

VASTINE

KIHNIÖN KUNTA
NERKOONJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVOJEN MUUTOS JA LAAJENNUS

Nerkoonjärven ranta-asetmakaavojen muutos ja laajennus on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 11.12.2024–15.1.2025. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon.

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (14.1.2025): 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-asetmakaavan laatimista tai muuttamista. Ranta-asetmakaava 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. Ympäristöisen asumisen sijoittuminen tulisi suunnitella yleiskaavoituksen kautta yksittäisten ranta-asetmakaavamuutosten sijaan. Alueidenkäyttölain 73 §:n mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asetmakaavaa (ranta-asetmakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asetmakaavasta 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.	Kaavassa osoitettujen kahden erillispientalon rakennuspaikan on katsottu täyttävän ympärivuotiselle asutukselle asetetut vaatimukset. Toinen rakennuspaikoista on rakentunut vuonna 2021 myönnetyn poikkeamisluvan mukaisesti erillispientalona ja myös toiselle, vielä rakentumattomalle rakennuspaikalle on myönnetty ehdollinen poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle vuonna 2024. Ehdona on ollut, että asetmakaavamuutos on käynnistettävä ennen poikkeamislupaa vastaavan rakennusluvan myöntämistä. Laadinnassa oleva ranta-asetmakaava täyttää laissa annetun edellytyksen, jonka mukaan ranta-asetmakaava tulee laatia pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Ranta-asetmakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on huomioitu alueidenkäyttölain 73 §.

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
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 selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Mikäli käytetään olemassa olevien ranta-asemakaavojen laadinnan yhteydessä tehtyjä emätilaselvityksiä, tulisi ne päivittää kaavamuutoksen yhteydessä. Kiinteistön 9-137 maa- ja metsätalousalueelle sijoittuvan saunarakennuksen sijoittumisen perusteluita tulisi selvittää ja määrittää selvästi mitä kiinteistöä saunarakennus palvelee. Kaavakartassa tulisi pohjakartta esittää nykyistä laajemmalla kaavoitettavaa aluetta ympäröivältä alueelta.	Täydennetään kaavaselostusta yleiskaavallisella tarkastelulla. Kaavalla toteutetaan maanomistajien tasapuolista kohtelua. Rakennusoikeus on osoitettu voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden osoittaminen kaava-alueelle ei aseta maanomistajia eriarvoiseen asemaan, sillä Nerkoönjärven rannan kaavoittamattomilla rakennuspaikoilla noudatetaan rakennusjärjestyksessä osoitettua rakennusoikeutta. Huomioitakoon, että Nerkoönjärven rantaviivasta suurempi osuus on vielä ranta-asemakaavoittamatonta kuin ranta-asemakaavoitettua aluetta. Maanomistajalla on alueidenkäyttölain 74 §:n mukainen oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen omistamalleen ranta-alueelle. Emätilaselvitystä ei ole koettu tarpeelliseksi, sillä kaava-alueelle ei osoiteta kokonaan uusia rakennuspaikkoja. Kaikilla kaava-alueen rakennuspaikoilla sijaitsee jo rakentamista ja/tai ne ovat voimassa olevassa ranta-asemakaavassa vahvistuneita. Emätilaselvityksen tarkoituksena on mitoituksellisesti selvittää emätilan käyttämätön rakennusoikeus, joka emätilaselvityksessä ratkaistaan rakennuspaikkoina. Pääsääntöisesti selvitys laaditaan, kun perustellaan uusien rantarakennuspaikkojen osoittamista. Alueiden rantarakennusoikeus on voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa aikanaan ratkaistu, eikä emätilaselvityksellä täten olisi selvityksen tuloksesta riippumatta vaikutusta ranta-asemakaavan kannalta, kun edellä mainitusti kokonaan uusia rakennuspaikkoja ei ole tarkoitus osoittaa. Saunarakennus sijaitsee samalla kiinteistöllä kuin korttelin 8 rakennuspaikka 1, ja sauna on osoitettu kyseisen rakennuspaikan käyttöön. Koko kiinteistön osoittamista rakennuspaikaksi ei ole nähty tarkoituksenmukaisena kiinteistön pinta-ala huomioiden, mutta kiinteistön etelärannan puolella on luonnollisesti pohjoisrantaa paremmat puitteet virkistäytymiselle, mistä syystä on alueelle päädytty osoittamaan saunarakennus. Samalla lähellä tiealuetta säilytettävää vapaata rantaviivaa on mahdollista käyttää yleiseen virkistäytymiseen. Ranta-asemakaavat ovat ns. maanomistajan kaavoja, jolloin kaavoituksen kustannuksista vastaavat kaavahankkeeseen ryhtyvät maanomistajat. Pohjakartan laatiminen on yksi ranta-asemakaavan laadinnan kustannuseristä. Maanomistajien kustannuksella ei voida olettaa laadittavan pohjakarttaa kaavamuutokseen kuulumattomien kiinteistöjen alu-

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
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 Kaavaslostuksessa 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.	eella. Naapurikiinteistöillä käynti pohjakartan laadintatarkoituksessa edellyttäisi myös maanomistajien lupia. Täydennetään kaava-alueisiin rajautuvia alueita rakennusten osalta Maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineistoilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville yhtä aikaa kaavaluonnosmateriaalin kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaavaslostuksessa esitetysti. Kaikki kaavan valmisteluvaiheen materiaali on päivätty elokuulle 2024. Kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 2.12.2024 § 109 asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtäville ja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Täydennetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaavaslostuksessa mainitusti luontoselvitys on laadittu jo kevään ja kesän 2024 aikana. Selvitys sisälsi luontotyyppi- ja kasvillisuuskartoituksen, liito-oravakartoituksen ja uhanalaisten, silmälläpidettävien sekä EU:n luontodirektiivin II- ja IV a -liitteiden lajien esiintymien selvityksen. Lisäksi laadittiin kevyt linnusto- ja lepakkokartoitus niiltä alueilta, joissa oli vielä rakentamatonta aluetta. Viitasammakkokartoitusta ei tehty, koska alueilla ei ole viitasammakolle sopivia kutupaikkoja. Lisätään kaavakartalle määräys alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta.

Turussa 20.2.2025

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742