Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy
Keskuskatu 5, 39700 PARKANO
040-833 9275, 0400-234 349
havanka@havanka.fi

LEPPÄSENTIEN RANTA-ASEMAKAAVA
Kihniö Nerkoonjärvi

Alueen määrittely ja sijainti

Ranta-asemakaavaselostus ranta-asemakaavasta, mikä koskee 23.2.2023 päivättyä ja viimeksi 14.2.2024 muutettua ranta-asemakaavakarttaa. Kaava-alue rajoittuu Nerkoonjärveen. Ranta-asemakaava muodostuu yhdestä osasta. Kaavoitushankkeen kohteena olevan alueen pinta-ala on 1,7970 hehtaaria. Kaava-alueen likimääräinen sijainti ilmenee alla olevasta kartasta

Ranta- asemakaava laaditaan seuraaville tiloille:

Tuulenpesä 8:149	Kiinteistötunnus 250-407-8-149
Kivipohja 8:74	Kiinteistötunnus 250-407-8-74
Saunakallio 8:56	Kiinteistötunnus 250-407-8.56
Pikkuvalkama 8:57	Kiinteistötunnus 250-407-8-57
Pikkuvalkama II 8:73	Kiinteistötunnus 250-407-8-73

1 JOHDANTO

1.1 Yleistä

Kaavoitettavalla alueella on kaksi rakennettua lomarakennuskiinteistöä ja yksi vakituisen asumisen rakennuspaikka, jolla on omakotitalo ja talousrakennuksia. Muutoin alue on pääosin metsäistä, rakentamatonta aluetta.

Rakennuspaikkamäärä säilyy kolmena. Lomarakennustontteja on kaksi ja yksi on vakiasumiseen tarkoitettu tontti.
Rantarakennusoikeudet on määritelty kaavan laadituttajien toivomusten mukaisesti.

1.2 Kaavan laadinnan käynnistyminen

Maanomistajat sopivat kaavan laatimisesta Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy:n kanssa syyskuussa 2022. Kaavan laatijana on toiminut RI Heikki Havanka.

Kaavan laatija teki kaavan vireille tuloilmoituksen Kihniön kuntaan 12.12.2022.

1.3 Työohjelma pääpiirteittäin

Työstä laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka mukaan on edetty. Tähän suunnitelmaan sisältyy työohjelma. OAS:n sisältöä on täydennetty. Alkuperäisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oleva aikataulu ei ole pitänyt. Muinaismuistoselvitys ja arkeologinen inventointi muuttivat aikataulua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on osana kaava-ainestoa.

2 Suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja selvitykset

2.1 Lähtökohtatilanne

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Tavoitteena on laatia tilojen alueelle ranta- asemakaava. Tontit ryhmitellään uudella tavalla. Alueella on nykyään viisi erillistä kiinteistöä, joilla kahdella tilalla on lomarakennukset ja yhdellä tilalla on vakikäytössä oleva omakotitalo.

Alueen itäpuolella on metsäistä rakentamatonta aluetta. Alueiden käyttötarkoitus säilyy entisellään.

Alueen kokonaispinta-ala on 1,7860 hehtaaria.

Kaavan rantaviivan kokonaispituus on noin 400 m.

2.2 Kaavat, rakennusjärjestys ja rakennuskielto

2.21 Maakuntakaava

Kihniö on Pirkanmaan liiton aluetta.
Pirkanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi 27.3.2017 (§ 6) maakuntakaavan 2040.
Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017.

Korkein hallinto- oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä sekä sitä koskenutta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ratkaisua koskeneet valitukset ja pitänyt 24.4.2019 antamallaan päätöksellä Pirkanmaan

maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisena, kuin siitä maakuntavaltuustossa päätettiin.

Maakuntakaavassa on kaava- alue merkitty maaseutualueeksi. Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

2.22 Selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan ranta-asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun

Nerkoonjärvellä ei ole rantaosayleiskaavaa. Nerkoonjärven alueella on voimassa monta, erillistä ranta- asemakaavaa.

Tässä yhteydessä on tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on selvitetty, vaikuttaako kaavamuutoshanke mahdollisesti jotenkin yleiskaavan sisältökysymyksiin.

Arviointi on suoritettu käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja myös arvioitu niiden toteutumista. Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2. momentin kohdat 1-9

On tarkasteltu, voisiko tämä kaavamuutos jotenkin vaikuttaa yhdysrakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja ekologiseen kestävyyteen. On todettu, ettei vaikuta haitallisesti.

Myös sitä on tarkasteltu, voidaanko hyödyntää nykyistä yhdyskuntarakennetta. On todettu, että voidaan hyödyntää, eikä muutos ainakaan heikennä yhdyskuntarakenteen hyödyntämismahdollisuuksia.

On otettu huomioon asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.

Liikennekysymykset on myös punnittu ja todettu, ettei kaavamuutos vaikuta tähän mitenkään. Tie on valmiina.

Kaavamuutos ei vaikuta turvallisen, terveellisen ja tasa-arvoisen elinympäristön muodostumiseen.

Myöskään ympäristöhaitat eivät lisäänny. Kiinteistöjen käyttötarkoitus ei merkittävästi muutu. Yleisasetelma säilyy entisellään.

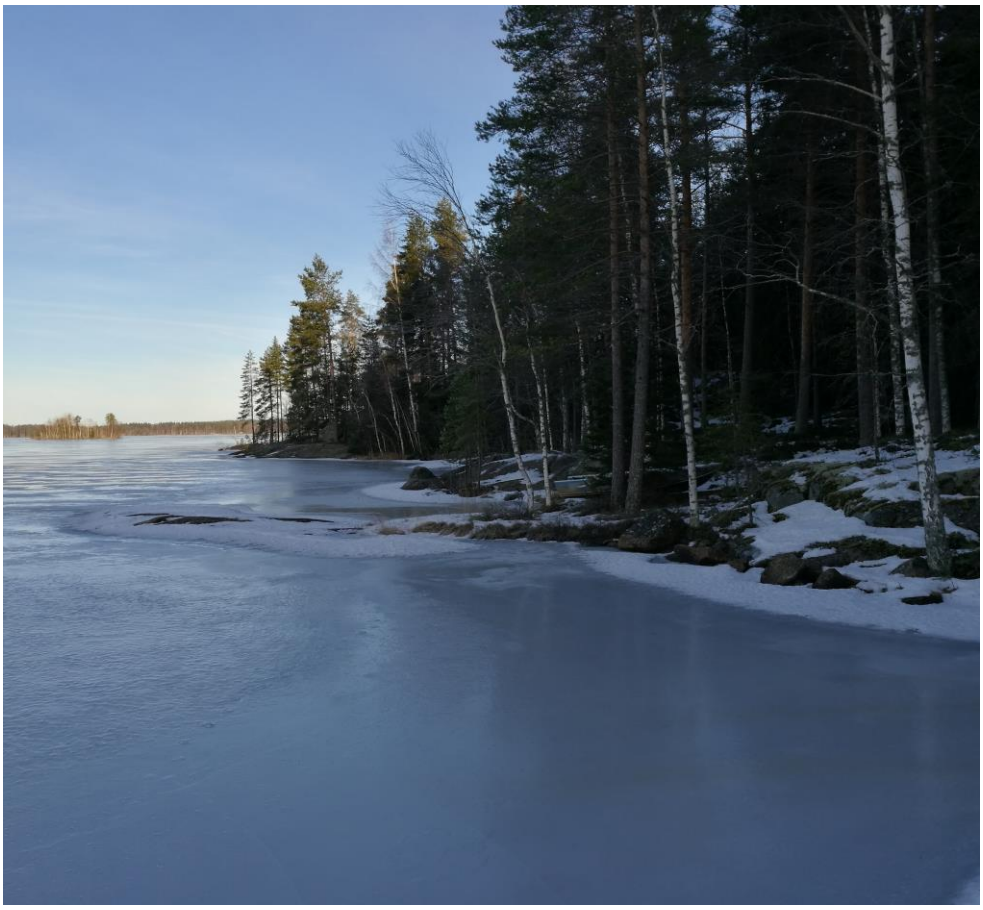
Hanke ei heikennä ympäristöä, maisemaa ja luonnonarvoja.

Muutos ei vaikuta mitenkään kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

Muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja luonnonarvojen vaalimiseen.

2.23 Rakennusjärjestys

Kihniön kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.6.2014.



2.24 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

2.3 Pohjakartta

Alueelle on laadittu uusi pohjakartta. Kartan on laatinut maanmittausinsinööri Erkki Salomäki.
Kartan mittakaava on 1:1000.

2.4 Maanomistus

Yksityishenkilöt omistavat kaavoitettavan alueen.

2.5 Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista

Kaavoituksen kohteena oleva alue on pääosin metsäistä aluetta. Myös kivi- ja kallioalueita on kaava-alueella. Lähellä rantaviivaa on myös avonaisia alueita. Alueella on kaksi loma-asuntokiinteistöä talousrakennuksineen ja yksi vakituisen asumisen rakennuspaikka.

Kaava-alueen lähistöllä on muita loma-asuntokiinteistöjä sekä yksittäisiä maatilojen talouskeskuksia.

Nerkoonjärven ympärillä on runsas loma-asutus. Myös vakituiseen asuttuja asuintaloja on paljon.

2.6 Luontoselvitys

Alueelle on tehty luontoselvitys. Sen on tehnyt Lakeuden luontokartoitus- niminen yritys kesällä 2023. Tekijöinä ovat olleet biologi Taina Ranta-Maunus ja luontokartoittaja Raimo Laurila. Raportti on kaava-aineiston liitteenä.

2.7 Arkeologinen inventointi

Mikroliitti Oy on tehnyt arkeologisen inventoinnin kesällä 2023. Sen ovat tehneet Alexander Suvorov ja Joel Karhapää.

2.8 Emätilaselvitys

Kaavaratkaisussa rakennuspaikkoja ei lisätä. Kaava sisältää nykyiset kolme rakennuspaikkaa. Emätilaselvitys ei siten ole tarpeen.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavahankkeen valmistelu alkoi kesällä 2022.

Kaavan laadituttajat sopivat ranta-asemakaavan laatimisesta alueelle Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy:n kanssa syyskuussa 2022.

Kaavan vireille tuloilmoitus tehtiin Kihniön kunnalle 12.12.2022.

Laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut joulukuussa 2022 ja päivätty 12.12.2022.

Kunnanhallitus päätti 23.1.2023 § 10, että kaavahanke tulee vireille ja kaavan laadinta voidaan käynnistää.

Pohjakartta valmistui tammikuussa 2023.

Kaavaluonnos valmistui helmikuun alussa 2023.

Kaavatilasto laadittiin helmikuun lopussa 2023.

Alustava kaavaselostus valmistui helmikuun lopussa. Se on päivätty 23.2.2023.

Valmisteluvaiheen aineisto lähetettiin Kihniön kuntaan maaliskuun alussa 2023.

Kunnanhallitus päätti 30.3.2023 § 49 hyväksyä valmisteluvaiheen aineiston, asettaa sen nähtäville ja pyytää siitä lausunnot.

Aineisto oli nähtävillä kevättalvella 2023.

Pirkanmaa ELY- keskus antoi valmisteluvaiheen aineistosta 12.5.2023 päivätyn lausunnon.

Pirkanmaan maakuntamuseo antoi valmisteluvaiheen aineistosta 23.5.2023 päivätyn lausunnon.

Saatujen lausuntojen perusteella ovat maanomistajat päätyneet siihen, että alueella tehdään luontoselvitys ja muinaismuistoinventointi.
Luontoselvitysraportti valmistui elokuussa 2023.
Muinaismuistoraportti valmistui elokuun lopussa 2023

Kaavahankkeen valmistelua on jatkettu. Aineisto toimitettiin hyväksymismenettelyyn.

Tekninen lautakunta käsitteli kaavahanketta kokouksessaan marraskuussa 2023. Lautakunta totesi, että kaavoituksessa tulee noudattaa vakiintuneita mitoitusperiaatteita. Periaatteena tulee olla maanomistajien tasapuolinen kohtelu.
Marraskuun lopussa käytiin kunnan asianomaisten viranhaltijoiden, maanomistajien ja kaavan laatijan kesken neuvottelu.
Neuvottelussa päädyttiin siihen, että jatkovalmistelussa luovutaan lisätonttitavoitteista. Lopulliseen kaavaehdotukseen tulee ainoastaan kolme tonttia. Tonttien rajoja muutetaan ja rakennusoikeuksia tarkistetaan.

Kaava-aineistoon tehtiin muutoksia ja täydennyksiä. Aineisto toimitettiin jatkokäsittelyyn.

Tekninen lautakunta käsitteli kokouksessaan tammikuussa kaava-aineistoa ja päätti, että kokonaisrakennusoikeuksia tulee vielä tarkistaa.

Rakennusoikeuksiin on tehty tarkistuksia. Aineisto lähetetään jatkokäsittelyyn.

4 Ranta- asemakaavan kuvaus

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Nerkoonjärven rannalla oleva kaava-alue on metsäistä aluetta. Kaava-alueen itäpuolella on metsäinen, Kamarivuori- niminen alue, jossa korkeuserot ovat suuret. Lähialueella on yksittäisiä maalaistaloja ja useita kesäasuntoja.

Kaavoituksen kohteena olevalla alueella on nykyisin yksi vakiasumisen asuinkiinteistö ja kaksi kesäasuntokiinteistöä.
Kaikilla kolmella kiinteistöllä on talousrakennuksia.

Kaava-alue suuntautuu länteen ilta-auringon suuntaan.
Osalla aluetta on rantaviivan ja tilan välissä vesijättökaista.

Nerkoonjärvi soveltuu erinomaisen hyvin virkistyskäyttöön. Maisemat alueella ovat hyvät.

Tonttien sijoittelua muutetaan. Tonttien rajaus ei perustu nykyisin tilarajoihin.

4.2 Kokonaismitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,7860 hehtaaria. Liitteenä ovat tilastotiedot.
Kaavahankkeen rantaviivan kokonaispituus on noin 400 metriä.

4.3 Rakennettava ympäristö

4.31 Erillispientalojen alue (AO) kortteli, 2 tontti 1

Alue on varattu ympärivuotiseen asumiseen. Alueelle saa rakentaa asuinrakennuksen, savusaunan ja talousrakennuksia. Kerroskorkeus on Iu$^3/_4$. Kokonaisrakennusoikeus on 250 kerros-m^2. Edellä mainitun rakennusoikeuden lisäksi tontille saa rakentaa saunarakennuksen, jonka rakennusala on enintään 30 m^2.

Lisäksi saa rakentaa kylmää varastotilaa 30 m^2.ja sen yhteyteen autokatoksen, jonka pinta-ala on 30 m^2.

Alueen pinta- ala on 0,3992 hehtaaria

Tontti suuntautuu länteen. Tontilla on nykyisin omakotitalo ja talousrakennuksia.
Tontti soveltuu hyvin vakituiseen asuinkäyttöön.

4.32 Loma-asuntotontit (RA) kortteli 1, tontti 1 ja kortteli 3 tontti 1.

Lomarakennustontille saa rakentaa loma-asunnon, savusaunan ja talousrakennuksia. Yhteenlaskettu kerrosala saa olla 180 m^2.

Edellä mainitun rakennusoikeuden lisäksi tontille saa rakentaa saunarakennuksen, jonka rakennusala on enintään 30 m^2.

Lisäksi saa rakentaa kylmää varastotilaa 30 m^2.ja sen yhteyteen autokatoksen, jonka pinta-ala on 30 m^2.

Lomatonttien yhteispinta- ala on 0,9438 hehtaaria.

Molemmat tontit suuntautuvat länteen. Molemmilla tonteilla on rakennuksia. Tontit soveltuvat erittäin hyvin rakentamiseen.

4.33 Maa- ja metsätalousalueet (M)

Kaavan maa- ja metsätalousalueet ovat kovapohjaisia, pääosin puustoisia alueita.
Maa- ja metsätalousalueen kokonaispinta-ala on 0,4440 hehtaaria.

4.34 Tiealueet

Kaava-alueen tiestö on kokonaisuudessaan valmiina. Uusia teitä ei ole tarpeen rakentaa.

4.35 Muu yhdyskuntatekninen huolto

Jätteiden keräys järjestetään kiinteistökohtaisesti. Kihniön kunnan alueella on useita aluekeräyspisteitä, joihin jätteet voi toimittaa.

Alueen puhdasvesihuolto hoidetaan vesiosuuskunnan vesijohdon avulla.

Jätevedet käsitellään kulloinkin voimassa olevien määräysten mukaisesti ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla. Tontilla voidaan käyttää imeytysjärjestelmää. Imeytysjärjestelmää voidaan käyttää tonteilla, jossa maaperä läpäisee vettä. WC:n rakentaminen edellyttää aina jätevesien johtamista umpisäiliöön.

Kaava-alueella on sähköverkosto. Nykyinen rakennuskanta on liitetty sähköverkostoon ja uudet, mahdolliset rakennukset liitetään samalla tavalla.

5 Ranta-asemakaavan vaikutukset

5.1 Taloudelliset vaikutukset

Tonttien rajasiirtojen avulla rakennettavuus paranee. Tällöin myös rakentaminen helpottuu.

Rakennusoikeuksien kasvu vaikuttaa myönteisesti.

5.2 Liikenteelliset vaikutukset

Kulku kaava-alueelle tapahtuu alueella olevia paikallistieltä yksityisteitä pitkin. Kaava-alueen toteutumisen liikenteellinen merkitys on vähäinen.

5.3 Ympäristövaikutukset

Kaavoituksessa säilytetään alueen maisema-arvot.
Rakennusten etäisyys rannasta on vähintään 15 metriä.

Rakennusmateriaaleista, kattokaltevuuksista ja rakennusten väreistä on annettu ohjeita kaavamääräyksissä. Rakennusten tulee soveltua maastoon, nykyiseen rakennuskantaan ja ympäristöön.

Kaava-alueella ei ole uhanalaisia kasveja eikä linnustoa.
Kaava-alueella ei ole erityistä luontoarvoista johtuvaa huomioitavaa.

Puhdasvesihuolto hoidetaan vesiosuuskunnan verkostosta.
Jätevedet käsitellään kulloinkin voimassa olevien määräysten mukaisesti ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla.

Tontilla käytetään imeytysjärjestelmää. Imeytysjärjestelmää voidaan käyttää tonteilla, jossa maaperä läpäisee vettä.
WC:n rakentaminen edellyttää aina jätevesien johtamista umpisäiliöön.

5.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia.

5.5 Kulttuuriset vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittävää kulttuurista vaikutusta.

5.6 Muut vaikutukset

Kaavan muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin on selvitetty kaavan laadinnan yhteydessä ja esitelty tässä kaavaselostuksessa eri yhteyksissä.

6 KAAVAN TOTEUTUKSEN AJOITUS JA SEURANTA SEKÄ MAHDOLLISET KAAVAN TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Kaava-alueen tuleva rakentaminen riippuu täysin maanomistajien toimenpiteistä.

Toteutusaikataulua ei siten voida tässä vaiheessa esittää. Kaavan toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ovat tässä tapauksessa tarpeettomia.

Parkano 23.2.2023
Täydennykset 6.9.2023, 4.1.2024 ja 14.2.2024

Heikki Havanka RI