

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

27.11.2017

**MANNINSAAREN RANTA-ASEMAKAAVA**

**RANTA-ASEMAKAVALUONNOS  
NÄHTÄVILLÄ 6.8.-5.9.2014**

**KAAVASUUNNITTELIJAN VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN**

**PIRKANMAAN ELY-KESKUS**

5.9.2014

- Rakennuspaikkojen määrä ja mitoitus

Hankkeen johdosta on järjestetty viranomaisneuvottelu 17.12.2012. Tuolloin esillä olleissa kahdessa ranta-asemakaavaluonnoksessa esitettiin yhden olemassa olevan rakennuspaikan lisäksi viittä uutta rakennuspaikkaa. ELY-keskus ja Ylöjärven kaupungin edustajat katsoivat tuolloin kaavallisen lisärakennusoikeuden olevan 4 lisärakennuspaikkaa. ELY-keskus ilmoitti saaneensa kaava-alueen muunnetun rantaviivan pituudeksi vähemmän, kuin mitä kaavan laatijan laskema pituus 1016 metriä oli.

Nyt lausuttavana olevan kaavaluonnoksen molempiin vaihtoehtoihin on lisätty vielä kuudes lisärakennusoikeus. Uuden emätilatarkastelun mukaan kaava-alueella on käytetty yksi rakennusoikeus ja jäljellä oleva rakennusoikeus on 4,98. Jää epäselväksi, mihin uuden kaavaluonnoksen mukainen kuusi uutta rakennusoikeutta perustuu.

Kaavan rakennustehokkuudeksi muodostuu 6,1 las/rantakm ja 6,8 las/mitoitus-rantakm. Lähes 7 nouseva rakennusoikeustehokkuus ei ole mahdollista ranta-asemakaavalla, koska nykyisin edes rantaosayleiskaavoilla ei kaikissa tapauksissa osoiteta näin tehokasta rakentamista. Mitoitusta arvioitaessa on lisäksi otettava huomioon, että pysyvän asumisen rakennuspaikkojen rakennusoikeus on kaksinkertainen suhteessa lomarakennuspaikkojen kerrosalaan. Pysyvän asumisen osalta on arvioitava myös ratkaisun vaikutukset lähitilojen maankäyttöön.

Kaava-aineistosta ei käy ilmi, miltä osin rantaviivaa on muunnettu eikä se, onko Manninsaaren ja manteleen välinen salmi otettu mukaan rantaviivaa tuottavana alueena. Luontoselvityksen mukaan salmi on lähes umpeenkasvanut. Tämä käy ilmi myös aluetta koskevista ilmakuvista. ELY-keskus esittää, että kaava-aineistoon sisällytetään kartta, josta käy ilmi rantaviivan muuntaminen alueittain.

Luonnosvaihtoehtoon 1 on lisätty muinaismuistoalueen taustalle (SM) AO-rakennuspaikka, jota ELY-keskus ei pidä perusteltuna, koska kyseinen rakennuspaikka on tarvittaessa sijoitettavissa muuallekin, kuin SM-alueen välittömään läheisyyteen.

- Kaavamääräykset

Rakennusten vähimmäisetäisyydet rantaviivasta on osoitettu kaavakartalla rakennusalamerkinnöin. Etäisyyksistä voisi selvyiden vuoksi antaa kaavamääräykset.

ELY-keskus katsoo, että lomarakennusten ja muiden talousrakennusten kuin saunan etäisyyden rannasta tulee olla vähintään 30 m ja saunan vähimmäisetäisyyden tulee olla 15 m.

Pysyvän asumisen asuinrakennuksen etäisyyden rannasta voi edellyttää olevan lomarakennuksen etäisyyttä suurempi, koska kaavaluonnoksen mukaan AO-rakennuspaikkojen rakennusoikeus on RA-rakennuspaikkoja suurempi.

Kaavaluonnoksessa ei ole annettu kaavamääräyksiä rakennuspaikkojen vähimmäispinta-alasta. Pysyvän asumisen rakennuspaikkojen pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>, jos rakennuspaikkaa ei voi liittää järjestetyn vesihuollon piiriin. RA-rakennuspaikkojen vähimmäispinta-alana voidaan nykyisin tyypillisesti pitää 3000 m<sup>2</sup> silloin kun rakennusoikeus on kaavaluonnoksessa esitetyn 160 krs-m<sup>2</sup>:n luokkaa.

## Vastine

### - Rakennuspaikkojen määrä ja mitoitus

Kaavaehdotuksen pohjaksi on valittu kaavaluonnosvaihtoehto 1.

Kaavaehdotuksen rakennustehokkuus ei perustu mitoitusrantaviivaan, vaan kyläalueelle ominaiseen rakennustehokkuuteen (Mannin asuinalueen laajenemisaalue).

Muinaismuistoalueen taustalle osoitetun AO-rakennuspaikan kaakkoisrajalla on sijainnut asuinrakennus. Muinaisjäännösinventoinnin mukaan alueella on sijainnut aiemmin rakennuksia, joiden rakentamisen ja purkamisen yhteydessä maanrakennustyöt ovat sekoittaneet ja tuhonneet paikan maakerrokset ja paikalla mahdollisesti sijainneen kivikautisen asuinpaikan. Myös voimassa olevan Vilpeen osayleiskaavan pohjakartalla on osoitettu asuinrakennuksen merkintä.

### - Kaavamääräykset

Lisätään kaavamääräyksiin rakennusten vähimmäisetäisyydet rantaviivasta. Lähtökohtaisesti ranta-  
asemakaavan etäisyysvaatimuksissa noudatetaan Ylöjärven kaupungin voimassa olevaa rakennusjärjestystä. Sen mukaisesti saunarakennuksen etäisyys rannasta tulee olla vähintään 10 m ja muiden rakennusten 30 m.

Rakennuspaikat tullaan liittämään kaupungin vesihuoltoverkkoon.

## PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

5.9.2014

- Mikroliitti Oy on tehnyt alueelle muinaisjäännösinventoinnin v. 2013. Inventointi ei ulottunut tiloille Jutila RN:o 1:67 ja Vilpeensora RN: 2:193. Luonnosvaihtoehdossa VE2 tälle alueelle on kuitenkin osoitettu rakentamista. Myös tälle osalle aluetta tulee tehdä arkeologinen inventointi, mikäli sinne rakennetaan.
- Luonnosvaihtoehdossa VE1 rakentamista on osoitettu muinaisjäännösalueen läheisyyteen, mitä maakuntamuseo ei pidä suotavana. Kiinteän muinaisjäännöksen ympärille tulee varata sen arvon ja merkityksen turvaava riittävä rakentamaton vyöhyke.
- Manninsaaren kivikautinen asuinpaikka (muinaisjäännösrekisteritunnus 932010004) on merkitty kaavaluonnokseen asianmukaisesti. Kaavamerkintään tulee kuitenkin vielä lisätä muinaisjäännöksen nimi, muinaisjäännösrekisteritunnus ja muinaisjäännöstyyppi. Nämä tiedot tulee lisätä myös kaavaselostukseen. Lisäksi kaavamerkinnän selitysosana lause tulee muuttaa muotoon: Alueen *ja sen lähiympäristön* kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty.
- Kaavaselostuksen sivulla 9 on ainoastaan osa inventointiraportin tekstiä. Maakuntamuseo pitää parempana käytäntönä, että inventointiraportti on kaavaselostuksen liitteenä ja se mainitaan selostuksessa.

## Vastine

- Mikroliitti Oy suoritti toukokuussa v. 2013 Manninsaarella muinaisjäännöksen kartoituksen ja muinaisjäännösinventoinnin, joka ulottui hieman Manninsaaren eteläpuoleiselle mantereelle. Tuolloinen inventointialueen rajaus mantereen puolella ei kattanut koko kaavoitettavaa aluetta, minkä takia inventointia täydennettiin huhtikuussa v. 2014. Täydennyskartoitusalueella ei havaittu mitään merkkejä muinaisjäännöksistä tai kulttuurihistoriallisesti merkittävistä arkeologisista jäännöksistä.
- Korjataan kaavamääräys esitetyn mukaisesti.
- Inventoinnit lisätään kaavaselostuksen liitteeksi.

## NOKIAN KAUPUNKI

### YMPÄRISTÖPÄÄLLIKÖ PENTTI KESKITALO

- Ympäristönsuojelun kannalta vaihtoehto 1 on parempi. Siinä erillispientalot sijoittuvat Manninsaaren, joka ei ole enää pohjavesialuetta. Näin esim. jätevesien hoitaminen ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti on myös käytännössä mahdollista. Myös virkistykseen kannalta vaihtoehto 1 on parempi. Rantaa jää vaihtoehdossa 1 enemmän VL-alueeksi.

## Vastine

- Kaavaehdotuksen pohjaksi on valittu kaavaluonnosvaihtoehto 1. Tavoitteiden muututtua mannerrannan rakennettavaa rantaosuutta on kasvatettu.

## ELENIA OY

4.9.2014

- Alueella sijaitsee Elenia Oy:n keskijännite- ja pienjänniteverkkoa. Oheiseen kuvaan pienjänniteverkko on korostettu sinisellä ja keskijänniteverkko punaisella. Mahdollisista johdonsiirto- tai muutostöistä laskutetaan työn tilaajaa.

## Vastine

- Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaan.

## HÄMEENKYRÖN KUNTA

### KAAVOITUSARKKITEHTI JURKKA PÖNTYS

4.9.2014

- Luonnoksista vaihtoehto nro 2 on parempi. Rantarakennusten enimmäisrakennusoikeus on korkeampi kuin mitä Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys sallii. Pohjavesialueella osoitettavat pysyvät asuinrakennukset olisi syytä liittää rakentajan kustannuksella keskitettyyn jätevesiviemäriin. Alueelle kuljetaan nyt ja kaavan toteutuessakin Hämeenkyrön kunnan eniten kasvavan asuinalueen lävitse. Mahdolliset kaavan toteuttamisen myötä vaadittavat katu- ja kunnallistekniikkaan liittyvät rakennus- ja kunnossapitoimet tulevat täysimääräisesti kiinteistöjen omistajien kustannettaviksi.

## Vastine

- Kaavaehdotuksen pohjaksi on valittu kaavaluonnosvaihtoehto 1. Maanomistaja vastaa tie- ja kunnallistekniikan kustannuksista.

## MANNIN ASUKASYHDISTYS RY

21.8.2014

- Asukasyhdistys kannattaa vaihtoehtoa VE1, jossa virkistysalue säilyisi mahdollisimman yhtenäisenä. Harjun rinteeseen metsä ja ranta ovat tärkeitä alueen asukkaille, ja ne halutaan pitää yhteisessä käytössä.

## Vastine

- Kaavaehdotuksen pohjaksi on valittu kaavaluonnosvaihtoehto 1. Kaavassa tullaan osoittamaan tavoitteiden mukainen rakennusoikeus. Metsä säilyy.

Tampereella 27.11.2017

Ympäristösuunnittelu Oy



Mika Heikkilä