

## Ruhala-Kautun alueen osayleiskaavan muutos 702-405-1-297

Kunnanhallitus 05.09.2022 § 399

Kiinteistön 702-405-1-297 omistaja on tehnyt aloitteen osayleiskaavan muutoksen osalla Ruhalan-Kautun osayleiskaavan kiinteistön 702-405-1-297 liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Suunnittelualue sijaitsee Kautun alueella, Ruoveden rannalla, noin 3,5 kilometriä Ruoveden kuntakeskuksesta kaakkoon. Kaavamuuotos koskee osaa kiinteistöä 702-405-1-297. Suunnittelualan kiinteistö on yksityisessä omistuksessa. Kaavamuuotos koskee voimassa olevan yleiskaavan mukaisia lähivirkistysalueita sekä kyläalueita.

Laadittavan osayleiskaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa osayleiskaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle (VL) erillispientalon rakennuspaikka (AO), sekä muuttaa voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitetut kaksi kyläaluetta (AT) maa- ja metsätalousalueiksi (M-1).

Liite 1: Hakemus Ruoveden kunta

Liite 2: Kaavakartta\_Ruhala\_Kautun\_alueen\_OYKM\_luonnos\_23.8.2022

Liite 3: Selostus\_Ruhala\_Kautun\_alueen\_OYKM\_luonnos\_23.8.2022

Liite 4: Selostus\_Liite\_1\_OAS\_23.8.2022

Liite 5: Selostus\_Liite\_2\_Kaavakartta\_ja\_maaraykset-1

Liite 6: Selostus\_Liite\_3\_Liito-oravaselvitys\_Ruovesi\_Kauttu\_2022

Esittelijä	va. Kunnanjohtaja Ville Happonen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus 1) hyväksyy maanomistajan aloitteen kaavamuutoksesta. 2) esittää kaavan jatkokäsittelyyn ja valmisteluun ympäristölautakuntaan.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Ympäristölautakunta 29.09.2022 § 67

Osayleiskaavan muutoksen kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 23.8.2022. Alueelta on myös teetetty liito-oravaselvitys ja kaavamuutoksella osoitetun rakennuspaikan alueelta ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä.

Päätavoite osayleiskaavamuutoksessa on osoittaa osayleiskaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle (VL) erillispientalon rakennuspaikka (AO), sekä muuttaa voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitetut kaksi kyläaluetta (AT) maa- ja metsätalousalueiksi (M-1).

Kiinteistön omistaja on hakemuksessa esittänyt, että maanomistaja vastaa kaikista osayleiskaavamuutoksen aiheuttamista laadinta – ja selvityskustannuksista. Kunnan työnä joudutaan tekemään kaavan käsittelyvaiheet sekä ilmoituskulut. Tämän yleiskustannusluontoisen työn arvo on 1000€, joka peritään maanomistajalta, kun kaavaehdotus on kunnan osalta hyväksytty.

Esityksen liitteenä kaavaselostus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos. Kaavaselostus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos asetetaan nähtäville kunnan internetsivuille.

Liite 1: Hakemus Ruoveden kunta

Liite 2: Kaavakartta\_Ruhala\_Kautun\_alueen\_OYKM\_luonnos\_23.8.2022

Liite 3: Selostus\_Ruhala\_Kautun\_alueen\_OYKM\_luonnos\_23.8.2022

Liite 4: Selostus\_Liite\_1\_OAS\_23.8.2022

Liite 5: Selostus\_Liite\_2\_Kaavakartta\_ja\_maaraykset-1

Liite 6: Selostus\_Liite\_3\_Liito-oravaselvitys\_Ruovesi\_Kauttu\_2022

*Lisätiedot: rakennustarkastaja Janne Westerholm, p. 044 787 1346*

Esittelijä	Tekninen johtaja Marja Rantanen
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta hyväksyy kaavaselostuksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaluonnoksen ja päättää asettaa luonnokset nähtäville 30 pv ajaksi mielipiteiden ja lausuntojen pyytämistä varten.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 11.05.2023 § 26  
222/10.02.02/2022

Ruhala-Kautun alueen osayleiskaavan muutos on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä Ruoveden kunnan internet-sivuilla 13.10.- 14.11.2022 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta sekä Maakuntamuseolta. Kaavan laatija on tehnyt 23.1.2023 päivättyyn kaavaehdotukseen lausunnoissa esitettyihin seikkoihin perustuvat muutokset.

**Pirkanmaan ELY-keskus** on lausunnossaan katsonut, että yhtä kiinteistöä koskevalla yleiskaavalla ei voimassa olevalla yleiskaava-alueella voida yhteensovittaa toimintoja MRL:n tarkoittamalla tavalla. ELY-keskus perustelee lausuntoaan sillä, että alueella on voimassa Ruhala-Kautun oikeusvaikutteinen osayleiskaava. ELY-keskuksen mukaan esitetty osayleiskaavan muutos asettaa voimassa olevan osayleiskaava-alueen maanomistajat eriarvoiseen tilanteeseen. ELY-keskus esittää, että osayleiskaavan muutoksen aluetta tulee laajentaa siten, että se muodostaa MRL 35 §:n yhteensovittamisnäkökulmasta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

ELY-keskuksen lausunnon mukaan selostuksessa ei ole esitetty perusteita uuden rantarakentamispaikan muodostamiselle eikä selvitystä (ns. kantatilaselvitystä) jäljellä olevasta rantarakentamisoikeudesta kiinteistöllä. Selostuksessa ei myöskään ole arvioitu vaikutuksia muiden voimassa olevien osayleiskaavan maanomistajien mahdollisille vastaaville kaavamuutoksille. ELY-keskuksen mukaan kaavaselostuksessa tulee esittää arvio kantatilalla jäljellä olevasta rantarakentamisoikeudesta ja varmistua maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumisesta.

ELY-keskus on todennut, että uusi erillispientalojen alue kuuluu voimassa olevassa osayleiskaavassa rajattuun sl-alueeseen. ELY-keskus katsoo, että elinvoimaisen liito-oravan elinympäristön kannalta toimivien kulkuyhteyksien turvaaminen on yhtä tärkeää kuin lajin lisääntymis- ja

levähdyspaikkojen säilyttäminen. ELY-keskuksen mukaan rannassa kulkeva liito-oravan kulkuyhteys tulee osoittaa leveämpänä.

**Pirkanmaan maakuntamuseo** on lausunnossaan esittänyt pieniä kaavaselostusta koskevia korjaus- ja täydennysesityksiä. Maakuntamuseon lausunnon mukaan kaava-aineiston tausta aineistossa tulee olla mainita mm. läheisistä valtakunnallisesti merkittävistä kulttuuriympäristöistä (Näsijärven reitin kanavat / Kauttu, Harakkala). Lisäksi kaavan ja vaikutusarvioinnin tueksi tulee liittää valokuvat suunnittelualueen rakennuksista.

Maakuntamuseo on tehnyt alueelle maastotarkastuksen. Tarkastuksen mukaan alueelta ei tehty arkeologisia löytöjä, joten arkeologiselle inventoinnille näin ole syntynyt tarvetta.

Maakuntamuseon mukaan aluerajaukselle sk ei ole perusteita eikä Sr-2 rajauksessa tule viitata maakunnallisiin arvoihin. Kyseessä on paikallisesti merkittävä aluekokonaisuus, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Yleismääräyksellä tai sopivalla kaavamerkinnällä tulee osoittaa, että koko suunnittelualue on osa laajaa valtakunnallisesti arvokasta Ruoveden reitin maisemien maisema-aluetta ja uudisrakentaminen tai muu maankäyttö tulee sovittaa huolellisesti ympäristöönsä. Maakuntamuseon mukaan määräyksessä tulee kieltää voimakkaat maisemaa ja luonnollisia maastonmuotoja muokkaavat tasaukset, täytöt ja pengerrykset.

#### Lausuntojen johdosta tehdyt korjauksen ja huomiot

**Korjatussa kaavaehdotuksessa (26.1.2023)** kahdelta voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitetulta kyläalueelta (AT) on poistettu muu kuin maa- ja metsätalouteen liittyvä sallittu rakentaminen ja muut rakentamisen mahdollisuudet on siirretty kaavamuutoksessa osoitetulle erillispientalojen alueelle (AO).

MRL 35§:n mukaan yleiskaava voidaan laatia maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi. Ruoveden kunta on katsonut suunnittelualueen muodostavan tarkoituksen mukaisen kokonaisuuden, joten osayleiskaavan muutoksella ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta. Emätilaselvityksen laatimiselle ei tässä yhteydessä nähty tarvetta.

Vuonna 2022 tehdyn liito-orava selvityksen mukaan alueella ei ole tehty havaintoa liito-oravasta. Selvityksen johtopäätöksenä alueen kautta on merkitty toimiva etelä-pohjoissuuntainen liito-oravan kulkuyhteys, jonka leveyteen tulee kiinnittää huomiota.

Osayleiskaavan muutoksen suunnittelualueen on katsottu muodostavan riittävän ja tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Ekologinen käytävä kulkee kaavaluonnoksessa lähes voimassa olevan osayleiskaavan mukaisena. Suunnittelualueen AO-rakennuspaikalle sekä ekologisen käytävän alueelle on osoitettu määräys maisematyöluvasta, joten esimerkiksi puiden kaatamista ei saa suorittaa ilman myönnettyä maisematyölupaa. Maisematyöluvan määräyksellä on pyritty turvaamaan liito-oravien kannalta alueen merkittävän puuston säilyvyys.

Kaavaehdotukseen on tarkennettu ja korjattu kulttuuriympäristön ja erillispientalojen rakennuspaikan sekä suunnittelualueen rakennuksiin liittyvää aineistoa. Sk-aluerajaus on poistettu ja sr-3-määräystä on tarkennettu. VAMA-alueeseen kuulumisen on lisätty kaavaselostukseen.

Kaavakartalle on lisätty rakentamista koskevan määräys koskien valtakunnallisesti arvokasta Ruoveden reitin maisemaa.

Esittelijä

Tekninen johtaja Marja Rantanen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta hyväksyy Ruhala-Kautun alueen osayleiskaavaehdotuksen muutoksen, kaavaselostuksen sekä siihen liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi muistutusten ja lausuntojen saamiseksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin esityksen mukaisesti

Jakelu