

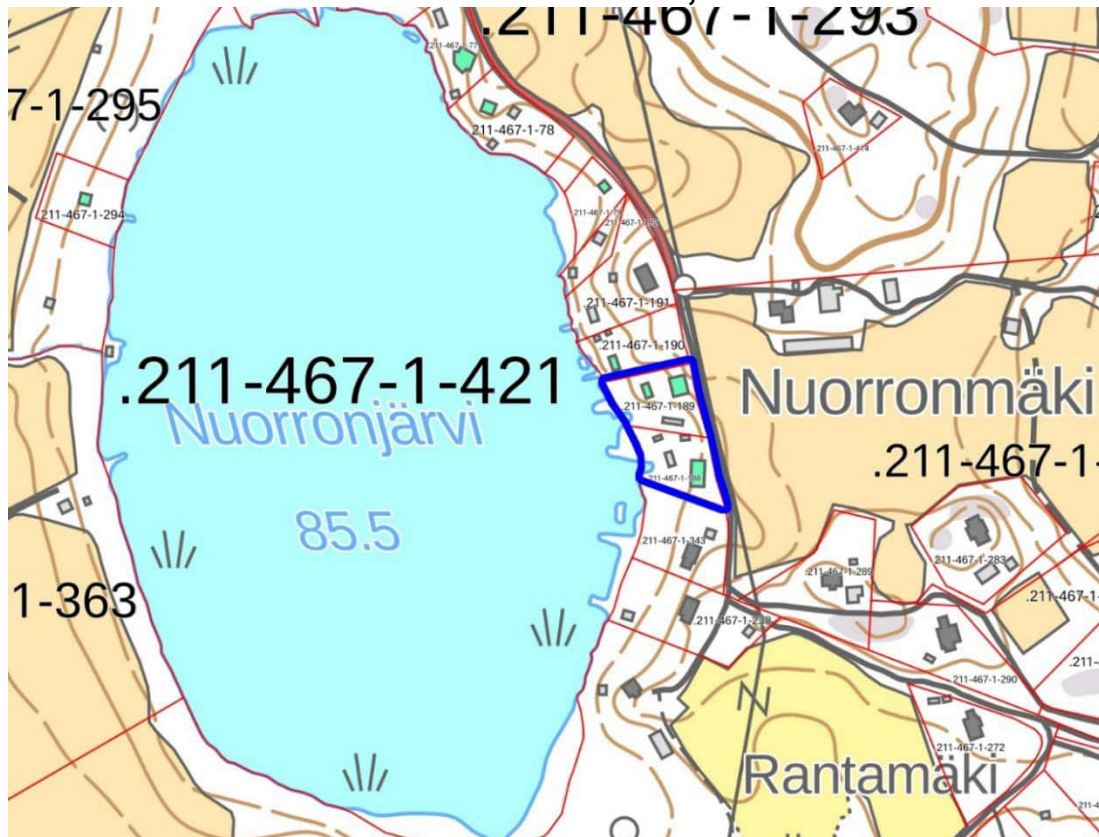
KANGASALAN KAUPUNKI HUUTIJÄRVEN NUORRONRANNAN JA NUORRONMAJAN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVA NUMERO 74, KLA/125/53.02/2025

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

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

KAAVASELOSTUS, 6.10.2026



Kaava-alueen sijainti ja rajaus.

Elinympäristölautakunta: 11.3.2025 § 30, 23.9.2025 § 131, 6.10.2026

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- | | |
|---------|---|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| Liite 2 | Maisemakaavio |
| Liite 3 | Luontokartoitus 2025 ja luontoselvitys 2026 |
| Liite 4 | Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti |
| Liite 5 | Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti |
| Liite 6 | Asemakaavan seurantalomake |
| Liite 7 | Kaavakartta määräyksineen 1:2000 |



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15, 37130 Nokia Puh 040 5576086

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 rinteen yläosaan sijoittuvat asuinrakennukset. Rinteen alaosassa sijaitsee tyypiltään ja kooltaan neljä samanlaista rakennusta.

Nuorronjärven rannat ovat rehevän puustoisia. Kaava-alueelle on laadittu luontokartoitus vuonna 2025. Kartoituksessa 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 voitu

sulkea kokonaan pois, joten kaavamuutosalueelle tehtiin viitasammakko- ja sudenkorentoselvitys vuonna 2026. Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Viitasammakkojen osalta selvityksessä kerrotaan seuraavaa:

"Kaavoitettavan alueen ruovikoista ei kuultu viitasammakoiden soidinta. Kartoituksissa havaittiin viitasammakkokoiraiden (5-6 koirasta) soidin naapurikiinteistön eli 211-467-1-343 kiinteistön edustalta olevasta järviruovikosta (kuva 5).

Viitasammakon lisääntymispaikka on rajattu kuvaan 6. Lisääntymispaikkaa ei saa hävittää tai heikentää, eli järviruovikon ruoppausta ei saa tehdä lisääntymisalueella."

"Kaava-alueella ei esiinny viitasammakoiden lisääntymispaikkaa, koska viitasammakon soidinta ei kuultu kaavoitettavien kiinteistöjen edustalta. Ne eivät myöskään sovellu viitasammakon levähdyspaikaksi, koska ne ovat hoidettuja pihanurmikoita."



Ote luontoselvityksestä, kuva 6. Viitasammakon lisääntymispaikka (keltainen suorakulmio). Kartta: Paikkatietokuna.

Sudenkorentoselvityksessä alueelta ei havaittu EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisia tiukasti suojeltuja sudenkorentolajeja.



Näkymä rannasta. Valokuva: Johanna Alakerttula.



Maisemakaavio, jossa on esitetty maiseman keskeiset elementit.

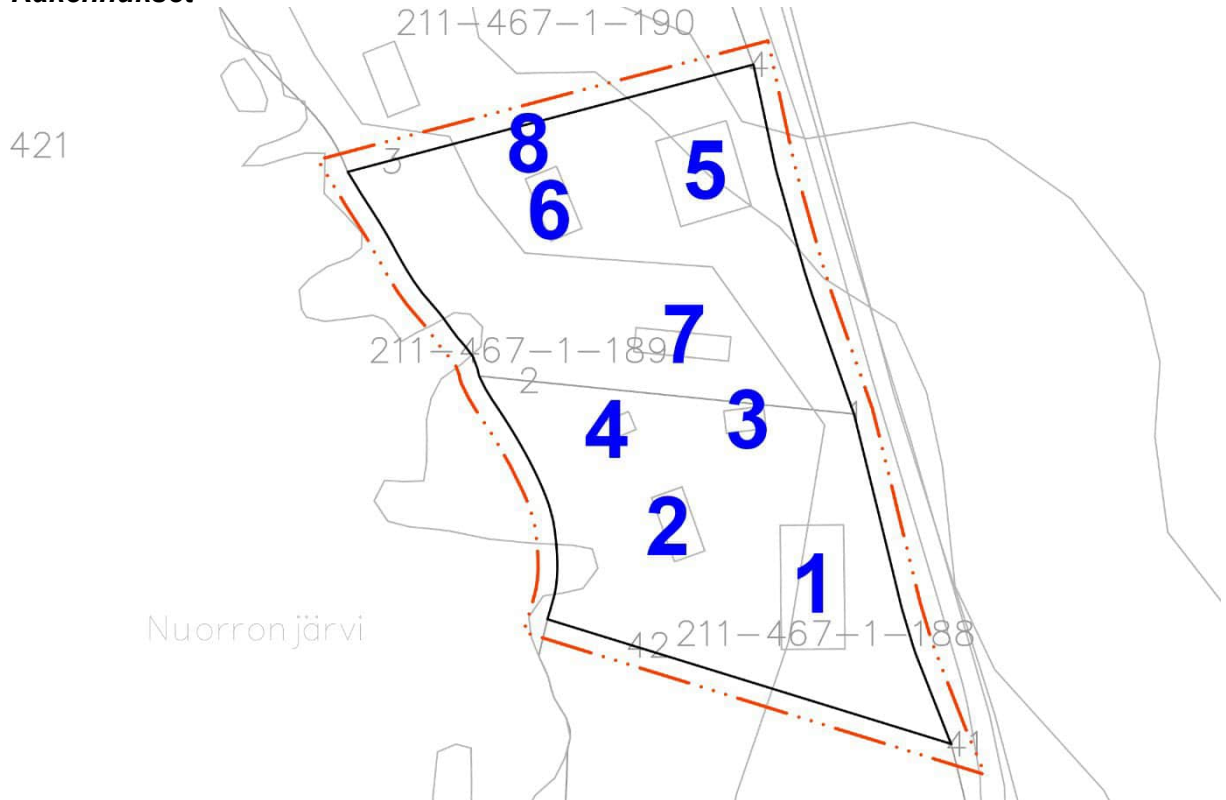


Ilmakuva, jossa näkyy rannassa neljä tyypiltään samanlaista rakennusta, ylempänä rinteessä asuinrakennuksia sekä Nuorrontien toisella puolella maatalon rakennuksia ja peltomaisemaa.



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).

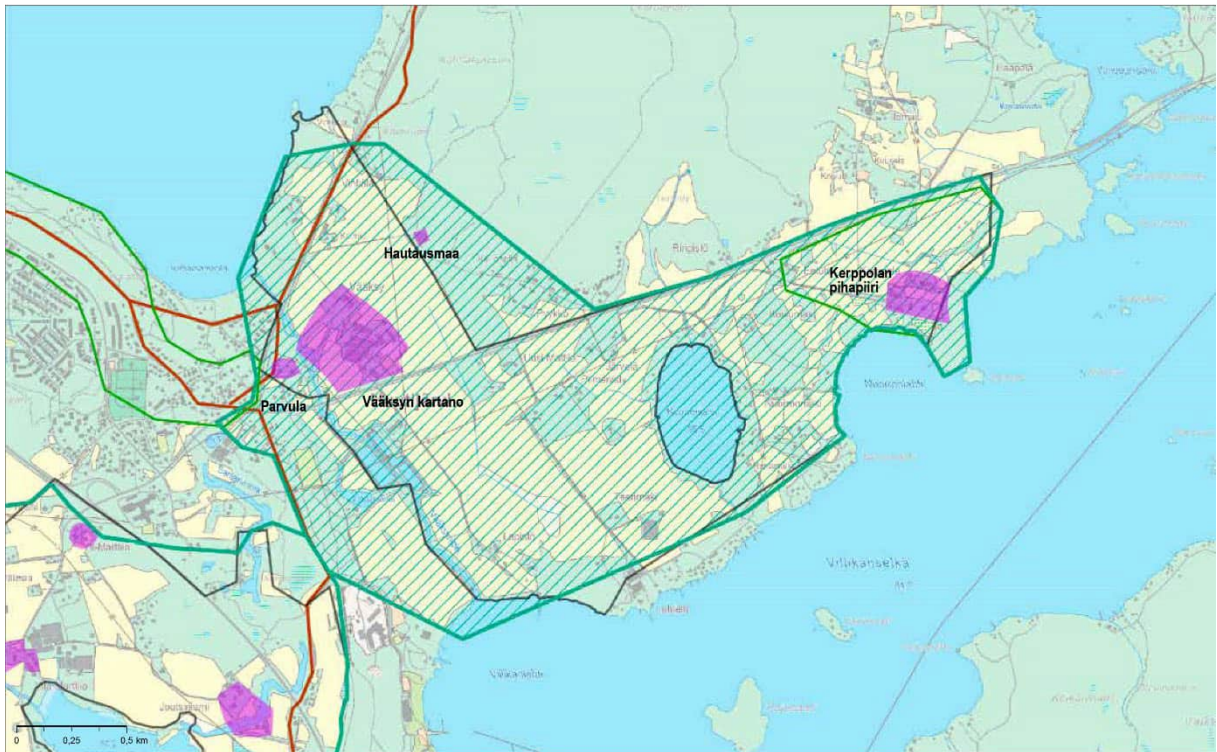
Rakennusrekisterin mukainen käytetty rakennusoikeus kiinteistön Nuorronranta 211-467-1-188 alueella on 140 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeudesta 97 kem² on käytetty vapaa-ajan asuntoa varten ja 43 kem² vierasaittaa ja varastoa varten.

Rakennusrekisterin mukainen käytetty rakennusoikeus kiinteistön Nuorronmaja 211-467-1-189 alueella on 113 kerrosalaneliömetriä. 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 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. Kulttuurimaiseman ydinalueet on esitetty magentalla värillä. Lähde: Kulttuurimaisemat 2014. Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet. Kohdekortti Kangasala. Pirkanmaan liitto 2015.

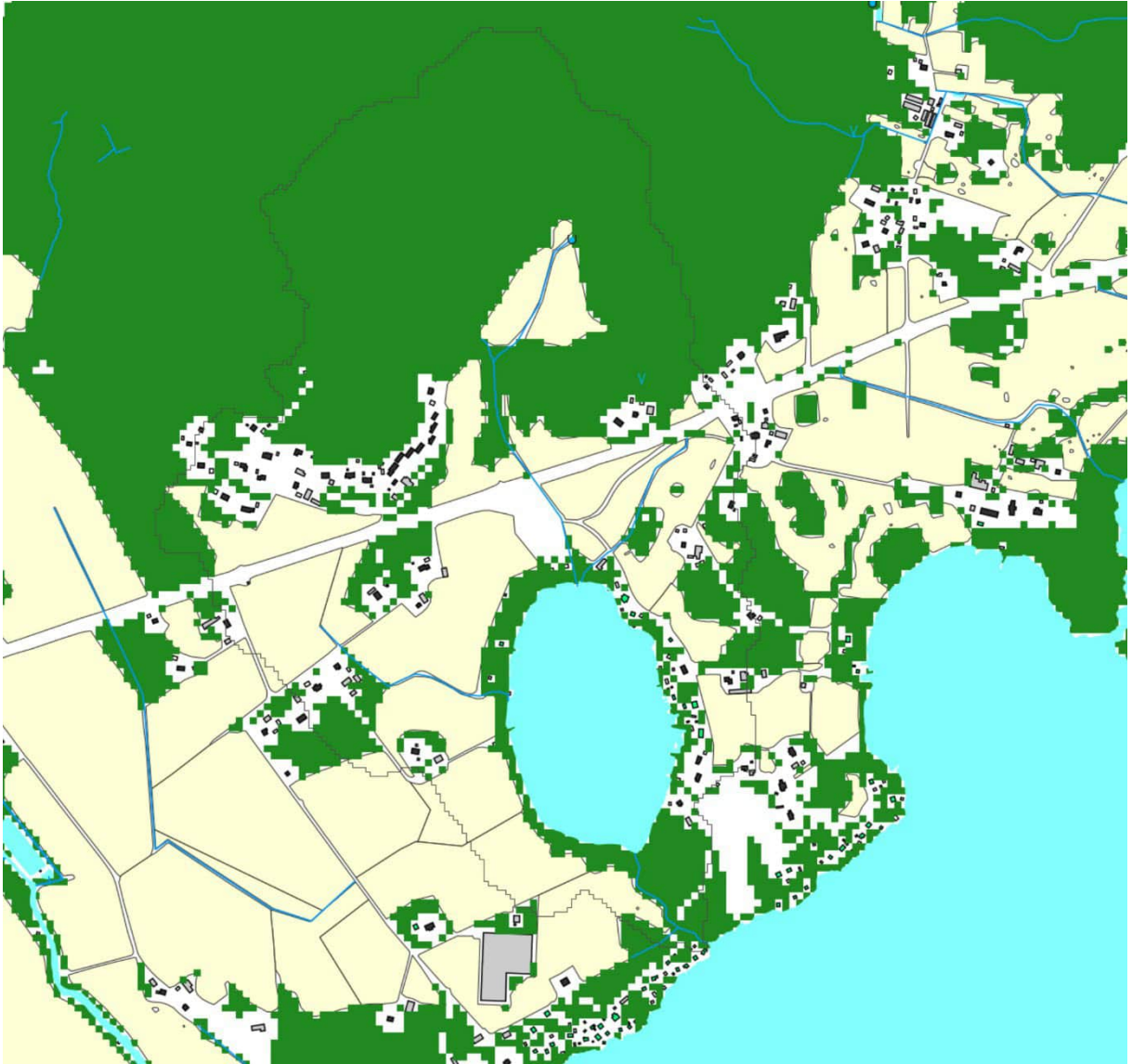
Maaperä, korkeussuhteet ja vesistö

Maaperältään molempien kiinteistöjen alueet ovat savea.

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

Nuorronjärven pinta-ala on noin 18 hehtaaria. Järven valuma-alueen pinta-ala noin 1,8 km². Valuma-alue ulottuu Sahalahdentien pohjoispuolelle. Valuma-alueen pohjoisosa on metsää, joka käsittää noin 1/3 valuma-alueesta. Nuorronjärven pohjoispuolelta sekä sen länsi- ja itäpuolelta pintavedet valuvat Nuorronjärveen ja siitä edelleen kapeaa vesiuomaa pitkin Längelmäveden. Nuorronjärven vedenpinnan taso on noin 1,9 metriä Längelmäveden vedenpintaa korkeammalla. Nuorronjärveen laskee 3 vesiuomaa järveä ympäröiviltä alueilta, jotka ovat pääosin viljelykäytössä. Valuma-alueella on rakentamista, joka on pääosin vakituista asumista. Nuorronjärvellä rakentaminen painottuu sen itärannalle, missä on loma-asumista ja vakituista asumista.

Nuorronjärvellä ei ole tiedossa tulvaherkkyyttä. Nuorronjärven valuma-alueelle ei ole suunnitteilla merkittäviä maankäytön muutoksia, joilla voisi olla vaikutuksia pintavesien valuntaan tai tulvimiseen.



Nuorronjärven valuma-alue ja sitä ympäröivä maankäyttö. Kartassa on sinisellä värillä esitetty Nuorronjärvi, siihen laskevat vesiuomat, siitä edelleen Längelmävedeen laskeva vesiuoma ja Längelmävesi. Nuorronjärven valuma-alue on esitetty mustalla viivalla. Maankäyttö on esitetty peittovärein: keltainen = peltoalueet, vihreä = metsämaa. Kartassa on esitetty alueen rakennuskanta väritunnuksin: musta = vakituinen asuinrakennus, vihreä = lomarakennus, harmaa = talous-/tuotanto-/varastorakennus. Lähde: Paikkatietoikkuna/ Suomen ympäristökeskus, Maanmittauslaitos, Luonnonvarakeskus ja Ruokavirasto.

Kunnallistekniikka ja liikenne

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

Alueelle johtaa yksityistie, Nuorrontie.

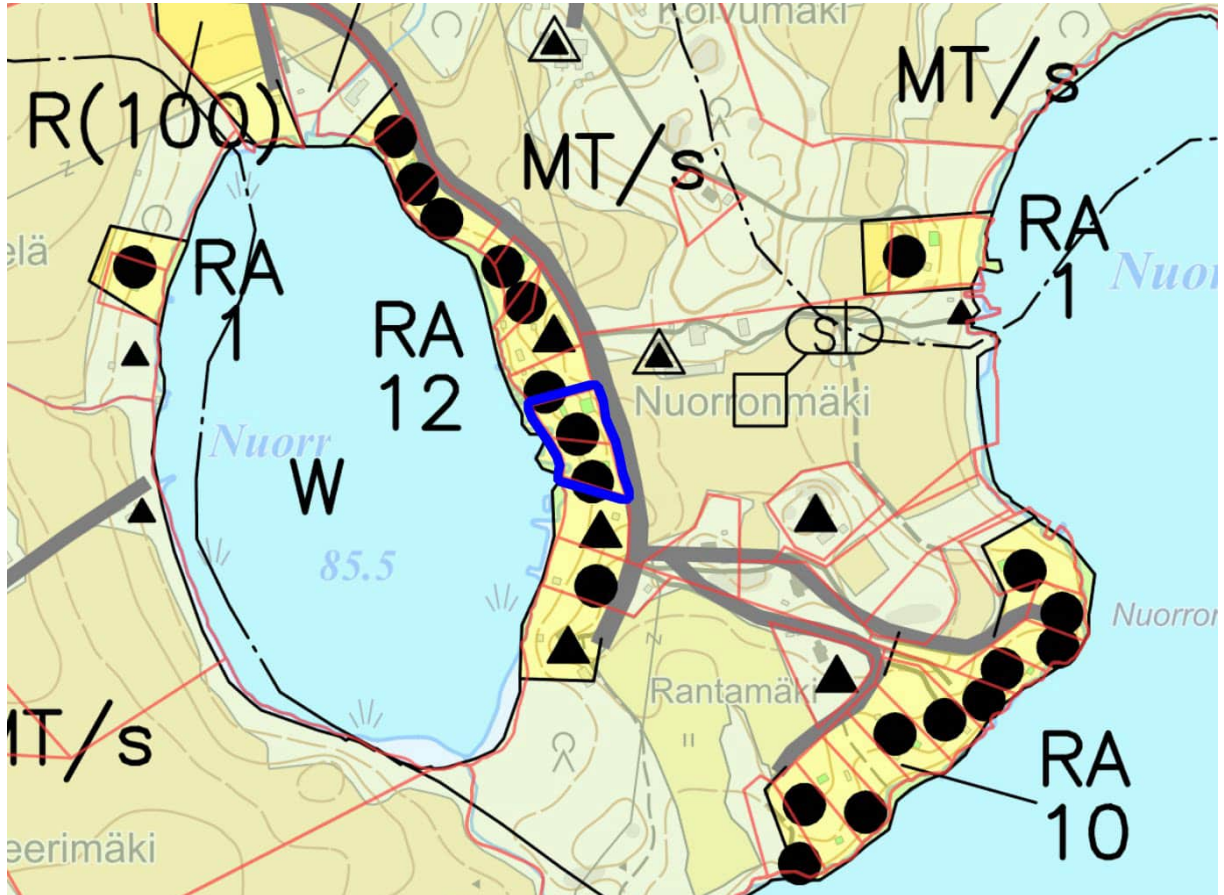
Nuorronjärveltä on matkaa Kangasalan keskusta noin 6 kilometriä.

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. Vesi-käymälän 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 omavaraisen 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 ja vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia.

Pirkanmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu maaseutualueeksi. Aluetta koskee lisäksi maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman kaavamerkintä ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeen kehittämisperiaatemerkintä.

Kaavamerkinnot ja -määräykset:

Maaseutualue

Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema

Merkinnällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat.

Suunnittelumääräys:

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

Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke

Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta.

Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

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 vireillä Pirkanmaan teollisuuden vaihemaakuntakaava.

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 mitoistarkasteluun.

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
- Lupa- ja valvontavirasto
- Lounais-Suomen elinvoimakeskus/ vesistöt ja tulvariskit
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan liitto
- 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

Kaavaluonnos oli nähtävillä 23.10.-21.11.2025 välisenä aikana.

Luonnosaineistosta saatiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa. Lisäksi saatiin Kangasalan kaupungin rakennusvalvonnan kommentit. Luonnosvaiheessa ei saatu yhtään mielipidettä.

Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella kaava-aineistoa tarkistettiin seuraavasti:

- Kaavaan lisättiin maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa koskeva kaavamääräys.
- Kaavaselostukseen sisällytettiin erityiset perusteet yleiskaavan rakennusoikeudesta poikkeamiselle.
- Rakennusalojen rajoja tarkistettiin vastaamaan tarkemmin nykyisiä rakennuksia.

Lisäksi kaavamuutosalueelta laadittiin viitasammakko- ja sudenkorentoselvitys.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus valmistui elokuussa 2026.

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, valitusaika on 30 päivää.

Lupa- ja valvontavirasto voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehottuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy, kunnes kaupunki tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille sekä tiedotusta pyytäneille.

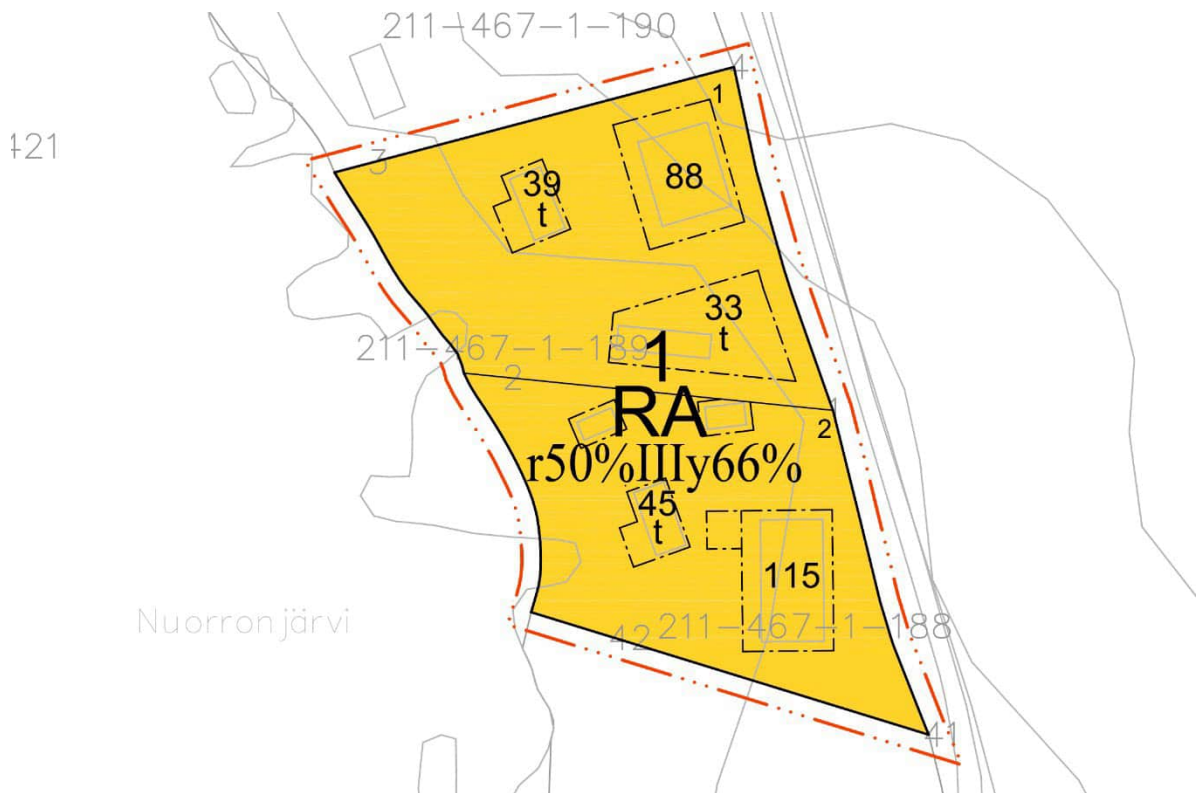
Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

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.

Erityisenä perusteena yleiskaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta poikkeamiseen ovat tarpeet kummankin tontin nykyisten asuinrakennusten ullakkotilojen rakentamisesta vapaa-ajan asumiseen. Asemakaavaa laadittaessa on ollut käytettävissä rakennusten alkuperäiset pohjapiirustukset, joissa on huomioitu mahdollisuus ullakkotilojen käyttöönottoon. Molempiin ullakkotiloihin on sisäportaat alakerran asuinhuoneista ja ullakoilla on yli 160 cm korkeaa tilaa.

Pohjoisemmalla tontilla numero 1 erityisenä perusteena rakennusoikeuden määrään on lisäksi tarve rakentaa talousrakennus tontin kaakkoisosaan. Talousrakennuksen puuttuessa paikalla on nykyisin katos ja tontilla on jouduttu käyttämään pressusuoja ja -katoksia.

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. Rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain. Erikseen on osoitettu talousrakennusten rakennusalat (t). Rakennusalat on osoitettu toteutuneiden rakennusten ja katosten mukaisesti huomioiden. Niillä rakennusaloilla, joilla ei ole rakennusoikeutta,

on mahdollista säilyttää nykyiset rakennukset/ katokset tai rakentaa katoksia. Tontin 2 pohjoisosassa on lisäksi rajattu rakennusaloit nykyiset talousrakennus ja aitta. Jos kyseiset rakennukset puretaan, ei niiden tilalle ole mahdollista rakentaa uusia rakennuksia.

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 vältetään.

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	Ranta-asemakaava mahdollistaa loma-asumisen toteutuneen tilanteen mukaisesti. Ranta-asemakaava mahdollistaa nykyisen rakennuskannan säilymisen. Ranta-asemakaava mahdollistaa uuden talousrakennuksen rakentamisen tontin1 (kiinteistö Nuorronmaja 211-467-189) kaakkoisosaan. 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. 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. Nykyisten rakennusten rakennuspaikat on tarkastettu maastossa. Rakennukset sijaitsevat selkeästi rantaviivaa korkeammalla eikä niiden osalta ole havaittavissa tulvariskin mahdollisuutta. Ranta-asemakaava ei salli rakentamista nykyisiä rakennuksia lähemmäksi rantaa.

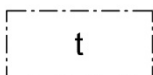
Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnon-varoihin	Lähtökohtaisesti ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvaan ranta-alueeseen, koska ranta-asemakaavassa ei ole tarkoitus muuttaa rantaviivan maankäyttöä eikä sinne ole tarkoitus osoittaa rakentamista 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. Kaavalla ei arvioida olevan vaikutusta viitasammakon esiintymiseen alueella, koska kaava-alueella ei esiinny viitasammakoiden lisääntymispaikkaa eikä kaava-alue sovellu viitasammakon levähdyspaikaksi, koska piha-alueet ovat hoidettuja pihanurmikoita. Nuorronjärven etelä- ja länsipuoli ovat kokonaan asuttamatonta aluetta ja siksi sieltä löytyy viitasammakolle hyvää elinympäristöä.
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

RA	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 osan suurimman sallitun kerrosluvun.
y66%	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
r50%	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.

Alue on osa Vääksyn kartanon- Kerppolan maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamiseen maisemaan maakunnallisesti arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella. Rakennusten ja tontin korkeusasetmat tulee sovittaa olemassa oleviin maaston muotoihin ja ympäristöön siten, että suurilta leikkauksilta, pengerryksiltä ja täytöiltä vältetään.

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.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Nokialla 6.10.2026

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen