseen.” Rakennuspaikan sijainti rannalla ei ole kuitenkaan ollut esteenä muuttaa tila rno 2:120 pysyvään asumiseen. Myöskään vanhan rakennuspaikan koko 2400 m<sup>2</sup> ei voi tosiasiaassa olla este kaavamerkinnän muuttamiselle pyytämälläni ta-</p>	<p>Muistutukseen annetaan sama vastaus kuin kaavoituksen aikaisemmissa vaiheissa. Aiemmin annettu vastine on edelleen ajanmukainen:</p> <p>”Tilan 980-424-2-97 kohdalla kaavamerkintää ei muuteta, koska se sijaitsee osana loma-asuntoalueen kokonaisuutta. Rakennuspaikan sijainti rannalla, ja sen koko eivät mahdollista muuttamista pysyvään asumiseen.”</p> <p>”Loma-asunnon merkintää ei muuteta pysyvään asumiseen aikaisemmin mainituilla perusteilla: ” Kaavamerkintää ei voida muuttaa loma-</p>

	<p>valla.</p> <p>Kielteisen päätöksen perusteluna todetaan, että maanomistajia kohdellaan kaavoituksessa tasapuolisesti, eikä vastaavissa olosuhteissa sallita pysyvää asumista. Jos tätä yhdenvertaisuusperiaatetta olisi haluttu toteuttaa rakennuspaikkojen 980-424-2-97 ja rno 2:120 välillä, mitään tosiasiallista ja perusteltua estettä ei olisi edes esitetty muuttaa kaavamerkintä vaatimallani tavalla. Vaatimustani puoltavina seikkoina olisi otettu huomioon asumishistoria, että rakennuspaikka oli ollut 1983-2000 silloisen omistajan ainoa vakituinen asunto, minkä mukaisesti myös Ylöjärvi oli rakennuspaikkaa kohdellut kiinteistöverossa ja tieavustuksissa ja vuodesta 2000 lähtien tilaa ja rakennusta on käytetty toisena asuntonani.</p> <p>2 . Viitataan 5.3.2017 muistutuksessa esittämäni, millä perusteella päätöksessä tarkoitettu ”rivistön reunassa oleva” lomarakennus oli muutettu pysyvään asumiseen ja miten tilalla 980-424-1-335 Vahantalahden rannalla lomarakennuspaikka (RA-6) oli muutettu omakotitalon rakennuspaikaksi (AO-10), vaikka 7.9.2010 § 194 päätöksen mukaan käyttötarkoituksen muutokseen ei oltu suostuttu.</p> <p>Kaikki tontit Marttilanniementien alusta lähtien tila nro 2:120 mukaan lukien on merkitty kaavassa merkinnällä AO-10 ja omistamani ja rno 2:120 välissä on vain yksi tontti, joten täysin perustellusti voidaan päätyä ratkaisuun, että myös omistamani tila merkitään kaavassa merkinnällä AO-10. .</p> <p>3. Omistamani tila 980-424-2-97 on vanha rakennuspaikka, mikä on ollut 1983-2000 silloisen omistajan ainoa vakituinen asunto ja vuodesta 2000 lähtien ollut toinen asuntoni.</p> <p>4 Miksi virkamiesten pitäisi jo lähtökohdallisesti etsiä keinoja, ettei vanhana rakennuspaikkana olevaa omistamaani tilaa 980-424-2-97 merkittäisi kaavaan pysyvän asumisen merkinnällä AO-10? Kunnilta poistuu tulevan sote-uudistuksen myötä myös pelko siitä, että muutettaessa loma-asuntoja vakituisiksi asunnoiksi kuntaan muuttaisi eläkeläisiä, joiden ikääntyessä vanhustenhuollon kustannukset tulisivat kunnan maksettavaksi.</p> <p>Uudistan vaatimukseni, että omistamani tilan 980-424-2-97 kaavamerkintä muutetaan AO-10 :ksi.</p>	<p>asuntoalueesta erillispientalovaltaisen asumisen alueeksi, koska tonttikoko ei ole riittävä. Lisäksi tontti on osa loma-asuntoalueen kokonaisuutta, jolloin yksittäisen tontin muuttaminen ei ole tarkoituksenmukaista.</p> <p>Tonttikoon lisäksi perusteena on sijainti yhtenäisen loma-asuntoalueen osana. Aikaisempi asuinkäyttö, verotus tai tiemaksut eivät ole riittäviä perusteita käyttötarkoituksen muutokselle asuinrakennukseksi. Maanomistajia kohdellaan kaavoituksessa tasapuolisesti, eikä vastaavissa olosuhteissa sallita pysyvää asumista. Esimerkkinä mainitut kohteet eivät ole vastaavissa olosuhteissa kuin kohteena oleva lomarakennus. Rivistön reunassa oleva lomarakennus on muutettu aiemmin pysyvään asumiseen ja Marttilanniementien alussa olevat asuinrakennukset eivät sijaitse rannalla.”</p>
29.	<p><a href="#">980-416-1-369 mukana myös muita kiinteistönomistajia</a></p> <p>Vaadimme ulkoilureitin merkinnän poistamista Luokkalahdentieltä, joka on yksityinen tie, eikä siinä ole Ylöjärven kaupungilla minkäänlaista omistussuhdetta.</p> <p>Ylöjärven kaupungilla ei ole suunnitelmaa ulkoilureittiverkoston toteuttamisesta, emmekä tule sellaista hyväksymään omistamallemme maalle, emmekä Luokkalahdentielle. Kaupungin tulee etsiä vaihtoehtoinen ulkoilureitti</p>	<p>Ulkoilureitin merkintää ei poisteta kaavasta, koska osayleiskaavassa on tarpeen huomioida myös virkistykseen tarpeet alueella. Kaavassa osoitettava ulkoilureitti ei aiheuta haittaa maanomistajille. Alueen tiet säilyvät edelleen yksityistienä.</p> <p>Muistutukseen annetaan sama vastaus kuin kaavoituksen aikaisemmissa vaiheissa. Aiemmin annettu vastine on edelleen ajanmukainen:</p> <p>” Ulkoilureitin merkintä osoittaa tarpeen osoittaa reitti alueelle. Sijainti on</p>

	<p>maakuntakaavaan merkitylle virkistysalueelle.</p> <p>Luokkalahdentie kuuluu Tuomiston yksityiseen maa-alueeseen ja sen käyttö on tarkoitettu vain Tuomiston maa-alueen omistajille ja mökkiosak-kaille.</p> <p>Meitä verotetaan alueesta kiinteistöjen osalta kiinteistöverolla ja metsästä metsäverolla.</p> <p>Silti joudumme sietämään ihmisiä, jotka käyttävät aluetamme jokamiehen oikeudella, mutta väärin, jättäen toiminnallaan pysyviä jälkiä luontoon.</p> <p>Mikäli kävijöiden määrä vielä kasvaisi, se haittaisi pysyvästi alueen met-sänhoitoa, joka on metsän hyvinvoinnin edellytys. Säännöllinen metsän-hoito on mahdollista vain omistamamme Luokkalahdenyksitystien kautta.</p> <p>Ylöjärven kaupunki ei voi vain omavaltaisesti, maanomistajan lupaa kysy-mättä, merkitä yksityisten maanomistajien maa-alueita, eikä yksityisesti rakennettua tiestöä omiin käyttötarkoituksiinsa, vaikuttaen näin merkittä-västi maanomistajien omaan maan- ja metsien käyttöön, sekä niiden pe-rinnearvoon.</p>	<p>yleiskaavan tarkkuus huomioiden likimääräinen.</p> <p>Ulkoilureitin merkintää ei poisteta Luokkalahdentieltä. Ulkoilureitti on mahdollista sijoittaa osittain alueen tieverkoston yhteyteen. Verkoston toteuttamisesta ei ole suunnitelmaa. Osayleiskaavassa on kuitenkin tar-peen osoittaa varauksia alueiden käytöstä pitkälle tulevaisuuteen.</p> <p>Osayleiskaava-alueella on tarve osoittaa alueita myös virkistykseen sopi-ville alueille, jotka sijoittuvat yksityisten maanomistajien alueille.</p> <p>Osayleiskaavan alueella on vain vähän Ylöjärven kaupungin maaomai-suutta, eikä ulkoilureittejä voida siten osoittaa kaupungin omistamille maa-alueille. Kaava-alueen rakennuspaikat ja ulkoilureitit sijoittuvat pää-osin yksityisten maanomistajien alueille.</p> <p>Kiviniemenlahden ympäristö on osa Tampereen kaupunkiseudun virkis-tysalueiden verkostoa. Alue liittyy kaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin Valkeakivenlahden, Nutturanniemen ja Mastosvuoren läheisyyteen sijoit-tuvaa metsäaluetta, joka on osoitettu myös voimassa olevassa maakun-takaavassa.”</p>
30.	<p><a href="#">980-421-2-44</a></p> <p>Esitän, että em. tilan länsilaidalla kaavamerkintä MA-3 muutetaan merkin-näksi AO-11. Alue muodostaa luontevan osan jo olemassa olevaa SYKE-taajamaa. Alue on maakuntakaavassa kyläaluetta ja tilan kaava-alueelle sijoittuvista maista edullisin palveluihin (mm. koulu ja joukkoliikenne) näh-den.</p>	<p>Muistutuksessa on tuotu esiin tilan sijainti edullisesti kylä- ja taajamara-kenteessa. Suomen Ympäristökeskuksen taajamaluokittelu on muuttunut niin, että harvan taajaman alue ulottuu Pohjankylään.</p> <p>Osayleiskaavassa ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa kyläalueilla ranta-alueen mitoitusta tai määrittelyä, koska näiden avulla voidaan turvata maanomistajien tasapuolinen kohtelu osayleiskaava-alueella. Ranta-alueelle ei ole osayleiskaavan suunnittelun kannalta tarkoituksenmukaista määrittellä eriarvoisia vyöhykkeitä kylä-alueille tai taajama-alueille. Yhdys-kuntarakenteen muuttuessa alueiden suunnittelua voidaan tarkentaa myöhemmällä yleiskaavoituksella tai asemakaavoituksella.</p> <p>Osayleiskaavan rakennuspaikkojen emätilatarkastelun vyöhykemitoituk-sessa on käytetty taajama-alueita.</p> <p>Alueen rakenteen muuttuessa tulevina vuosina on mahdollista tarkastella uudelleen kyläalueilla ja taajama-alueilla rakennuspaikkojen sijaintia. Maankäyttö- ja rakennuslain muutos mahdollistaa esimerkiksi alueelliset poikkeamisluvat. Alueen suunnittelutilanne on hyvä, kun vyöhykemitoitus ja kantatilatarkastelu sisältyvät suunnitteluun.</p>
31.	<p><a href="#">.980-405-1-284</a>, <a href="#">980-405-1-349</a>, <a href="#">980-405-1-325</a>, <a href="#">980-405-1-277</a>, <a href="#">980-405-1-312</a> 6, <a href="#">980-405-1-377</a></p> <p>Asiassa oli virheellisesti kiinnitetty huomiota pinta-alaan.</p> <p>Hakijalla on alueella omistuksessaan</p> <p>1. Kallioperä 980-405-1-284</p>	<p>Emätilaselvityksen mukaan tiloille 980-405-1-284 Kallioperä ja 980-405-1-349 Seppälä muodostuu kummallekin riittävä mitoitus yhden uuden ra-kennuspaikan muodostamiseksi.</p> <p>Tilojen mitoitusta on tarkasteltu yksittäin, koska tilat on lohkottu itsenäisik-si tiloiksi. Mikäli tiloja yhdistetään, niin niiden mitoitusta on silloin mahdol-lista tarkastella yhdistettynä. Tilan mitoitusta tarkastellaan, mikäli tilalle</p>

	<p>2. Seppälä 980-405-1-349 tässä on 2,4 ha metsäpalsta sekä tie- ja piennaralueita useissa palstoissa.</p> <p>3. Vuorenjuuri 980-405-1-325 4. Seinilehto 980-405-1-277 5. Seinilaakso 980-405-1-312 6. Komunpelto 980-405-1-377, joiden yhteinen pinta-ala ylittää kyseisen rajan, jos sillä nyt asiassa on merkitystään.</p>	<p>haetaan rakennuspaikkaa suunnittelutarveratkaisulla.</p>
32.	<p><a href="#">980-406-2-224</a></p> <p>Tila on vanha maanviljelystila (10 ha). Kaavaluonnoksessa tilan talouskeskus on merkitty AO-12 alueeksi, jolloin aluetta ei käsitellä Ylöjärven rakennusjärjestyksen 23 § mukaisena maatilana. Alueen käyttötarkoitus huomioidaan ottaen esitämme, että talouskeskuksen alue merkittäisiin AM-alueeksi (maatilojen talouskeskuksen alue). Ja sen lisäksi tilalle osoitettaisiin asuinalueen merkintä AO-12.</p>	<p>Tilan kaavamerkintä voidaan muuttaa maatilana merkinnäksi. Tilalla on olemassa oleva asuinrakennus ja tilakeskuksen rakennukset. Tilan pinta-ala on riittävä (9,8 ha).</p>
33.	<p><a href="#">980-405-1-286</a></p> <p>Rajanaapurimme maa- ja metsätaloustilan Ylöjärven kaupungin päättäjät muuttivat AO-10 omakotitalaksi v. 2008. Olemme anoneet monta kertaa tilallemme AO-10 merkintää sekä rakennusoikeuksia omakotitaloille jo vuosia ennen naapuriamme ja aina se on hylätty.</p> <p>Omistamallamme tilalla ei ole rasiustodistuksen mukaan mitään emätilarasiitteita.</p> <p>Tonttimme osalle, jolle myönsitte rakennusoikeuden, on ollut n. 30 vuotta AO-10 aluetta.</p> <p>Em. toteamuksiimme ja tasapuoliseen kohteluun vedoten toivomme, että muutatte meidänkin tonttimme AO-10 alueeksi ja annatte kaksi rakennuspaikkaa.</p>	<p>Osa tilasta on osoitettu asuinalueena kaavamerkinnällä AO-10. Tilalle voidaan emätilaselvityksen mukaan osoittaa yksi uusi rakennuspaikka.</p> <p>Kaavoituksen aikaisemmassa vaiheessa muistutukseen annettu vastine on edelleen ajanmukainen:</p> <p>”Kaavamerkintöjä ei muuteta tilan kohdalla. Kaavaehdotuksessa osa tilasta on osoitettu AO-10 alueena, johon voidaan sijoittaa yksi rakennuspaikka. Muu osa tilasta on maa- ja metsätalousaluetta. Emätilaselvityksen mukaan tilalle voidaan osoittaa yksi rakennuspaikka.</p> <p>Tilasta on jo aiemmin muodostettu rakennuspaikkoja.”</p>