

Kiinteistötunnus 250-407-16:54

1 JOHDANTO

1.1 Yleistä

Kaavoitettavalla alueella on yksi rakennettu loma-asuntokiinteistö. Kahdella muulla tilalla ei ole tällä hetkellä rakennuksia.



Tontilla 1 oleva loma-asuntokiinteistö

Kaavaehdotuksessa on kaksi kaavatonttia. Molemmat tulevat loma-asuntokäyttöön.

Kaava-alueen etelä- ja pohjoisosat jäävät kaavan mukaisiksi maa- ja metsätalousalueiksi.

1.2 Kaavan laadinnan käynnistyminen

Maanomistajat sopivat kaavan laatimisesta Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy:n kanssa joulukuussa 2023. Kaavan laatijana on toiminut RI Heikki Havanka.

Kaavan laatija teki kaavan vireille tuloilmoituksen Kihniön kuntaan 18.12.2023.

1.3 Työohjelma pääpiirteittäin

Työstä laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka mukaan edetään. Tähän suunnitelmaan sisältyy työohjelma. OAS:n sisältöä tarkastellaan työn kuluessa.

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. Alueelle kaavoitetaan kaksi lomarakennustonttia. Loppuosa kaava-alueesta tulee maa- ja metsätalousalueeksi. Nykyään alueella on yksi loma-asuntokiinteistö, jolla on useita rakennuksia.

Alueen kokonaispinta-ala on 1,4879 hehtaaria.

Kaavan rantaviivan kokonaispituus on noin 300 m.



Kuvassa on rantapoukamai

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.



Pieni saari tonttien edessä

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 lisäännä. 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. Rakennusjärjestyksen muutostyö on valmisteilla.

2.24 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.



Nykyinen rantasauna tontilla 1

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. Avointa aluetta on rakennetun tilan alueella. Lähellä rantaviivaa on myös avonaisia alueita. Alueella on yksi loma-asuntokiinteistö talousrakennuksineen.

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. Luontoselvityksen on tehnyt FM (biologi) Turkka Korvenpää Envibio Oy:stä Luontoselvityksessä tehdyt havainnot on huomioitu kaava-aineistossa. Raportti on päivätty 16.10.2025. Raportissa on tehty joitakin suosituksia eräiden kasvien säilyttämisestä luonnontilaisina.



Tässä on heinäistä ranta-aluetta

2.7 Arkeologinen inventointi

Alueelle on tehty arkeologinen inventointi. Inventoinnin on tehty Mikroliitti Oy. Raportti on päivätty 12.6.2025. Tutkimusalueella ei ole muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

2.8 Kantatilatarkastelu

Juolukka-tilan omistajan toimeksiannosta on Kihniön kunta tehnyt kantatilatarkastelun alueella. Emätilana on Nygård- tila 250-407-16-12. Heti ensimmäisenä emätilasta on lohkaistu Kirsikka-tila 250-407-16-13. Tämä on tapahtunut 24.1.1964. Sen jälkeen 31.1.1965 on lohkaistu mm. Kirsikka II-tila.

Kantatilatarkastelujen toisena poikkileikkausajankohtana on vuosi 1969, joten edellä mainittuja kahta tilaa voidaan pitää tämän leikkausajankohdan perusteella kantatiloina.

Molemmat Kirsikka- tilat on hankittu aikanaan loma-asuntokäyttöön. Kantatilatarkastelussa muutoinkin pitäisi olla perustana tonttien lohkomisajankohta. Tämänkin kantatilan (Nygård) alueella on useille myöhemmin muodostetulle tonteille myönnetty loma-asunnoille rakennuslupa, mikä on merkinnyt sitä, että aiemmin lohkotut tontit ovat jääneet ilman rakennusoikeutta.

Maanomistaja siirtää Kirsikka II- tilalla olevan rakennusoikeuden Juolukka-tilalle.

Maanomistajan tavoitteena on saada kaavoituksen kohteena olevalle alueelle kaksi tonttia. Tätä tavoitetta puoltaa myös rantaviivan pituus. Rantaviivaa on noin 300 metriä. Kaksi tonttia tarkoittaa tällöin 6,67 tonttia/rantaviivakilometri. Tämä on melko normaali määrä Nerכוןjärven tapaiselle suurehkolle järvelle.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavahankkeen käynnistyi joulukuussa 2023.

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

Kaavan vireille tuloilmoitus tehtiin Kihniön kunnalle 18.12.2023.

Laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut joulukuussa 2023 ja sitä on päivitetty joulukuussa 2024.

Kunnanhallitus päätti 19.9.2023 § 149, että kaavahanke tulee vireille ja kaavan laadinta voidaan käynnistää.

Pohjakartta valmistui marraskuussa 2024.

Kaavaluonnos valmistui joulukuun alussa 2024.

Kaavatilasto laadittiin joulukuun alussa 2024.

Alustava kaavaselostus valmistui joulukuun alussa. Se on päivätty 3.12.2024.

Valmisteluvaiheen aineisto lähetettiin Kihniön kunnan käsittelyyn joulukuun alussa 2024.

Tekninen lautakunta käsitteli ja hyväksyi luonnosvaiheen aineiston kokouksessaan 29.1.2025. Aineisto lähetettiin kunnanhallituksen käsittelyyn ja esitti aineiston kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Kunnanhallitus kokouksessaan 10.2.2025 hyväksyi valmisteluvaiheen aineiston ja päätti asettaa aineiston julkisesti nähtäville. Samalla päätettiin pyytää siitä lausunnot maakuntaviranomaisilta.

Nähtävillä oloaikana ei tullut mielipiteen ilmauksia.

Pirkanmaan ELY- keskus antoi 18.3.2025 päivätyn lausunnon. Siinä esitetyt kannanotot on huomioitu. Muun muassa luontoselvitys on tehty ja alin rakentamiskorkeus merkitty kaavamääräyksiin.

Pirkanmaan Maakuntamuseo antoi lausunnon 28.3.2025. Siinä edellytettiin muinaismuistoseelvityksen tekemistä. Muinaismuistoseelvitys tehtiin, eikä mitään erityistä huomioitavaa tullut esiin.

Kaavaprosessi oli keskeytyksissä noin puolen vuoden ajan, kun odotettiin selvitysten tuloksia.

Nyt kaava-aineistoa on täydennetty ja se lähetetään kuntaan jatkokäsittelyyn.

4 Ranta- asemakaavan kuvaus

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Nerkoonjärven rannalla oleva kaava-alue on pääosin metsäistä aluetta. Rakennetun Kirsikka-tilan alueella on avointa aluetta. Maastoltaan alue on tasaista.

Kaavoituksen kohteena olevalla alueella on nykyisin yksi kesäasunto talousrakennuksineen.

Kaava-alue suuntautuu itään ja etelään.

Nerkoonjärvi soveltuu erinomaisen hyvin virkistyskäyttöön. Maisemat alueella ovat hienot.



Talousrakennus

4.2 Kokonaismitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,4879 hehtaaria. Liitteenä ovat tilastotiedot.

Kaavahankkeen rantaviivan kokonaispituus on noin 300 metriä.

4.32 Loma-asuntotontit (RA) kortteli 1, tontti 1 ja 2.

Lomarakennustontille saa rakentaa loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksia. Yhteenlaskettu kerrosala saa olla 180 m². Edellä olevan lisäksi saa rakentaa erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 30 kerros-m² ja sen tulee olla vähinään 15 metrin etäisyydellä keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Edellä mainittujen lisäksi saa rakentaa 30 m². kylmää varastotilaa ja sen yhteyteen autokatoksen, jonka pinta-ala saa olla 30 m².

Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 150 m².

Loma-asunnon etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä.

Erillisen talousrakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan 30 m².

Savusaunan kerrosala saa olla enintään 15 m².

Tontin rakennusten enimmäismäärä saa olla enintään 7.

Loma-asuntotonttien yhteispinta-ala on 0,8061 hehtaaria.

Molemmat tontit suuntautuvat itään. Toisella tontilla on nykyisin rakennuksia. Tontit soveltuvat erittäin hyvin rakentamiseen.



4.33 Maa- ja metsätalousalueet

Kaavan maa- ja metsätalousalueet ovat kovapohjaisia, pääosin puustoisia alueita.

M- alueen kokonaispinta-ala on 0,6818 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. Tonteilla 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 verkostoon ja uuden rakennuspaikan rakennukset liitetään samalla tavalla.



Rantalaituri

5 Ranta-asemakaavan vaikutukset

5.1 Taloudelliset vaikutukset

Kaavoituksen toteutus nostaa alueen kokonaisarvoa.

5.2 Liikenteelliset vaikutukset

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

5.3 Ympäristövaikutukset

Kaavoituksessa alueen maisema-arvot säilyvät.

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 on luontoselvityksen mukaan eräitä kasveja ja kolopuu, jotka pyritään säilyttämään.

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 2.12.2024 21.10.2025

Heikki Havanka RI