

KANGASALAN KAUPUNKI HUUTIJÄRVEN NUORRONRANNAN JA NUORRONMAJAN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVA NUMERO 74, KLA/125/53.02/2025

Ranta-asemakaava koskee Huutijärven Nuorronjärven kiinteistöjä Nuorronranta 211-467-1-188 ja Nuorronmaja 211-467-1-189

Ranta-asemakaavalla muodostuu vapaa-ajan asumisen alue, kortteli 1.

KAAVASELOSTUS, 23.09.2025



Kaava-alueen sijainti ja rajaus.

Elinympäristölautakunta: 11.3.2025 § 30

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- | | |
|---------|---------------------------------------|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| Liite 2 | Maisemakaavio |
| Liite 3 | Luontokartoitus |
| Liite 4 | Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti |
| Liite 5 | Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti |
| Liite 6 | Asemakaavan seurantalomake |
| Liite 7 | Kaavakartta määräyksineen 1:2000 |



Arkkititehtimistö Helena Väisänen

Jokipolventie 15,37130 Nokia Puh 040 5576086

2 TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Huutijärvellä Nuorronjärven itärannalla. Suunnittelualueessa ovat mukana kiinteistöt Nuorronranta 211-467-1-188 ja Nuorronmaja 211-467-189.



Kaava-alueen rajaus.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

Kaava on tullut vireille elinympäristölautakunnan päätöksellä 11.3.2025 § 30. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 27.3.-25.4.2025 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa kiinteistöjen alueelle kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Tavoitteena on huomioida ranta-asemakaavassa nykyinen rakennuskanta.

2.4. Suunnittelualueen laajuus

Kaava-alueen pinta-ala on 5075 m².

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 320 kem². Kaavassa on osoitettu 2 lomarakennuspaikkaa.

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on tullut lainvoimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä

Molemmilla kiinteistöillä sijaitsee loma-asunto, saunarakennus ja talousrakennuksia.

Nuorronjärven pinta-ala on noin 18 hehtaaria. Nuorronjärven itärannalla sijaitsee yhteensä 12 asuntoa, joista 7 on loma-asuntoja ja 5 vakituksia asuntoja.

Alueelle johtaa yksityistie, Nuorrontie.



Näkymä suunnittelualueelle. Ranta-asetakaavalla sijaitsevat loma-asunnot on esitetty sinisillä nuolilla.

Luonnonympäristö ja maisema

Ranta-asetakaavan alue on kokonaan rakennettua ympäristöä.

Nuorrontie jakaa maiseman idänpuoleiseen viljely-/maatalousalueeksi sekä Nuorronjärven ja tien väliseen rakennettuun alueeseen. Nuorrontien itäpuolella on perinteisiä maaseudun rakennuksia ja Nuorrontien länsipuolella uudempia lomarakennuksia ja vakituksia asuinrakennuksia.

Rakennetussa ympäristössä maisemassa erottuvat rinteiden yläosaan sijoittuvat asuinrakennukset. Rinteiden alaosassa sijaitsee tyypiltään ja kooltaan neljä samanlaista rakennusta.

Nuorronjärven rannat ovat rehevän puustoisia. Kaava-alueelle on laadittu luontokartoitus, jossa tarkasteltiin, soveltuuko kaavoitettava alue viitasammakon tai luontodirektiivin sudenkorentojen lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Kartoitus on kaavaselostuksen liitteenä.

Laaditun kartoituksen perusteella viitasammakon ja tiettyjen sudenkorentojen (täplälampikorento ja sirolampikorento) esiintymismahdollisuutta Nuorronjärvellä ei voida sulkea kokonaan pois. Kartoituksessa kaavan vaikutuksia mahdolliseen viitasammakoiden ja sudenkorentojen elinympäristöön arvioidaan seuraavasti:

*”Rantaviiva sijoittuu pääosin varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle ja jos alueella esiintyisi viitasammakoita ja sudenkorentoja, niin niiden todennäköinen elinympäristö sijoittuisi pääosin ranta-
 asemakaava-alueen ulkopuolelle. Lähtökohtaisesti ranta-
 asemakaavalla ei ole vaikutusta kaava-
 alueen ulkopuolelle sijoittuvaan ranta-
 alueeseen, koska ranta-
 asemakaavassa ei ole tarkoitus muuttaa rantaviivan maankäyttöä eikä sinne ole tarkoitus osoittaa rakentamista tai muita toimintoja.*

*Lisäksi selvityksen alla olevat kiinteistöt ovat nyt vapaa-ajan käytössä ja olleet jo pitkään, joten ranta-
 asemakaava ei muuttaisi rannan käyttöä eikä siten muuttaisi todennäköisesti Nuorronjärven lajiston
 elinolosuhteita. Rantojen ruoppauksella olisi isoin vaikutus mahdollisen viitasammakon esiintymiseen
 ja kelluslehtiskasvillisuuden poistolla mahdollisten sudenkorentojen esiintymiseen.”*



Näkymä rannasta. Valokuva: Johanna Alakerttula.



Maisemakaavio, jossa on esitetty maiseman keskeiset elementit.

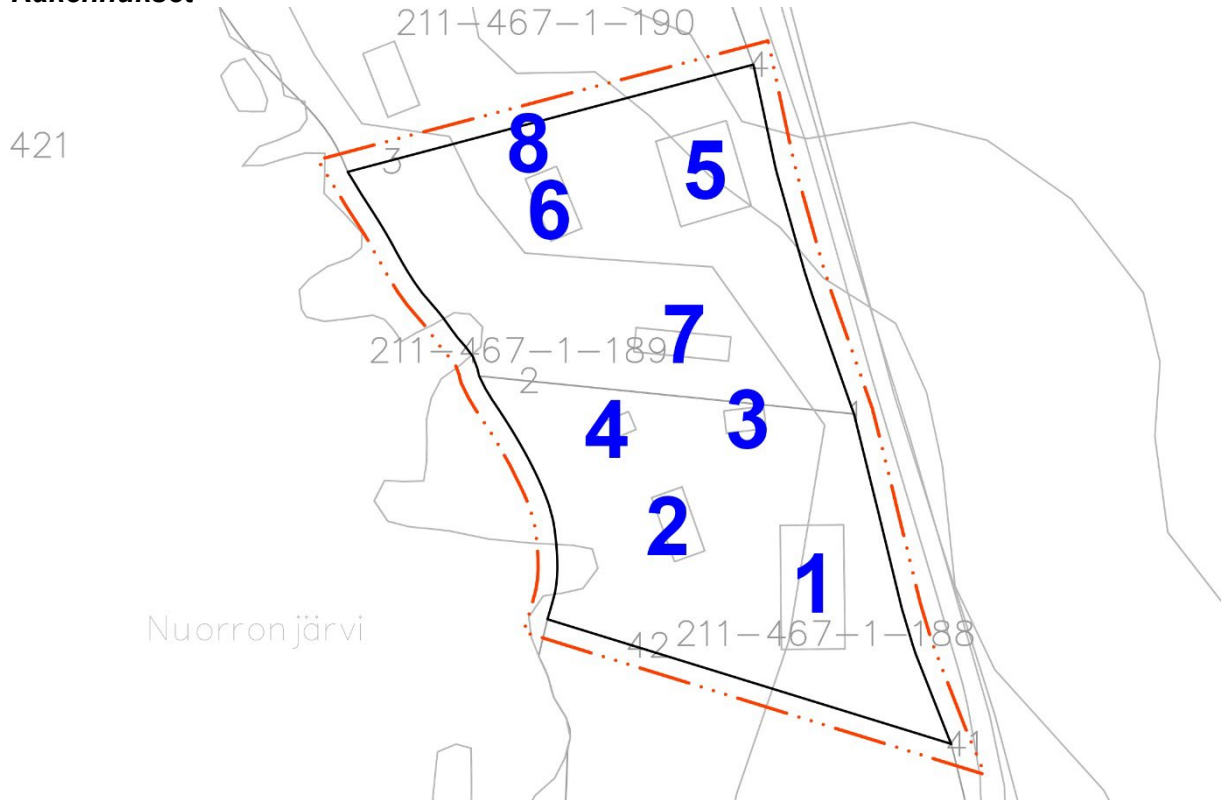


Ilmakuva, jossa näkyy rannassa neljä tyypiltään samanlaista rakennusta, ylempänä rinteessä asuinrakennuksia sekä Nuorrontien toisella puolella maatalon rakennuksia ja peltomaisemaa.



Ilmakuva Nuorronjärven itäpuolelta.

Rakennukset



Kaava-alueen rakennukset kartalla. Numerointi viittaa alla oleviin kuviin.



Kiinteistön Nuorronranta 211-467-1-188 rakennuspaikka järven suunnasta nähtynä. Kuvassa näkyvät rakennukset 2 ja 1.



Kiinteistön Nuorronranta 211-467-1-188 vapaa-ajan asunto (1).



Kiinteistön Nuorronranta 211-467-1-188 vierasaitta ja varasto (2).



Kiinteistön Nuorronranta 211-467-1-188 talousrakennus (3).



Kiinteistön Nuorronranta 211-467-1-188 aitta (4).



Kiinteistön Nuorronmaja 211-467-1-189 rakennuspaikka järven suunnasta nähtynä. Kuvassa keskellä näkyvät rakennukset 6 ja 5. Oikealla katos, numero 7.



Kiinteistön Nuorronmaja 211-467-1-189 lomarakennus (5).



Kiinteistön Nuorronmaja 211-467-1-189 sauna- ja varastorakennus (6).



Kiinteistön Nuorronmaja 211-467-1-189 katos (7).



Kiinteistön Nuorronmaja 211-467-1-189 sijaitsevia talousrakennuksia (8).

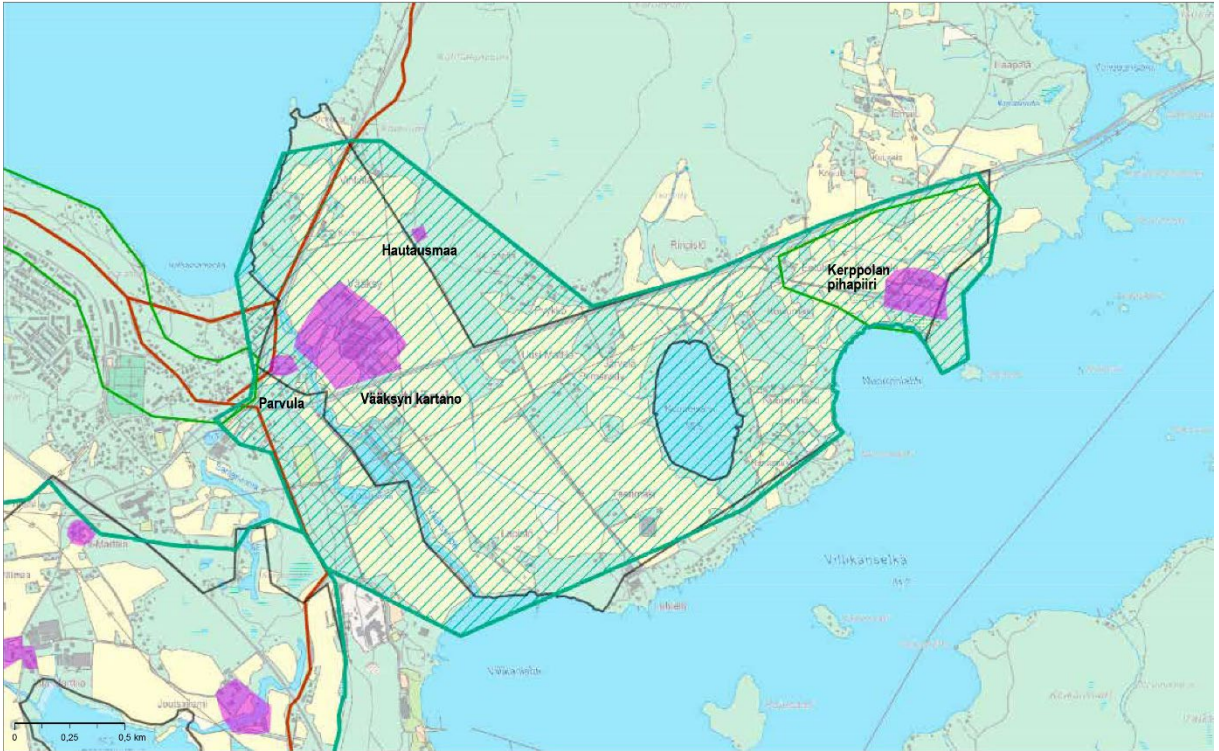
Rakennusrekisterin mukainen käytetty rakennusoikeus kiinteistön Nuorronranta 211-467-1-188 alueella on 140 kerrosalaneliometriä. Rakennusoikeudesta 97 kem² on käytetty vapaa-ajan asuntoa varten ja 43 kem² vierasaittaa ja varastoa varten.

Rakennusrekisterin mukainen käytetty rakennusoikeus kiinteistön Nuorronmaja 211-467-1-189 alueella on 113 kerrosalaneliometriä. Rakennusoikeudesta 81 kem² on käytetty lomarakennusta varten ja 39 kem² saunaa ja varastoa varten.

Kulttuuriympäristö

Ranta-asemakaavan alue on osa Vääksyn kartanon- Kerppolan maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Kulttuurimaiseman ydinalueita ovat Vääksyn kartanon alue ja Kerppolan pihapiiri. Alue on on historiallisesti arvokasta maatalousaluetta, joka on säilynyt viljelyksessä vähintään 1800-luvulta saakka. Alueella on kiinteitä muinaisjäännöksiä ja historiallisesti merkittävä tielinja. Maisemakuva on perinteistä ja vaihtelevaa.

Ranta-asemakaavan alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä eikä muita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Vääksyn kartanon – Kerppolan maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman raja-alue. Kulttuurimaiseman ydinalueet on esitetty magentalla värillä. Lähde: Kulttuurimaisemat 2014. Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet. Kohdekortti Kangasala. Pirkanmaan liitto 2015.

Maaperä ja korkeussuhteet

Maaperältään molempien kiinteistöjen alueet ovat savea.

Korkeussuhteiltaan molemmat kiinteistöt viettävät Nuorronjärven rantaan päin. Korkeuseroa kiinteistöjen alueella on noin 4-6 metriä.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Kiinteistöt kuuluvat Kesäkartanonkulman vesiosuuskuntaan. Osuuskunta ostaa veden Kangasalan vedeltä ja viemäri on liitetty Kangasalan veden viemäriin.

Alueelle johtaa yksityistie, Nuorrontie.

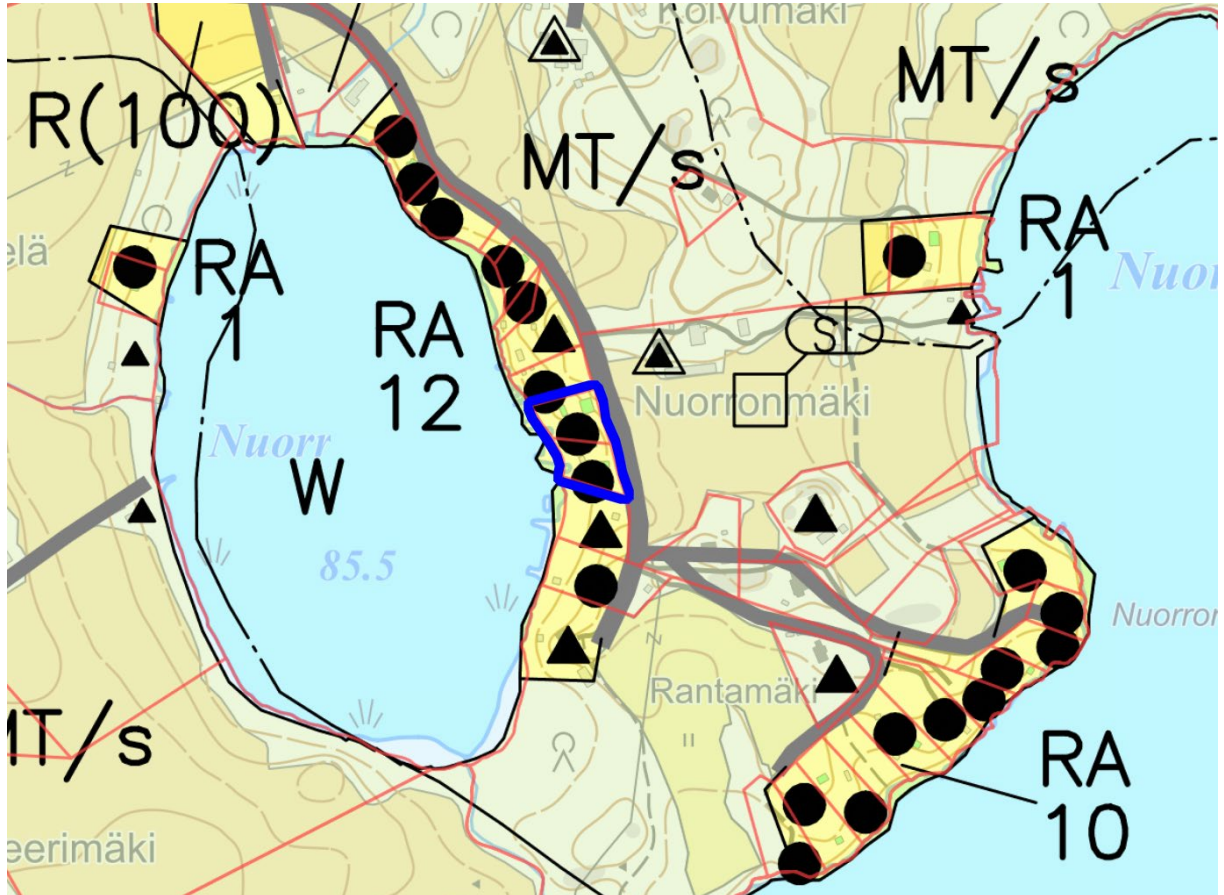
Nuurronjärveltä on matkaa Kangasalan keskusta noin 6 kilometriä.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Yleiskaava



Ote Kangasalan rantayleiskaavasta. Ranta-asemakaava-alue on esitetty sinisellä rajauksella.

Alueella on voimassa vuonna 2001 vahvistettu Kangasalan rantaosayleiskaava, jossa kiinteistöt Nuorronranta 211-467-1-188 ja Nuorronmaja 211-467-189 on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA).

Kaavamääräys:

Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden yksiasuntoisen loma-asunnon ja kaksi erillistä saunarakennusta. Näiden rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa makuuaitan, talousrakennuksen ja erillisen käymälän. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 20 m² ja erillisen vierasmajan enintään 15 m². Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 140 m².

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuun ottamatta kerrosaltaan enintään 20 m²:n suuruista saunaa, jonka saa sijoittaa vähintään 15 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Mikäli 30 metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa rakennetaan kaksi erillistä saunarakennusta saa niiden yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 20 m². Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä. Vesikäymälän rakentaminen alueelle on kielletty.

Numero RA-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Yleismääräykset:

V-, VR-, VV-k-, LV-k-, LV-1-, SL-, SL-1-, M-, MU-1-, MU-2- ja MT/s alueiden rantavyöhykkeeltä 200 m:n syvyydeltä on rakennusoikeus tutkittu ja siirretty kiinteistö- ja maanomistajakohtaisesti AP-, AT-, R-, RA-, RA-1-, RA-2-, RA-3-, RA-4-, RA-s- ja RM-alueille.

AP-, RA-, RA-1-, RA-2-, RA-3-, RA-4- ja RA-s- alueilla osoitettu alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärä sisältää olemassa olevan ja kaiken uuden loma-asutuksen.

Osayleiskaava-alueella loma-asutuksen käymäläksi suositellaan kompostoivaa kuivakäymälää. Muut kuin käymäläjätevedet on joko johdettava umpikaivoon tai niitä varten on tehtävä maasuodatin, jonka kautta jätevedet suodatetaan ja johdetaan maastoon. Imeytysolosuhteiden ollessa erityisen hyvät ne voidaan kuitenkin imeyttää suoraan maaperään.

Rakennuslain 123b §:n nojalla määrätään, että tämän yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa omarantaisen lomarakennuksen rakentamiseen ilman rantakaavaa.

Kangasalan strategisessa yleiskaavassa alueelle ei ole osoitettu kehittämismääräyksiä. Huutijärven ja Vääksyn alueelle on osoitettu hevostalouden kehittämisalue ja luontomatkailun kehittämisalue.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Pirkanmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu maaseutualueeksi, joka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

Aluetta koskee lisäksi maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman kaavamerkintä. Merkinällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat. Lisäksi aluetta koskee kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeen kehittämisperiaatemarkintä.

Maaseutualue

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema

Suunnittelumääräys:

*Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisemati-
lojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.*

Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke

Kehittämissuositus:

Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Pirkanmaalla on voimassa lisäksi vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia. Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu Nuorronjärven alueelle merkintöjä tai määräyksiä.

Pirkanmaalla on vireillä Pirkanmaan teollisuuden vaihemaakuntakaava. Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 28.4.2025 päättänyt asettaa nähtäville hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yksittäiseen ranta-asemakaavahankkeeseen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen kaavan sisältövaatimusten kautta.

Pohjakartta

Ranta-asemakaavan pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen ajantasaista maastotietokantaa ja kiinteistöraja-aineistoa.

Rakennusjärjestys

Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 22.7.2025. Rakennusjärjestyksessä määrätään rakentamisesta ranta-alueelle seuraavasti:

Ranta-alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 3000 m². Ranta-alueilla sallitaan rakennettavaksi enintään yksi loma-asunto, jonka kerrosala on enintään 100 m², lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei kuitenkaan saa ylittää 160 m².

Rakennuskohteiden sijainti rakennuspaikalla ja etäisyydet rantaviivasta tulee olla sellaiset, että rantamaiseman puustoisuus ja luonnonmukaisuus säilyy.

Loma-asunnon etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 30 metriä. Muut lupaa edellyttävät rakennukset on sijoitettava vähintään 30 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Muilla alueilla rakennus tulee rakentaa siten että rakentamiskorkeus on vähintään 1,0 metri tulvarajaa korkeammalla tai ellei tulvarajaa ole tiedossa rakentamiskorkeus on oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenpintaa korkeammalla.

Emätilatarkastelu ja mitoitus

Ranta-asemakaavan laatiminen ei edellytä emätilatarkastelun tekemistä, koska ranta-asemakaavan rakennusoikeus osoitetaan voimassa olevan rantaosayleiskaavan perusteella. Rantaosayleiskaavan rakennusoikeus perustuu laadittuun emätilatarkasteluun ja mitoitusarkasteluun.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite

Asemakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Nuorronrannan ja Nuorronmajan ranta-asemakaavan yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjenmaanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan liitto
- Kangasalan kaupungin elinympäristölautakunta

- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka uskovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

Tiedottaminen ja osallistuminen

Kaavan nähtävillä pitämisestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä lähetetään tieto nähtävilläolosta kaava-alueen maanomistajille, naapurimaanomistajille sekä muille tiedotusta pyytäneille. Kaavaluonnoksesta, kaavaehdotuksesta ja kaavan hyväksymispäätöksestä voidaan lisäksi tiedottaa kirjeellä/sähköpostilla niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet ja yhteystietonsa jättäneet. Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaehdotus tulevat nähtäville kunnan kotisivuille www.kangasala.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 27.3.-25.4.2025 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, että ei anna lausuntoa aineistosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute huomioitiin kaavan valmistelussa seuraavasti:

- Kaavan vaikutuksia maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan arvioitiin kaavan valmistelun yhteydessä ja annettiin kulttuurimaiseman turvaamista koskevia kaavamääräyksiä.
- Kaavan tavoitteeksi asetettiin nykyisen rakennuskannan huomioiminen. Kaavan tavoitteeksi ei asetettu uuden rakentamisen osoittamista alueelle.
- Kaavan valmisteluvaiheessa huomioitiin Kangasalan vireillä olevan rakennusjärjestyksen muutoksen määräykset koskien rakentamista ranta-alueilla.
- Kaavan valmisteluvaiheessa huomioitiin kaavan vaikutukset vesialueeseen.

Kaavaluonnos

Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville. Kaavakarttaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston käsittelee elinympäristölautakunta ja asettaa sen nähtäville. Aineistosta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.

Valmisteluaineistosta on mahdollista kertoa mielipide. Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella kaavaluonnosta tarkistetaan.

Kaavaehdotus

Kaavaluonnokseen tehtävien tarkistusten pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen käsittelee elinympäristölautakunta ja asettaa sen nähtäville.

Osalliset ja kaupungin jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa ennen nähtävilläolon päättymistä.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Tarvittaessa järjestetään toinen viranomaisneuvottelu, tehdään tarkistuksia kaavaehdotukseen ja asetetaan se uudelleen nähtäville.

Kaavan hyväksyminen

Elinympäristölautakunta ja kaupunginhallitus esittävät valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusajaksi on 30 päivää.

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisu-ehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy, kunnes kaupunki tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjitse kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille sekä tiedotusta pyytäneille.

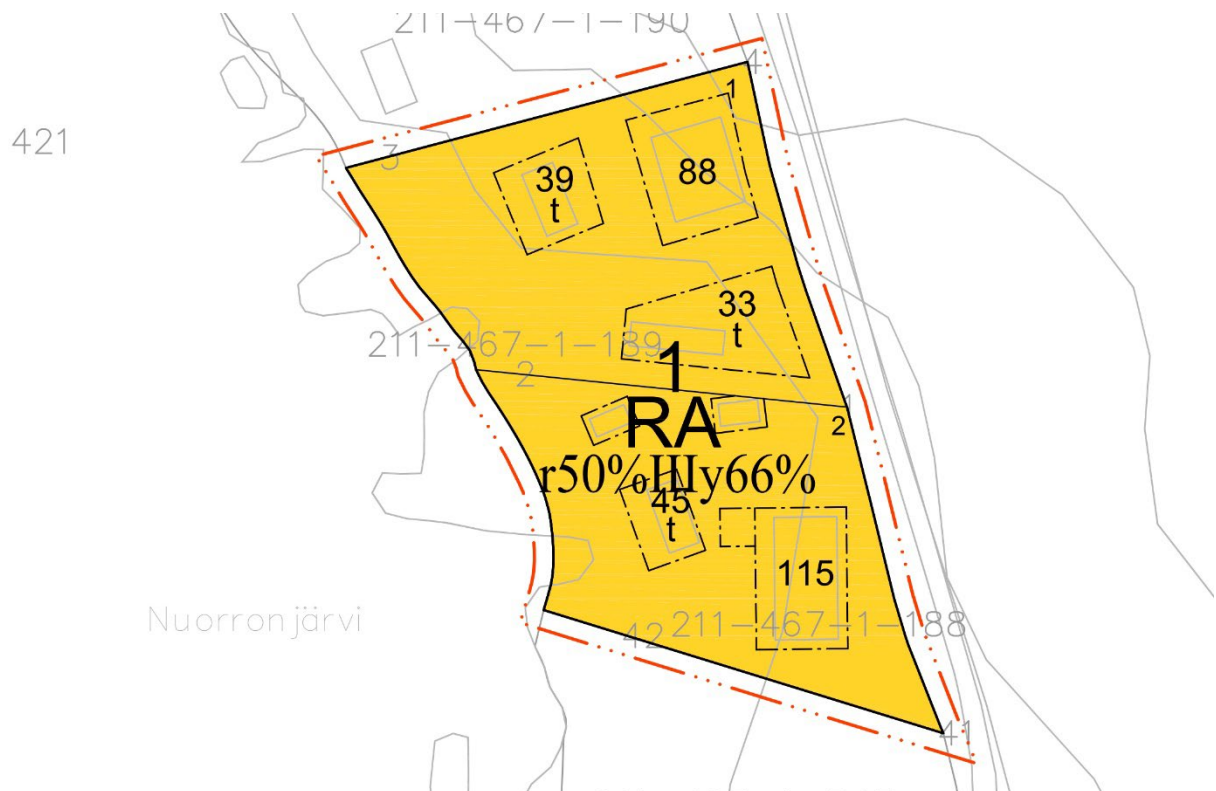
Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa kiinteistöjen alueelle kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Tavoitteena on huomioida ranta-asemakaavassa nykyinen rakennuskanta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Mitoitus

Ranta-asemakaavan mitoitus on määritetty perustuen Kangasalan rantayleiskaavaan ja Kangasalan rakennusjärjestykseen sekä ranta-asemakaavaa varten laadittuihin selvityksiin.

Korttelialueet

Ranta-asemakaavaan on osoitettu vapaa-ajan asumisen alue (1, RA), jolle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa. Rakennuspaikan 1 pinta-ala on 2686 m² ja rakennuspaikan 2 pinta-ala on 2389 m². Rakennuspaikan 1 rantaviivan pituus 38 metriä ja rakennuspaikan 2 rantaviivan pituus on 41 metriä.

Kummallekin vapaa-ajan asumisen (RA) rakennuspaikalle saa rakentaa korkeintaan yhden loma-asunnon. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä kummallekin rakennuspaikalle 160 kerrosalaneliömetriä. Rakennusalat on osoitettu toteutuneiden rakennusten ja katosten mukaisesti rakennusten laajennusvara huomioiden. Erikseen on osoitettu talousrakennusten rakennusalat.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty III. Rakennuksen rinteeseen sijoittuvassa alimmassa kerroksessa saa enintään 50 % käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään 66 % käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamiseen maisemaan. Rakennusten ja tontin korkeusasemat tulee sovittaa olemassa oleviin maaston muotoihin ja ympäristöön siten, että suurilta leikkauksilta, pengerryksiltä ja täytöiltä vältytään.

Piha-alueen luonnonpuusto ja muut istutukset on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että alue säilyy vehreänä ja puustoisena puutarhapihana.

Katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla. Ennen rakentamisluvan myöntämistä rakentajan on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin tontin hulevesien käsittely.

Ennen rakentamisen suunnittelua tulee tarkistaa alin suositeltava tulvaherkkien rakenteiden taso kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin loma-asuntoa kohti.

5.2 Kaavan vaikutukset

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	<p>Ranta-asemakaava mahdollistaa loma-asumisen toteutuneen tilanteen mukaisesti.</p> <p>Ranta-asemakaava mahdollistaa uuden talousrakennuksen rakentamisen tontin1 (kiinteistö Nuorronmaja 211-467-189) kaakkoisosaan.</p> <p>Ranta-asemakaava mahdollistaa, että tontilla 1 (kiinteistö Nuorronmaja 211-467-1-189) sijaitsevan vapaa-ajan asunnon ullakkotiloista voidaan ottaa käyttöön 7 kerrosalaneliömetriä ja tontilla 2 (kiinteistö Nuorronranta 211-467-1-188) sijaitsevan vapaa-ajan asunnon käyttöullakosta voidaan ottaa käyttöön 18 kerrosalaneliömetriä.</p>
---	---

	Ranta-asemakaava mahdollistaa, että tontin 1 (kiinteistö Nuorronmaja 211-467-1-189) kaakkoisosaan voidaan rakentaa talousrakennuksia.
Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	Koska ranta-asemakaava on jo pääosin toteutunut, sillä ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.
Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	Lähtökohtaisesti ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvaan ranta-alueeseen, koska ranta-asemakaavassa ei ole tarkoitus muuttaa rantaviivan maankäyttöä eikä sinne ole tarkoitus osoittaa rakentamista tai muita toimintoja. Lisäksi selvityksen alla olevat kiinteistöt ovat nyt vapaa-ajan käytössä ja olleet jo pitkään, joten ranta-asemakaava ei muuttaisi rannan käyttöä eikä siten muuttaisi todennäköisesti Nuorronjärven lajiston elinolosuhteita. Mahdollisella rannan ruoppauksella saattaisi olla vaikutusta mahdollisen viitasammakon esiintymiseen ja keltuslehtiskasvillisuuden poistolla mahdollisten sudenkoorentojen esiintymiseen.
Alue- ja yhdyskuntarakentamiseen, yhdyskuntatalouteen	Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta yhdyskuntarakentamiseen.
Maanomistajien tasapuolinen kohteluun	Ranta-asemakaavan mitoituksella ei ole vaikutusta Nuorronjärven ranta-alueen muiden maanomistajien rakennusoikeuteen.
Liikenteeseen	Kaava-alueelle on olemassa tieyhteys. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen liikennöintiin.
Maisemaan	Ranta-asemakaavassa ei osoiteta uutta rakentamista tai maankäyttöä. Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta maisemaan.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Vapaa-ajan asumisen alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

IIIy66%

Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.

r50%III

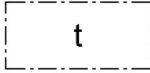
Rakennuksen rinteeseen sijoittuvassa alimmassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

88

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Yleismääräykset:

Kullekin rakennuspaikalle voidaan rakentaa korkeintaan yksi loma-asunto.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamiseen maisemaan. Rakennusten ja tontin korkeusasemat tulee sovittaa olemassa oleviin maaston muotoihin ja ympäristöön siten, että suurilta leikkauksilta, pengerryksiltä ja täytöiltä vältytään.

Piha-alueen luonnonpuusto ja muut istutukset on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että alue säilyy vihreänä ja puustoisena puutarhapihana.

Katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla. Ennen rakentamisluvan myöntämistä rakentajan on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin tontin hulevesien käsittely.

Ennen rakentamisen suunnittelua tulee tarkistaa alin suositeltava tulvaherkkien rakenteiden taso kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

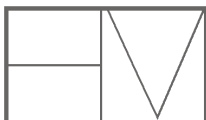
Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin loma-asuntoa kohti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että piha-alueen luonnonpuusto ja muut istutukset säilytetään.

Nokiolla 23.09.2025

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

HUUTIJÄRVEN NUORRONRANNAN JA NUORRONMAJAN RANTA-ASEMAKAAVA

KAUPUNKI	KANGASALA
KAUPUNGINOSA	VÄÄKSY/15
TILAT	NUORRONRANTA 211-467-1-188 NUORRONMAJA 211-467-1-189
KORTTELIT:	1
MITTAKAAVA	1:1000
NUMERO	KAAVA NUMERO 74, KLA/125/53.02/2025

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ KAAVOITUSMITTAUSASETUKSEN (1284/1999) MÄÄRÄYKSET.



SIMO VEIJALAINEN
MAANMITTAUSINSINÖÖRI
01.09.2025



KANGASALAN KAUPUNKI TEKNINEN KESKUS KAAVOITUS

Luonnos
23.09.2025

Nähtävillä
- luonnos, MRA 30 §
23.10.–21.11.2025

LTK 23.09.2025

SUUNNITTELU:



Helena Väisänen
Arkkitehti, SAFA



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15, 37130 Nokia Puh. 040 5576086 E-mail helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Vapaa-ajan asumisen alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

IIIy66%

Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.

r50%III

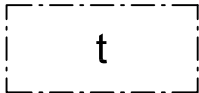
Rakennuksen rinteeseen sijoittuvassa alimmassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

88

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Yleismääräykset:

Kullekin rakennuspaikalle voidaan rakentaa korkeintaan yksi loma-asunto.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamiseen maisemaan. Rakennusten ja tontin korkeusasemat tulee sovittaa olemassa oleviin maaston muotoihin ja ympäristöön siten, että suurilta leikkauksilta, pengerryksiltä ja täytöiltä välttytään.

Piha-alueen luonnonpuusto ja muut istutukset on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että alue säilyy vehreänä ja puustoisena puutarhapihana.

Katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla. Ennen rakentamisluvan myöntämistä rakentajan on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin tontin hulevesien käsittely.

Ennen rakentamisen suunnittelua tulee tarkistaa alin suositeltava tulvaherkkien rakenteiden taso kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin loma-asuntoa kohti.

