



Kihniön kunta
Kihniöntie 46
39820 Kihniö

Viite: Lausuntopyyntönnö 10.12.2024

Nerkoonjärven ranta-asemakaavojen muutos ja laajennus, Kihniö

Kihniön kunta pyytää Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuntoa Nerkoonjärven ranta-asemakaavojen muutoksen ja laajennuksen luonnoksesta. Asemakaavan muutos koskee Kirvesniemen ranta-asemakaavan korttelia 11 sekä maa- ja metsätalousaluetta kiinteistöllä 250-407-15-45, Kivelänniemen ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousaluetta kiinteistöllä 250-407-2-172, osaa Soisenlahden ranta-asemakaavan korttelista 2 sekä osaa Vanhan Soisenlahden ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousalueesta kiinteistöllä 250-407-9-116. Asemakaavan laajennus koskee kaavoittamattomia kiinteistöjä 250-407-2-104, 250-407-8-81, 250-407-9-61, 250-407-9-134 sekä 250-407-9-137.

Kaavaehdotuksen mukaan kiinteistöillä 9-74 ja 9-63 sijaitseva RA-rakennuspaikka sekä kiinteistön 15-45 RA-rakennuspaikka ollaan muuttamassa AO-rakennuspaikoiksi. Olemassa oleville, kaavoittamattomille rakennuspaikoille ollaan osoittamassa RA-korttelialueita kiinteistöille 9-116, 2-104 ja 2-172, 8-81 sekä 9-137, jonka eteläosaan osoitetaan myös saunan rakentamisen mahdollistava M-1-merkintä. Lisäksi kiinteistöllä 15-45 toteutumaton RA-rakennuspaikka siirretään kiinteistön itäosasta sen eteläosaan.

Pirkanmaan ELY-keskus on tutustunut saatavilla olevaan materiaaliin ja toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Maakuntakaavan mukaan kaavoitettavat alueet ovat maaseutualuetta eikä niille kohdistu erityisiä merkintöjä. Alueilla ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Rakennuspaikkojen rakennusoikeudesta, rakennusten sijoittamisesta, rakentamistavasta ja muusta käytöstä on säädetty kunnan rakennusjärjestyksessä. Sen mukaan Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi loma-asunto, sauna ja aittarakennus, joiden

yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 125 m², tai yli 5000 m² rakennuspaikalla enintään 150 m².

Kuten myös kaavaselostuksessa todetaan, lain mukaan rakennusjärjestys ei ohjaa ranta-asemakaavan laatimista tai muuttamista.

Ranta-asemakaava laaditaan pääosin loma-asumista varten. Tässä tapauksessa esitetty kaavamerkintä mahdollistaa alueelle kahden pysyvän asunnon rakennuspaikan sijoittamisen. Pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve muun ohella jätevesihuollon sekä maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Ympärivuotisen asumisen sijoittuminen tulisi suunnitella yleiskaavoituksen kautta yksittäisten ranta-asemakaavamuutosten sijaan.

Alueidenkäyttölain 73 §:n mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Lisäksi, koska asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (alueidenkäyttölaki 54 §).

ELY-keskuksen käsityksen mukaan lähtökohtaisesti ranta-asemakaavan rakentamisen määrää määritettäessä sekä rakennusoikeuksia korotettaessa on arvioitava kaikkien vesialueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun merkitys. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi ei ole perusteltua ylittää ranta-asemakaavaan merkittyä rakennusoikeutta ennen kuin on selvitetty mahdollinen rakennusoikeuden lisäys koko kaava-alueen muiden tonttien osalta. Kaavoituksessa on kyse maankäytön suunnittelusta laajemmin kuin yksittäisten tonttien osalta. Lisäksi ranta-asemakaavoitettavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Kaavaselostuksen mukaan suunnittelutyön yhteydessä ei laadita emätilaselvitystä. Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Mikäli

käytetään olemassa olevien ranta-asetmakaavojen laadinnan yhteydessä tehtyjä emätilaselvityksiä, tulisi ne päivittää kaavam muutoksen yhteydessä.

Kiinteistön 9-137 maa- ja metsätalousalueelle sijoittuvan saunarakennuksen sijoittumisen perusteluita tulisi selventää ja määrittää selvästi mitä kiinteistöä saunarakennus palvelee.

Kaavakartassa tulisi pohjakartta esittää nykyistä laajemmalla kaavoitettavaa aluetta ympäröivältä alueelta.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tullut nähtäville elokuussa 2024. Pirkanmaan ELY-keskus ei ole kuitenkaan saanut lausuntopyyntöä asiasta. ELY-keskus toteaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavan tavoitteista on kerrottu puutteellisesti.

LUONTO

Kaavaselostuksessa on mainittu, että alueelle laaditaan kattava luontoselvitys. Luontoselvityksessä tulee kiinnittää huomioita seuraaviin asioihin:

- Liito-oravan mahdollinen esiintyminen alueella (Nerkoonjärveltä on aikaisempia havaintoja liito-oravasta)
- Alueella mahdollisesti sijaitsevat arvokkaat luontotyytit (luonnonsuojelulain, metsälain ja vesilain mukaiset arvokkaat luontotyytit)
- Uusien kaavoitettavien ranta-alueiden potentiaali viitasammakolle ja luontodirektiivi liitteen IV a sudenkorennoille.

ALIN RAKENTAMISKORKEUS JA TULVARISKI

Alin rakentamiskorkeussuositus ilman aaltoiluvaraa N2000-järjestelmässä Nerkoonjärvelle on + 144,15 m.

Aaltoiluvara riippuu mm. rannan muodosta ja jyrkkyydestä sekä tuulen pyyhkäisymatkasta, jotka vaihtelevat järvillä huomattavasti. Näin ollen yksittäisen aaltoiluvaran antaminen koko järvelle ei ole tarkoituksenmukaista. Aaltoiluvaran arviointiin voi käyttää esimerkiksi Tulviin varautuminen rakentamisessa -opasta (2014).

Alin suositeltava rakentamiskorkeus olisi hyvä olla kaavan yleismääräyksissä, sillä pelkkä rakennuksen sijoittaminen tarpeeksi kauas rannasta ei takaa alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden toteutumista.

ELY-keskus varaa mahdollisuuden lausua myös kaavan ehdotusvaiheen aineistoista.

Asia on käsitelty Pirkanmaan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat vastuualueen rakennetun ympäristön yksikössä. Lausunnon on esitellyt ylitarkastaja Olli Järveläinen ja ratkaissut ylitarkastaja Esa Hoffrén. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti.

TIEDOKSI

Kihniön kunta, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo
MN, SH

Tämä asiakirja PIRELY/12736/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/12736/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Järveläinen Olli 14.01.2025 15:50

Ratkaisija Hoffren Esa 14.01.2025 15:57