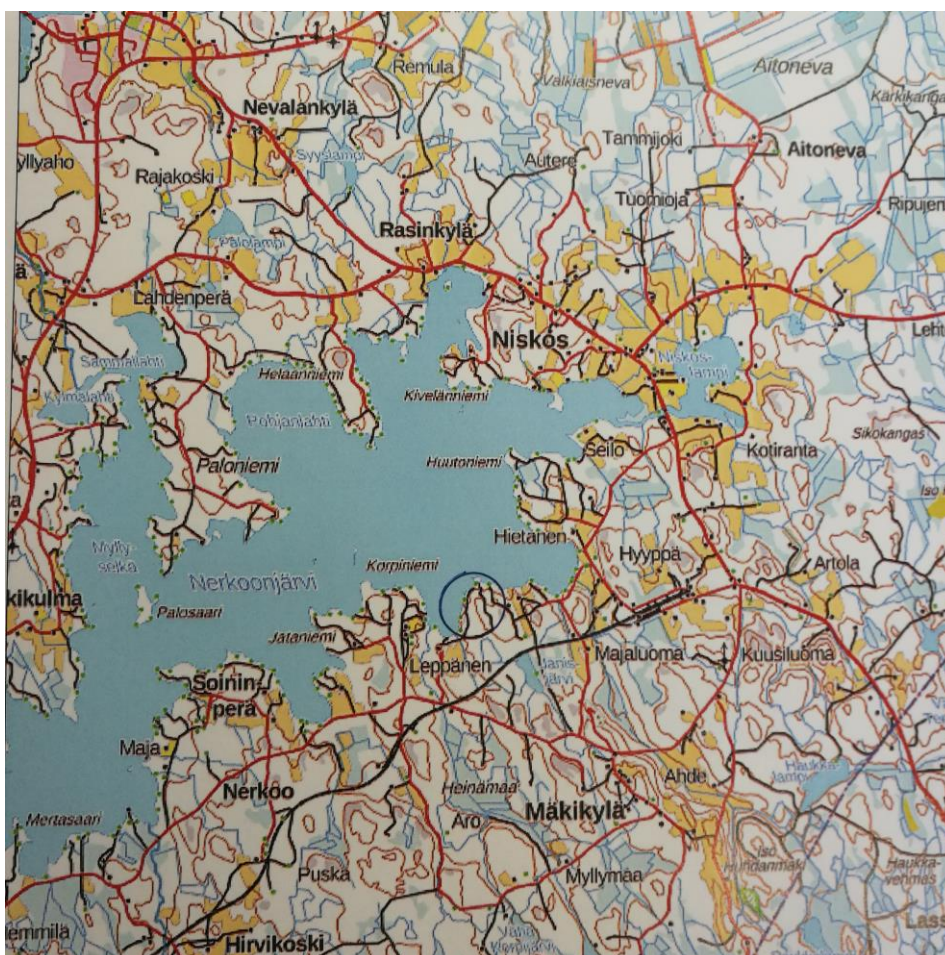


# LEPPÄSENTIEN RANTA-ASEMAKAAVA

## Kihniö Nerכוןjärvi

### Alueen määrittely ja sijainti

Ranta-asemakaavaselostus ranta-asemakaavasta, mikä koskee 23.2.2023 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa. Kaava-alue rajoittuu Nerכוןjärveen. 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 kolme rakennettua lomarakennuskiinteistöä. Muutoin alue on pääosin metsäistä, rakentamatonta aluetta.



Kaavaluonnoksessa on kuusi kaavatonttia. Lomarakennustontteja on viisi ja yksi on vakiasumiseen tarkoitettu tontti. Rantarakennusoikeudet ovat kunnan rakennusjärjestyksen mukaisia.

## 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 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. Tontit ryhmitellään uudella tavalla. Alueella on nykyään viisi erillistä kiinteistöä, joilla kolmella tilalla on lomarakennukset.

Alueen itäpuolella on metsäistä rakentamatonta aluetta. Alueiden käyttötarkoitus säilyy pääosin 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. Merkinällä 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 kestävytyteen. 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 lisääny. 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 kolme loma-asuntokiinteistöä 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. 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.

## **3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

Kaavahankkeen valmistelu alkoi kesällä 2022.

Kaavan laadittajat 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



Nyt kaavahankkeen valmistelua jatketaan. Aineisto toimitetaan hyväksymismenettelyyn,

## 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 kolme kesäasuntoa talousrakennuksineen.

Kaava-alue suuntautuu länteen ilta-auringon suuntaan.

Lomatonttien ja rantaviivan välissä on vesijättöaluetta.

Nerkoonjärvi soveltuu erinomaisen hyvin virkistyskäyttöön. Maisemat alueella ovat hyvät.

Lomatonttien 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 1, tontti 4

Alue on varattu ympärivuotiseen asumiseen. Alueelle saa rakentaa asuinrakennuksen sekä siihen liittyviä talousrakennuksia. Kerrokorkeus on  $lu^{3/4}$ . Kokonaisrakennusoikeus on 250 kerros- $m^2$ .

Alueen pinta-ala on 0,1803 hehtaaria

### 4.32 Loma-asuntotontit (RA) kortteli 1, tontti 1, 2 ja 3 ja kortteli 2.

Lomarakennustontille saa rakentaa loma-asunnon, saunarakennuksen ja aittarakennuksen. Yhteenlaskettu kerrosala saa olla 180  $m^2$ . Sen lisäksi saa rakentaa kullekin tontille kylmää varastotilaa 30 kerros- $m^2$  ja autokatoksen 30  $m^2$ .

Lomatonttien yhteispinta-ala on 1,2661 hehtaaria.

Kaikki viisi tonttia suuntautuvat länteen. Näistä neljällä tontilla on 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 0,2838 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 verkostoon ja uuden rakennuspaikan tulevat rakennukset liitetään samalla tavalla.



## 5 Ranta-asemakaavan vaikutukset

### 5.1 Taloudelliset vaikutukset

Tonttisiirtojen avulla rakennettavuus paranee. Tällöin myös rakentaminen helpottuu.

### 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

Täydennys 6.9.2023

-----

Heikki Havanka RI