

**URJALA
NUUTAJÄRVI**

KIINTEISTÖT PELTOTILA (887-427-1-582), MUSTAJÄRVI II (887-427-1-556)

Peltotila (887-427-1-582), Mustajärvi II (887-427-1-556), omistaja Notsjö Gård Ab.

**ISO MUSTAJÄRVEN JA VÄHÄ MUSTAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
SELOSTUS 28.4.2008**

Hakasulkeisiin [] merkityt tekstinosat täydentyvät suunnitelman käsittelyn edetessä.

VIREILLETULO	16.4.2007
KUNNANHALLITUS	21.4.2008
KUNNANVALTUUSTO	28.4.2008

Ranta-asetakaavan muutoksen tarkoitus:

Ranta-asetakaavan muutoksella on osoitettu Mustajärven kiinteistöjen Peltotila (887-427-1-582) ja Mustajärvi II (887-427-1-556) ranta-alueita loma-asumiseen sekä maa- ja metsätalousalueeksi.

**URJALAN KUNTA
NUUTAJÄRVEN KYLÄ, MUSTAJÄRVI
PELTOTILA (887-427-1-582), MUSTAJÄRVI II (887-427-1-556)**

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

28.4.2008

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

KUNTA: Urjala
KUNNANOSA/KYLÄ: Nuutajärvi
ALUE: Osa kiinteistöistä Peltotila (887-427-1-582) ja Mustajärvi II (887-427-1-556).
Ranta-asemakaavan muutoksen selostus koskee 28.2.2008 päivättyä ranta-asemakaavan muutoskarttaa.
Kaavanmuutoksella muodostuu korttelit 9 ja siihen liittyvät maa- ja metsätalousalueet ja VV-alueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavanmuutosalue sijaitsee Urjalan Nuutajärven-Valajärven eteläpuolella noin 6 km Nuutajärveltä.

Liiteasiakirjat

LIITE 1	Alueen sijainti
LIITE 2	Luontoselvitys
LIITE 3	Ote maakuntakaavasta
LIITE 4	Poistuvat ranta-asemakaavat
LIITE 5	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 6	Muistio viranomaisneuvottelusta 27.6.2007
LIITE 7	Muistutukset ja lausunnot
LIITE 7	Kaavan laatijan vastine
LIITE 8	Tilastolomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen on saatettu alueen omistajien toimesta vireille maaliskuussa 2007. Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu Urjalan kunnan kuulutuksella ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä panolla huhtikuussa 2007. Kaavanmuutosluonnos on päivätty 30.5.2007. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15-29.6.2007. Kaava on laatimisvaiheen kuulemista varten ollut nähtävillä 24.8-6.9.2007. Kuulemisen pohjalta muutettu luonnos on päivätty 19.11.2007. Kaavanmuutos on ollut virallisesti nähtävillä 21.12.2007-21.1.2008 (MRA 27§). Muistutusten ja lausuntojen pohjalta muutettu ehdotus on päivätty 28.2.2008. Urjalan kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan 21.4.2008]. Urjalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 28.4.2008] (MRL 52§).

2.2 Kaavan sisältö

Kaavanmuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 21 ha. Mustajärven rantaviivasta (yht. 3,9 km, muunnettu rantaviiva noin 2.6 km) kaavanmuutos kattaa puolet eli 2.1 km. Vähä Mustajärvi (rantaviiva yht. noin 1,0 km, muunnettu rantaviiva noin 0.6 km) on kaavanmuutoksen laatimisen loppuvaiheessa jätetty muutoksen ulkopuolelle. Ranta-asemakaavan muutoksella on osoitettu Peltotilan ja Mustajärvi II:n kiinteistöt loma-asumiseen sekä maa- ja metsätalousalueeksi. Mustajärven rannalle on osoitettu kaksi uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Vähä Mustajärvi ei kuulemisvaiheen jälkeen kuulu kaavanmuutosalueeseen. Mustajärven muilla ranta-alueilla on yhteensä 20 loma-asuntotonttia. Vähä Mustajärvi on rakentamaton. Rakentamistiheydeksi Mustajärven ja Vähä Mustajärven osalta muodostuu 6,9 loma-asuntoa/km (muunnettu rantaviiva 2.6 + 0.6 km, loma-asunnot 22).

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavanmuutoksen osoittamille rakennuspaikoille voidaan rakentaa kaavan tultua hyväksytyksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue muodostuu osasta noin 32 ha:n laajuisen Mustajärven ja noin 8 ha:n laajuisen Vähä Mustajärven ranta-alueista Urjalan Nuutajärven-Valajärven eteläpuolisella metsäalueella Tourunkulman pohjoispuolella. Kaavanmuutosalue on rakentamatonta talousmetsää ja ranta-aluetta.

Muunnettu rantaviiva on Mustajärven osalta 2,6 km ja Vähä Mustajärven osalta 0,6 km.

3.1.2 Asukkaat ja työpaikat

Kaavanmuutosalueella ei ole asukkaita tai työpaikkoja.

3.1.3 Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Ajoetäisyys Nuutajärven kylästä on 11 km ja Urjalan keskustasta (koulu, kaupalliset palvelut) noin 21 km.

3.1.4 Luonnonympäristö

Alue on ranta-aluetta ja mänty-kuusivaltaista talousmetsää. Merkittäviä korkeuseroja on vain Vähä Mustajärven etelärannalla ja Mustajärven itärannalla, joissa mäkialue kohoaa järvien pinnasta (+111 m) noin 25 metriä.

Alueesta on laadittu luontoselvitys keväällä 2007.

Arviossa on todettu alueen luonnoltaan merkittävät alueet, mahdolliset uhanalaislajit sekä mahdolliset metsälain 10§:n tarkoittamat arvokkaat elinympäristöt.

LIITE 4 Luontoselvitys 2007.

3.1.5 Rakennettu ympäristö

Mustajärven kaavanmuutokseen sisällyttämällä ranta-alueella on 20 rakennettua loma-asuntotonttia ja sauna Levonnessä.

Vähä Mustajärven alue on rakentamatonta.

3.1.6 Liikenne

Alueelle kuljetaan yksityisteiden välityksellä paikallisteiltä Valajärveltä (5 km) ja Tourunkulmalta (4 km).

3.1.7 Muinaismuistot ja muut suojelukohteet

Alueella ei ole tiedossa tai todettu muinaismuistoja. Kaava-alue ei myöskään ole muissa suojeluohjelmissa tai perinnemaisemaluettelossa tms.

3.2 Maanomistus ja kantakiinteistöt

Kaavanmuutosalueen maanomistus on seuraava:

Peltotila (887-427-1-582), Notsjö Gård Ab, c/o Kim Bergroth, Pl 32, 06101 Porvoo
Mustajärvi II (887-427-1-556) “ “

Kantatilat ilmenevät seuraavista kaavioista:

Kantatila 1:201 Metsätila I (muodostettu 14.4.1967)

- ┆_____ 1:256 Syrjälä (muodostettu 29.9.1976)
- ┆ ┆__1:448 Syrjämäki (5.6.1991)
- ┆ ┆__1:449 Syrjälä (5.6.1991)
- ┆_____ 1:257 Peltotila (muodostettu 29.9.1976)
- ┆ ┆__1:408 Koukkukallio (19.12.1998)
- ┆ ┆__1:409 Peltotila (19.12.1998)
- ┆__1:579 Kiviharju
- ┆__1:575 Hallava
- ┆__1:574 Honkaharju
- ┆__1:578 Suviranta
- ┆__1:580 Taikayö
- ┆__1:581 Pihlajamäki
- ┆__1:576 Villa Nostra
- ┆__1:577 Rantakontu
- ┆__1:605 Jääkallion ranta
- ┆__1:582 Viiskulma
- ┆__1:582 Peltotila

Kantatila 1:71 Valajärven kartano (muodostettu 28.4.1960)

- ┆__1:222 Uimaranta (9.7.1973)
- ┆__1:223 Valajärven kartano (9.7.1973)
- ┆__1:263 Töllinmetsä (11.2.1977)
- ┆__1:265 Sepänsaari (11.2.1977)
- ┆__1:266 Valajärven kartano (11.2.1977)
- ┆__1:264 Mustajärvi (19.12.1998)
- ┆__1:283 Irjala (6.4.1978)
- ┆__1:284 Tourun torpat (6.4.1978)
- ┆__1:285 Mustajärvi (6.4.1978)
- ┆__1:410 Mustajärvi (19.12.1988)
- ┆__1:411 Mustajärvi II (19.12.1988)
- ┆__1:502 Haapamäki (12.12.1995)
- ┆__1:503 Kaikula (12.12.1995)
- ┆__1:504 Mustajärvi II (12.12.1995)
- ┆__1:512 Koivikko (18.4.1996)
- ┆__1:513 Mustajärvi II (18.4.1996)
- ┆__1:528 Mäyrämäki (27.11.1996)
- ┆__1:529 Huvikumpu (27.11.1996)
- ┆__1:530 Mustajärvi II (27.11.1996)
- ┆__1:537 Kumpare (8.12.1997)
- ┆__1:538 Marla (8.12.1997)
- ┆__1:539 Mustajärvi II (8.12.1997)
- ┆__1:553 Kultarinne (30.1.1999)
- ┆__1:554 Kesäniemi (30.1.1999)
- ┆__1:555 Kuusiniemi (30.1.1999)
- ┆__1:556 Mustajärvi II 30.1.1999)
- ┆__1:610 Levonnenä (15.11.2003)

Mustajärven ja Vähä Mustajärven ranta-alueiden maanomistajat ilmenevät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (liite 1).

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavanmuutosalueelle ei ole laadittu tai tekeillä muita suunnitelmia.

3.3.2 Maakuntakaava ja seutukaava

Alueelle laadittu maakuntakaava on vahvistettu 29.3.2007.

Pirkanmaan seutukaavassa ei alueella ollut aluevarauksia. Rantarakentamista koskevassa suunnitteluohjeessa (7.4.1998) todettiin mm. että enimmäisloma-asuntorakennusoikeus on tavanomaisella maa- ja metsätalousalueella 6-8 loma-asuntoa/rantakm ja rakentamatta jätettävän rannan vähimmäisosuus 50 %.

LIITE 2 Maakuntakaava
Ote Pirkanmaan seutukaavasta, Pirkanmaan rantarakentamista koskevat suunnitteluohjeet.

3.3.3 Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

3.3.4 Asemakaava

Alueella on voimassa 30.9.1994 vahvistettu rantakaava ja osalla aluetta sitä koskeva 15.11.2004 hyväksytty muutos.

Alkuperäisen v. 1994 rantakaavan sisältö ilmenee seuraavasta:

	rantaviiva (mitattu) m	luku- määrä kpl	loma-as./ rantakm	loma-asunnot k-m2	pinta-ala ha
Iso Mustajärvi					
Peltotila 1:257 (nyk. 1:582)					
- omarantaiset loma-as.	780	10		1550	7.4
- M-s	410				6.3
- M	-				4.1
- VL	750				12.4
- VV	120				0.3
- vesialue					19.0
Peltotila yht. 2060	10	4.8	1550	31.0	
Mustajärvi II 1:556					
- omarantaiset loma-as.	740	10		1550	9.7
- M-S	-				2.4
- M	-				-
- VL	1080				8.1
- VV	-				-
- LV	50				0.3
- vesialue					14.9
Mustajärvi II yht.	1870	10	5.3	1550	35.4
Iso Mustajärvi yht.	3930	20	5.1	3130	66.4

Vähä Mustajärvi

rantaviiva	luku-	loma-as/	loma-asunnot k-m2	pinta-ala
------------	-------	----------	----------------------	-----------

	(mitattu) m	määrä kpl	rantakm		ha
Peltotila 1:257 (nyk. 1:582)					
- omarantaiset loma-as.	-	-	-	-	-
- M-S	-	-	-	-	-
- M	730	-	-	-	23.2
- VL	-	-	-	-	-
- VV	-	-	-	-	-
Peltotila yht.	730	-	-	-	23.2
Syrjälä 1:256 (nyk. 1:449)					
- omarantaiset loma-as.	-	-	-	-	-
- M-S	-	-	-	-	-
- M	310	-	-	-	4.8
- VL	-	-	-	-	-
- VV	100	-	-	-	0.3
Syrjälä yht.	410	-	-	-	5.1
Yhteinen vesialue					8.3
Vähä Mustajärvi yht.	1140	-	-	-	28.3
Koko kaava-alue yht.	5070	20	4.0	3130	103.0

Vuoden 2004 ranta-asemakaava ei muuttanut rakennuspaikkojen lukumääriä.

LIITE 4 Poistuvat ranta-asemakaavat

3.4 Rakennusjärjestys

Urjalan rakennusjärjestys on hyväksytty [xx]. Rakennusjärjestyksessä rantarakennuspaikan vähimmäiskooksi on määrätty [xxxx] m² ja rantaviivan vähimmäispituudeksi [xxx] metriä.

3.5 Rakennuskiellot

Kaavanmuutosalueella ei ole rakennuskielloja.

3.6 Pohjakartta

Kaavan ja kaavanmuutoksen pohjakarttana on käytetty rantakaavan pohjakarttaa vuodelta 1988 (hyväksytty 25.11.1988). Kartta on Vähä Mustajärven ympäristöstä yleispiirteinen. Kartalle on lisätty kiinteistörajapiirros.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan tarve

Ranta-asemakaavan laatiminen on aloitettu maanomistajien aloitteesta.

5.5 Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu huhtikuussa 2007. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15-30.6.2007.

4.3 Suunnittelun toteutus

Ranta-asemakaavan muutoksen on laatinut dipl.ins. SNIL/s Tuomo Peltola.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

LIITE 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.3.2007, tarkistettu 6.8.2007 ja 19.11.2007).

..

4.4.2 Vuorovaikutusmenettely

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä ololla, sitä koskevalla kuulutuksella, viranomaisneuvottelulla 27.6.2007 (liite 6).

Vuorovaikutus on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

LIITE 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (15.3.2007, tark. 6.8.2007 ja 19.11.2007).

4.4.3 Suunnittelun eteneminen

Maanomistajan esitys kaavan muuttamisesta 15.3.2007

Kh:n päätös vireille tulosta 16.4.2007

Kirjeet maanomistajille 10.6.2007

Muutosluonnos 30.5.2007

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 15-29.6.2007

Viranomaisneuvottelu 27.6.2007

Muutosluonnos nähtävillä 24.8 – 6.9.2007

Muutosehdotus MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 21.12.2007-20.1.2008.

Urjalan kunnanhallitus on hyväksynyt kaavanmuutoksen 21.4.2008.

Urjalan kunnanvaltuusto hyväksynyt kaavanmuutoksen 28.4.2008 (MRL 52§).

LIITE 6 Muistio viranomaisneuvottelusta 27.6.2007

LIITE 7 Muistutukset ja lausunnot

LIITE 8 Kaavan laatijan vastine

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu (Pirkanmaan ympäristökeskus, Urjalan kunta, kaavanlaatija) pidettiin 27.6.2007.

4.5 Kaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on ollut osoittaa kaavanmuutosalue rakentamatta jäävien rantojen osalta maa- ja metsätalousalueeksi sekä seutukaavan salliman mitoituksen puitteissa ja soveltuvin osin loma-asumiseen.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksella on osoitettu Mustajärven ranta-alueelle kahden uuden loma-asunnon rakennuspaikat.

Muu osa alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi osa yhteiskäyttöalueena.

5.2 Yleisperustelut

Loma-asuntotontteja on Mustajärven ja Vähä Mustajärven ranta-alueella kaavanmuutoksen jälkeen yhteensä 22. Loma-asuntotiheys on 6,9 loma-asuntoa/rantakm (muunnettu rantaviiva 3,2 km).

Loma-asutuksen mitoituksen (seutukaava 6-8 loma-asuntoa/rantakilometri) on katsottu riittävän kahden uuden omarantaisen loma-asuntorakennuspaikan osoittamiseen Mustajärven ranta-alueelle.

Mustajärven ranta-alueen on katsottu soveltuvan hyvin loma-asuntorakentamiseen. Mustajärven rannat ovat peitteisiä ja rantojen suunnan vaihdellessa rakentamisesta ei muodostu naapureihin kohdistuvia maisemallisia haittoja.

Mustajärven vesialueet kestävät hyvin loma-asuntojen aiheuttaman suhteellisen vähäisen virkistyskäytön. Järvien vesipinta-ala/loma-asunto on 1.7, mitä voi pitää täysin riittävänä Mustajärven kaltaisella järvellä ja Mustajärven rannalle nyt osoitetulla loma-asuntomäärällä.

5.2 Mitoitus

Kaavanmuutosalueen maapinta-ala on yhteensä noin 23 ha. Muunnettua rantaviivaa alueeseen sisältyy Iso Mustajärven rannalla noin 1300 metriä.

Ranta-asemakaava-alueen kiinteistöjen (Peltotila, Mustajärvi II ja Levonnenä) kantatilat ovat Metsätila I (muodostettu 14.4.1967) ja Valajärven kartano (muodostettu 28.4.1960). Kantakiinteistöistä myöhemmin muodostettuja kiinteistöjä on tarkasteltu siten, että kukin niistä saa rakennusoikeutta oman rantaviivansa perusteella. Kaavanmuutoksen käsittämällä kiinteistöillä ei ole rantaa muualla kuin Mustajärvellä ja Vähä Mustajärvellä joten kiinteistöjen rantarakennusoikeus on määräytynyt ja määräytyy vain mainittujen järvien rantaviivan perusteella.

Rakennusoikeutta kaava-alueella on osoitettu Mustajärven rannalla yht. 310 k-m².

Liite 8 Tilastotaulukko

5.3 Palvelut

Alueelle ei tule palveluja. Etäisyydet kaava-alueelta Nuutajärven kyläalueelle (11 km) ja Urjalan keskusta (21 km) ovat kohtuullisia.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Mustajärven ranta-alueelle on osoitettu kaksi uutta RA-tonttia. Yhdelle loma-asuntotontille saa rakentaa enintään 155 k-m².

5.4.2 Muut alueet

Mustajärven ranta-alue on osoitettu M-alueena.

M-alueelle on osoitettu erillinen rajoitus metsän käsittelystä ranta-alueella sekä kortteli-alueisiin liittyen

5.5 Alueita koskevat kaavamääräykset

Luontoselvityksessä arvokkaaksi todettu alue (liito-oravan elinalue) on osoitettu luo-alueena siten, että alue liittyy myös ranta-alueen välityksellä muuhun luonnonmaastoon. Ranta-alueen käsittelyä luo-alueella on rajattu myös luontoa ja maisemaa suojelevalla lisätekstillä.

5.6 Vesihuolto ja tekninen huolto

Alueen vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisin ratkaisuin (esim. porakaivo tai kaivo, puucee tai umpisäiliö wc-jätevesille ja imeytys harmaille jätevesille). Kaavamääräyksellä on edellytetty rakennuspaikoilta kertyvien jätevesien käsittelyä. Pesu- yms. jätevesien imeyttäminen on sallittu. Jätevesien käsittelyn vähimmäistaso on määritetty jätevesiasetuksessa. Alue on liitettävissä sähkönjakeluverkkoon.

5.7 Liikenne

Alueelle kuljetaan yksityisteiden välityksellä maanteiltä Valajärveltä ja Tourunkulmalta (5 km). Tonttialueille kuljetaan yksityistieltä lyhyiden tonttiteiden välityksellä.

5.8 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana 15-29.6.2007 kaavanmuutos-hankkeesta on jätetty kaksi kannanottoa.

1. Töllinmetsän kiinteistön 887-427-1-263 omistaja Erik M. Mathiesen, liite Kannanotossa on haluttu varmistua siitä, ettei uusille tonteille kuljeta Mathiesenin kiinteistön kautta ja haluttu metsätalouden kannalta tarpeellista suojavyöhykettä kaava-alueelle Mathiesenin omistaman kiinteistön kannalle tai vaihtoehtoisesti tonttien tulevien omistajien suostumista metsätalouksen mahdollisiin vaikutuksiin. Kaavaluonnosta on kannanoton pohjalta sovitettu niin, että uusien tonttien rakennusalat ovat kauempana Mathiesenin kiinteistön rajasta. Teyhteyksiä ei ensimmäisessä luonnoksessa ole osoitettu Töllinmetsän kiinteistön kautta.

2. Mäyrämäen kiinteistön 887-427-1-528 omistajat Markku ja Irma Ylinen, liite Kannanoton nimiluettelo kattaa myös muita ranta-alueen omistajia. Keskustelussa kannanoton jättäjä on todennut kannanoton koskevan vain Mäyrämäen kiinteistöä. Kannanotossa on vastustettu noin 250 metrin etäisyydellä olevan vastarannan rakentamista maisemallisista syistä ja nykyisen ranta-asemakaavan perusteella. Kannanoton pohjalta on vielä tarkennettu vastarannan merkintää luo-alueeksi ja korostettu rannan maisemallista säilyttämistä.

5.9 Kaavan nähtävilläolo ja siihen tehdyt muutokset

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläolon yhteydessä 24.8-6.9.2007 saatiin viisi mielipidettä. Mielipiteiden pohjalta kaavaluonnoksesta jätettiin pois Vähä Mustajärven ranta-alue ja sen loma-asunnot.

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 21.12.2007-20.1.2008. Kaavasta saatiin 18 muistutusta ja kolme lausuntoa. Muistutusten ja lausuntojen pohjalta kaavasta jätettiin pois Levonnenän alue ja osa korttelista 9.

5.10 Kaavan vaikutukset

5.10.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavanmuutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia nykyiseen rakennettuun ympäristöön. Uutta rakennettua ympäristöä muodostuu uusista loma-asunnoista ja teistä.

5.10.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava ei merkittävästi huononna luonnonympäristöä. Uusissa vaihtoehtoisissa loma-asunnoille on pyritty löytämään luontoon mahdollisimman hyvin soveltuvat ja haitattomat paikat. Vanhempaa puustoa kasvavat ranta-alueet on jätetty rakentamattomiksi. Korttelialueet laajenevat yht. 1,6 ha:lla nykyisestä.

5.10.3 Vaikutukset ulkoiluun ja virkistykseen

Ranta-asemakaavan muutos ei huononna alueen virkistys- ja muuta käyttöarvoa. Peltotilan ja Syrjälän kiinteistöistä jää edelleen rakentamattomaksi Mustajärven itäranta sekä läntisin osa.

5.10.4 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Viidellä uudella loma-asunnolla ei ole merkittävää sosiaalista tai kulttuurista merkitystä saman tien vaikutuspiirissä jo oleville kymmenelle uudehkolle loma-asunnolle. Osaltaan uudet loma-asukkaat vahvistavat alueelle jo muodostunutta loma-asukkaiden yhteisöä.

5.10.5 Taloudelliset vaikutukset

Kunnan kannalta kolme uutta loma-asuntoa merkitsee vähäistä määrää uusia kiinteistövero-rotuloja.

Rakentamisvaiheessa ja loma-asuntojen ylläpidossa uudet loma-asunnot ovat työllisyyttä edistävä asia.

Lähialueen loma-asukkaiden kannalta uusien tonttien asukkaat osallistuvat alueen tieverkon ylläpitoon.

5.10.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei muodostu erityisiä ympäristöhäiriöitä.

5.10.7 Muut vaikutukset

Kaavan muutos ei aiheuta muita merkittäviä ympäristömuutoksia.

5.11 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on osoitettu kaavakartalla.

6. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavanmuutosalueen tonttien rakentaminen voidaan aloittaa kaavan hyväksymisen jälkeen.

Tuomo Peltola
dipl.ins, SNIL/s

os. Karvalankuja 1 D 8, 21420 Lieto
puh. 040 708 1668

Urjala

Urjalan Mustajärvien alueella tehdään maankäytön suunnittelua ranta-
asemakaavan muutosta varten. Tästä syystä alueella tehtiin luontoselvitys, joka to-
teutettiin kertakäyntinä paikan päällä. Selvityksen tarkoitus oli tarkastaa, onko alu-
eella sellaisia luontoarvoja, jotka vaikuttavat kaavan suunnitteluun.

menetelmät

Luontoselvitys toteutettiin käymällä maastossa läpi kaava-alue 15.5.2007. Huomio
keskitettiin maankäytön osalta olennaisiin suunnitteluun vaikuttaviin luontoarvoi-
hin, joita ovat

- Luonnonsuojelulain mukaiset luontotyypit
- Metsälain mukaiset tärkeät elinympäristöt
- Vesilain mukaiset luonnontilaisena säilytettävät kohteet
- Uhanalaisuusluokituksen (Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökes-
kus 2000) mukaiset lajit
- Luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaiset lajit
- Lintudirektiivin liitteen I mukaiset lajit

Alueen kasvillisuutta ei lajitasolla selvitetty ja käyntiajankohta ei myöskään mah-
dollistanut yksityiskohtaista lajihavainnointia. Tärkeät elinympäristöt ja mahdolli-
set lakikohteet oli kuitenkin mahdollista havaita. Linnuston osalta selvitys perus-
tuu paikan päällä tehtyyn elinympäristötulkintaan, jonka avulla oli riittävällä tark-
kuudella mahdollista havainnoida alueen merkitystä linnustolle. Luontodirektiivin
liitteen IV a lajeista päähuomio kiinnitettiin liito-oravaan ja lepakoihin. Näiden la-
jien osalta liito-oravalle soveltuvasta elinympäristöstä etsittiin merkkejä lajista
(papanahavainnot) ja lepakoiden osalta taas arvioitiin niiden mahdollisuuksia käyt-
tää aluetta elinympäristötulkintojen avulla.

tulokset

Selvitysalue on metsäisiltä osuuksiltaan verrattain nuorta talousmetsäkäytössä ole-
vaa sekametsää, joka suurimmaksi osaksi on havupuuvaltaista. Alueella on myös
suuria hakkuualueita, jotka kasvavat joko nuorta taimikkoa tai lehtipuuvaltaista
vesaikkoa. Joillakin kohdilla, tyypillisesti rantojen välittömässä läheisyydessä, on
pienialaisia, muuta ympäristöä vanhempia metsälaikkuja, joissa kasvaa myös jä-
reämpää lehti- ja havupuuta.

Kosteammissa ja lähinnä alavammissa paikoissa kasvaa kuusivaltaista tuoreen
kankaan metsää, jossa toisinaan on nuorehkoa lehtipuuta joukossa. Kuivemmilla,
korkeammilla ja kallioisilla alueilla metsän valtapuuna on mänty. Alueen rannat
ovat vaihtelevia, osin karuja, mutta lähinnä lahtien ja lahdelmien pohjukoissa on
rehevämpää ympäristöä suosivaa kasvillisuutta, osin järviruokoakin. Osalla ranta-
alueista alueilla rantapuusto koostuu suhteellisen kapeasta lehtipuu- ja pensas-
vyöhykkeestä. Suhteellisen suuria osuuksia rannoista on myös rakennettu, joskin
rakentaminen on keskittynyt selvästi tietyille rantaosuuksille ja siten järvien ran-
noilla on myös rakentamatonta rantaa.

Alueelta ei maastokäynnin yhteydessä löydetty luonnonsuojelulain, tai vesilain mukaisia erityisesti huomioitavia kohteita. Myöskään uhanalaista lajistoa (liito-oravaa lukuun ottamatta) ei maastokäynnillä havaittu. Metsälain mukaisiksi kohteiksi voidaan tulkita lähinnä Mustajärvenvuoren lakialue ja lounaispuolen jyrkänne sekä Levonnanvuoren lounaispuolen jyrkänne ja kallioinen eteläpuolen lakialue. Metsälain mukaiset kohteet määrittelee kuitenkin alueellinen metsäkeskus.

Aluetta ei voida pitää linnustollisesti erityisen merkityksellisenä. Nykyinen rantarakentaminen kattaa verrattain suuria osuuksia etenkin Iso Mustajärven rannoista. Vähä Mustajärvellä havaittiin maastokäynnin yhteydessä kaksi laulujoutsenta (*Cygnus cygnus*), jotka voinevat pesiä Vähä Mustajärvellä, todennäköisimmin kaislikkoisella alueella. Pesää ei kuitenkaan havaittu. On myös mahdollista, että kuikka (*Gavia arctica*) käyttää järviä ainakin ravinnonhankintaan. Lajin pesiminen on tehdyn maastokäynnin perusteella periaatteessa mahdollista, joskin pesintään sopivia hetteisiä rantaosuuksia on vähän ja osa niistä sijaitsee melko lähellä olemassa olevaa loma-asutusta. Sekä kuikka että laulujoutsen ovat EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja.

Merkkejä liito-oravasta havaittiin Iso Mustajärven länsirannalta, jossa yhden kuusen juurelta löytyi lajin ulostepapanoita. Kohde rajoittuu rantaan ja itäpuolella rakennettuun lomakiinteistöön. Kohteessa kasvaa iäkkäämpää kuusta ja jossain määrin myös vanhempaa lehtipuuta. Kosteassa notkossa kasvaa myös melko runsaasti koivua. Kohteen välittömässä ympäristössä ei kuitenkaan ole lajille erityisesti soveltuvaa ja elinpiirin osaksi kelpaavaa metsäkokonaisuutta, sillä varsin nopeasti metsä muuttuu karummaksi (mäntyvaltaiseksi) ja nuoremmaksi. On todennäköistä, että kohde on lähinnä osa jonkin lajin yksilön laajempaa elinpiiriä ja että varsinainen lisääntymis- ja levähdyspaikka (joka on luonnonsuojelulla suojeltu heikentämislaita ja hävittämislaita) sijaitsee jossain kaava-alueen ulkopuolella. Kokonaisuutena kaava-alue ei ole lajille erityisen soveltuvaa elinympäristöä, joskin rantojen välittömässä läheisyydessä on pienialaisia, muuta ympäristöä vanhempia metsälaikkuja, joissa kasvaa myös järeämpää lehti- ja havupuuta (**kuvattu kartalla**). Laikut ovat kuitenkin liian pienialaisia ollakseen liito-oravan pysyviä elinpiirejä ja korkeintaan niillä voi olla merkitystä lajin elinpiirin osina. Lain suojaamat liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat rajaa viime kädessä paikallinen ympäristökeskus.

Lepakoille erityisen hyvin soveltuvia koloja tai luolia ei selvitysalueella ole. Lepakot käyttävät todennäköisesti alueen rantoja (vesialuetta ja rantapuustoa erityisesti lehtipuuta kasvavilla osuuksilla) ruokailuun.

Johtopäätökset

Tehdyn selvityksen perusteella voidaan todeta, että luonnonympäristön arvot eivät aseta erityisiä rajoitteita maankäytön suunnittelulle. Mahdollisuuksien mukaan ja kaavan muut tavoitteet huomioiden voidaan alueella pyrkiä säilyttämään edellä kuvattuja muusta luonnonympäristöstä poikkeavia kohteita, **kuten metsälain mukaisia alueita ja liito-oravalle soveltuvia alueita, joissa kasvaa muuta kaava-alueen ympäristöä vanhempaa metsää. (esitetty kartalla)**. Sekä kuikka että laulujoutsen ovat EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja, joiden suojelemiseksi jokaisen jäsenvaltion tulee osoittaa soveltuvia alueita. Näiden lajien suojeleminen toteutetaan pääasiassa Natura 2000-suojeluverkoston kautta, eikä niillä ole Natura-alueita lukuun ottamatta selvästi maankäytön suunnittelua rajoittavaa merkitystä (joskin ne voidaan mahdollisuuksien mukaan ottaa maankäytön suunnittelussa huomioon esimerkiksi jättämällä soveltuvia pesimärantoja etenkin Vähä Mustajärven länsi- ja etelärannoilla rakentamisen ulkopuolelle).

Urjala, Iso ja Vähä Mustajärven ranta-asemakaavan muutos
Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n tarkoittama osallistumis- ja arviointisuunnitelma
15.3.2007, tarkistettu 6.8.2007 ja 19.11.2007

1. Aloite, hakija

Kiinteistöjen Peltotila (887-427-1-582), Mustajärvi II (887-427-1-556) ja Levonenä (887-427-1-610) omistaja Notsjö Gård Ab.

2. Suunnittelualue

Ranta-asemakaavan muutosalue käsittää Urjalan Nuutajärven kylässä kiinteistöjen Peltotila (887-427-1-582), Mustajärvi II (887-427-1-556) ja Levonnenä (887-427-1-610) maa-alueita pinta-alaltaan yht. noin 65 ha. Kaavanmuutosalueen maastokartalta mitattu rantaviivan pituus on noin 2.3 km.

Kaavanmuutosalueeseen eivät sisälly ranta-asemakaavojen loma-asuntojen tonttialueet tai pohjoisrannan venevalkama-alue ja siihen liittyvä puistoalue.

Suunnittelualue ilmenee liitekartalta.

Kaavanmuutosaluetta on supistettu 19.11.2007.

3. Lähtötiedot

Nykytilanne

Kiinteistöt Peltotila (887-427-1-582) ja Mustajärvi II (887-427-1-556) ovat rakentamattomia. Kiinteistöllä Levonnenä (887-427-1-610) on noin 45 k-m²:n lomarakennus ja vaja. Kiinteistö Levonnenä on lähialueen loma-asuntokiinteistöille muodostettua yhteiskäyttöaluetta. Kaavanmuutosalueen rantaviivasta (noin 2.3 km) on rakennettua noin 0.2 km.

Kiinteistöjaotus ja maanomistus

Ranta-asemakaavan muutosalueen omistajat:

PELTOTILA (887-427-1-582)

Notsjö Gård Ab, c/o Kim Bergroth, Pl 32, 06101 Porvoo

MUSTAJÄRVI II (887-427-1-556)

Notsjö Gård Ab, c/o Kim Bergroth, Pl 32, 06101 Porvoo

LEVONNENÄ (887-427-1-610)

Notsjö Gård Ab, c/o Kim Bergroth, Pl 32, 06101 Porvoo

Naapuri- ja lähialueiden omistus ilmenee seuraavasta:

JÄÄKALLION RANTA (887-427-1-605)

Jouko Ojala ja Nina Selin, Havutie 1, 31600 Jokioinen

KIVIHARJU (887-427-1-579)

Pauli ja Ulla Stepanoff, Kallentie 10, 31300 Tammela

HALLAVA (887-427-1-575)

Raija ja Timo Moisio, Mäki-Kitkontie 78, 32200 Loimaa

HONKAHARJU (887-427-1-574)

Kari ja Paula Puukka, Sammonkatu 18, 32200 Loimaa

SUVIRANTA (887-427-1-578)

Eino ja Sari Ranta, Kaartotie 6, 31640 Humppila

TAIKAYÖ (887-427-1-580)

Hannu ja Kirsi Moisander, Louhivaarankuja 10, 31600 Jokioinen

PIHLAJAMÄKI (887-427-1-581)

Pirkko ja Veikko Pyöli, Kattilakorventie 21, 21820 Kumila

VIISKULMA (887-427-1-609)

Jeskanen Kale Harri ja Kerstin Else-Maj, Pelimannintie 18-20 G, 00420 Helsinki

VILLA NOSTRA (887-427-1-576)
Pauli Hursti, Puolukkatie 11, 30420 Forssa ja Jari Nikkilä, Peltomäentie 37, 30100 Forssa

RANTAKONTU (887-427-1-577)
Aino ja Eero Klemelä, Joosentie 3, 31600 Jokioinen

KULTARINNE (887-427-1-553)
Salonen Päivi ja Ari, Oksapolku 2, 37800 Toijala

MARLA (887-427-1-538)
Iivonen Hannu ja Armi, Valajärventie 351, 31860 Tursa

KUMPARE (887-427-1-537)
Tuomola Aapo ja Sirkka, Vanhatie 65, 31600 Jokioinen

KUUSINIEMI (887-427-1-555)
Yli-Nissilä Riitta ja Jari, Karuksenkuja 1B12, 32300 Mellilä

KESÄNIEMI (887-427-1-554)
Vuorela Rauno ja Merja, Vesikoskenk. 37 ?, 32200 Loimaa

KAIKULA (887-427-1-503)
Tappola Reijo ja Maire, Kaikulantie 21, 30100 Forssa

KOIVIKKO (887-427-1-512)
Kiiskinen Lasse, Riisikkalantie 696A, 37800 Toijala

HAAPAMÄKI (887-427-1-502)
Haapaniemi Sisko ja Erkki, Totokuja 4, 32200 Loimaa

HUVIKUMPU (887-427-1-529)
Kivistö Jouko ja Pia, Hakapellontie 53, 30300 Forssa

MÄYRÄMÄKI (887-427-1-528)
Ylinen Irma ja Markku, Hirsikalliontie 30 B, 02710 Espoo

URJALAN YHTEISMETSÄ Ym 874:2:0
Yhteismetsän osakkaat

TÖLLINMETSÄ (887-427-1-263)
Omistajarekisteristä puuttuu omistajatieto (Erik M. Mathiesen)

YHTEINEN VESIALUE Yht. 876-1 (Vähä Mustajärvi)
Yhteisen alueen osakkaat

SYRJÄLÄ (887-427-1-449)
Kim ja Gunilla Bergroth, Kanalbacken 5 A 1, 00840 Helsinki

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 30.9.1994 vahvistettu rantakaava sekä osalla aluetta sen 15.11.2004 hyväksytty muutos.

Vuoden 1994 rantakaavan sisältö ilmenee taulukosta.

	rantaviiva m	loma-asunnot luku- määrä kpl	loma-as./ rantakm 4.8	k-m2 1550	p.ala ha 31.0
Iso Mustajärvi					
<u>Peltotila 1:257 (nyk. 1:582)</u>					
- omarantaiset loma-as.	780	10		1550	7.4
- M-s	410				6.3
- M	-				4.1
- VL	750				12.4
- VV	120				0.3
- vesialue					19.0
Peltotila yht.	2060	10	4.8	1550	31.0
<u>Mustajärvi II 1:285 (nyk. 1:556 ja 1:610)</u>					
- omarantaiset loma-as.	740	10		1550	9.7
- M-S	-				2.4
- M	-				-
- VL	1080				8.1
- VV	-				-

- LV	50				0.3
- vesialue					14.9
Mustajärvi II yht.	1870	10	5.3	1550	35.4
Iso Mustajärvi yht.	3930	20	5.1	3130	66.4
Vähä Mustajärvi					
	rantaviiva	loma-asunnot		k-m2	p.alaha
	m	luku- määrä	loma-as/ rantakm		
<u>Peltotila 1:257 (nyk. 1:582)</u>					
- omarantaiset loma-as.	-			-	-
- M-S	-			-	-
- M	730			-	23.2
- VL	-			-	-
- VV	-			-	-
Peltotila yht.	730			-	23.2
<u>Syrjälä 1:256 (nyk. 1:449)</u>					
- omarantaiset loma-as.	-			-	-
- M-S	-			-	-
- M	310			-	4.8
- VL	-			-	-
- VV	100			-	0.3
Syrjälä yht.	410			-	5.1
Yhteinen vesialue					8.3
Vähä Mustajärvi yht.	1140	-	-	-	28.3
Koko kaava-alue yht.	5070	20	4.0	3130	103.0

Maakuntakaava

Alueen maakuntakaava on hyväksytty 29.3.2007.

4. Tavoitteet

Kaavanmuutoksen tarkoitus ja tavoitteet

Kaavanmuutoksen tavoitteena on tarkentaa ja täydentää kiinteistöjen Peltotila (887-427-1-582), Mustajärvi II (887-427-1-556) ja Levonnanä (887-427-1-610) maankäyttöä siten, että

- 1) nykyisen kaavan ranta-alueiden maankäyttömerkinnät saatetaan metsänkättöä koskevien säännösten osalta vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja metsälain erikseen tarkoittamaa käyttöä
- 2) tutkitaan mahdollisuus Levonnanän loma-asunnon irrottamiseen yhteiskäyttöalueesta.
- 3) selvitetään kantatilojen mahdollisesti jäljellä oleva rakennusoikeus ja sen sijoittaminen Mustalampien alueella.

5. Osalliset

Osallisia kaavassa ovat

1. naapurialueiden maanomistajat
2. Kunnan toimialat:
 - rakennusvalvonta
 - ympäristönsuojelu
 - vesihuolto
 - palo ja vss
3. Valtion viranomaiset
 - Pirkanmaan ympäristökeskus
4. Muut yhteisöt
 - Vattenfall Energia Oy

- Pirkanmaan liitto
 - Pirkanmaan maakuntamuseo
5. Muut, jotka katsovat olevansa osallisia

6. Kaavatvön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen

- viireille tulosta ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville kunnantoimistoon

Kaavaluonnoksen laatiminen

- ranta-asemakaavan laatija tekee kaavaluonnoksen

Viranomaisyhteistyö

- aloituskokous/neuvottelu

Osallistuminen luonnosvaiheessa

- luonnos nähtävillä kunnantoimistossa
- osalliset voivat lausua mielipiteensä

- lausunto ympäristökeskukselta ja Pirkanmaan liitolta, viranomaisneuvottelu

Osallistuminen ehdotusvaiheessa

- ehdotus virallisesti nähtäville
- osalliset voivat jättää muistutuksen
- lausuntotiedustelu ympäristökeskukselle
- lausunto, Urjalan ympäristö- ja rakennuslautakunnalta, Vattenfall Energia Oy:ltä ja aluepelastuslaitokselta

Kaavaehdotuksen käsittely

- ehdotus virallisesti nähtäville

Kaavan hyväksyminen

- ehdotus kunnanvaltuuston käsittelyyn
- päätöksestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävillä olon aikana pyytäneet
- päätöksestä ilmoitetaan ympäristökeskukselle

Kaavan voimaan tulo

- ilmoitetaan kunnan ilmoituslehdissä

7. Laadittavat selvitykset

Kaavatvön pohjaksi

- arvioidaan kaava-alueen rakennuskanta
- täydennetään aiempia luontoselvityksiä maastokäynnillä
- arvioidaan muinaismuistojen tms. selvittämistarve
- arvioidaan muiden perustietojen mahdollinen täydentämistarve

8. Arviointi

Kaavaehdotuksen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset:

- luontoselvityksessä esiin tulleiden kohteiden kannalta
- yhdyskuntarakenteen kannalta
- liikenneverkon
- palvelujen kannalta

9. Kaavatvön arvioitu aikataulu

<i>vaihe</i>	<i>ajankohta</i>
käynnistys	III/07

osallistumis- ja arviointisuunnitelma	<i>III/07</i>
lähtö- ja perustietojen täydennys	<i>IV/07</i>
luonnoksen hyväksyminen	<i>XI/07</i>
ehdotuksen hyväksyminen/kunnanhall.	<i>XII/07</i>
hyväksyminen/kunnanvalt.	<i>II/08</i>
voimaantulo	<i>III/08</i>

10. Suunnittelijat ja yhteystiedot

Suunnittelija: dipl.ins. Tuomo Peltola, Karvalankuja 1 D 8, 21420 Lieto, puh. 040 708 1668, s-posti tuomosakari.peltola@netti.fi.

Lieto 15.3.2007, 6.8.2007, 19.11.2007

Tuomo Peltola

**Urjala, Mustajärvi ja Vähä Mustajärvi
Ranta-asemakaavan muuttaminen
Viranomaisneuvottelu 27.6.2007 klo 9.30-11**

Läsnä: Seppo Mäkinen, ylitarkastaja, Pirkanmaan ympäristökeskus
Reijo Honkanen, tarkastaja, Pirkanmaan ympäristökeskus
Karoliina Laakkonen-Pöntys, Pirkanmaan liitto
Ilari Rasimus, aluearkkitehti, Urjalan kunta
Jari Lehtonen, tekn.joht., Urjalan kunta
Kim Bergroth, Notsjö Gärd Ab
Tuomo Peltola, ranta-asemakaavan laatija

1. Puheenjohtaja ja muistio

Sovittiin, että Seppo Mäkinen toimii neuvottelun puheenjohtajana ja Tuomo Peltola laatii muistion neuvottelusta.

2. Työjärjestys

Sovittiin työjärjestyksestä jaetun ehdotuksen pohjalta.

3. Neuvottelun tarkoitus

Todettiin, että neuvottelu on MRL 66 §:n tarkoittama viranomaisneuvottelu Mustajärven ja Vähä Mustajärven ranta-asemakaavan muuttamisesta.

4. Osanottajat

Todettiin neuvottelun osanottajat.

5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Todettiin, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli toimitettu ennalta osanottajille. Osanottajilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu kuulutuksella ja se on nähtävillä Urjalan kunnassa 15-29.6.2007.

6. Kaava-alue ja laadinnan tavoitteet

Kaava-alue käsittää Mustajärven ja Vähä Mustajärven ranta-alueet lukuunottamatta suurinta osaa 15.11.2004 hyväksytyyn ranta-asemakaavan muutoksen alueesta.

Ranta-asemakaavan muutoksella on osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti tarkoitus

- 1) tarkentaa ja täydentää muutosalueen kiinteistöjen maankäyttöä siten että maankäyttömerkinnät saatetaan metsänkäytön osalta vastaamaan metsälain tarkoittamaa käytäntöä,
- 2) osoittaa mahdollisuus Levonnenän loma-asunnon irrottaminen tontteineen yhteiskäyttöalueesta ja
- 3) selvittää kantatilojen mahdollisesti jäljellä oleva rakennusoikeus ja sen sijoittaminen Mustajärven alueella.

7. Kaavan laadinnan lähtökohdat

Ympäristökeskus:

- rakennusoikeus arvioidaan muunnetun rantaviivan (MRL:n Ekroos-Majamaa selitysteos) perusteella
- mitoitussyöhyketarkastelua ei Mustajärvien tapauksessa voitane tehdä yleiskaavan puuttumisesta johtuen

- rakentamatta jäävien ranta-alueiden merkinnät tulee harkita ja perustella yksityiskohtaisesti (rantakaista on säilytettävä ja turvattava merkinnällä). M-alue-merkintään voidaan harkita useampia luokkia maiseman ja metsänkäsitteilyn kannalta)
- maastokäynnin tarve harkitaan kaavan laadinnan edistytessä

Pirkanmaan liitto

- maakuntakaavan vahvistuttua seutukaava ei ole voimassa alueella
- maakuntakaavassa ei ole merkintöjä alueella eikä maakuntakaavassa ole rantarakentamiseen vyöhyke- tms. tarkastelua
- lausuntomenettelyssä on käytetty vuoden 1998 rantarakentamishojeistoa, jossa pienemmille järville vesipinta-alapohjainen mitoitusperuste (1 loma-asunto/2 vesiha)

Kunta

- kaavanmuutoksen lähtötilanne ei ole muuttunut edellisestä kaavanmuutoksesta
- kartalta mitattuna Mustajärven rantaviivaksi on alkuperäisessä rantakaavassa ilmoitettu 3,9 km ja Vähä Mustajärven 1,2 km, yht. 5,1 km
- muunnettu rantaviiva edellisen kaavanmuutoksen mukaan Mustajärven osalta 2,6 km ja Vähä Mustajärven osalta 0,6 km eli yht. 3,2 km

Voimassaoleva ranta-asetus

- ranta-asetus on vahvistettu 30.9.1994 ja sen muutos hyväksytty 15.11.2004
- ranta-asetuksessa Mustajärven ranta-alueelle on osoitettu 20 loma-asuntotonttia. Vähä Mustajärvi on osoitettu rakentamattomaksi
- rakentamattomaksi osoitetut rannat on merkitty VL, M-S, VV- ja M-merkinnöillä

1. Kaavaan liittyvät selvitykset

Kaavanmuutoksen pohjaksi on laadittu luontoselvitys alueesta. Osanottajilla ei ollut huomauttamista neuvotteluaineiston mukana ennalta toimitettuun selvitykseen.

Alueesta ei ole laadittu uusia muinaismuisto-, kulttuuri- tai maisemaselvityksiä.

Neuvottelun osanottajat eivät esittäneet uusien tai täydentävien selvitysten tekemistä.

2. Asemakaavaluonnos ja asemakaavamääräykset

Kokouskutsun mukana toimitetussa kaavaluonnoksessa on

- nykyisen kaavan 20 tontin lisäksi osoitettu 7 uutta loma-asuntotonttia (3 järven länsirantaan, 1 Levonnenään ja 3 Vähä Mustajärven rantaan)
- Levonnenään osoitettu tontti korvaa yhteiskäyttöalueella jo olevan maanomistajan saunan/lomamökin
- rakentamattomiksi jäävät ranta-alueet on osoitettu M-alueiksi

10. Jatkotoimenpiteet

- kaavan laatija saa maanomistajien mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 29.6.2007 mennessä
- kaavan laatija tekee yhteenvetön mielipiteistä ja mahdolliset muutokset ja täydennykset kaavaluonnokseen ja toimittaa tarkistetun luonnoksen kunnan jatkokäsittelyyn
- kaavan jatkokäsittely etenee kunnassa osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti
- viranomaisneuvottelun tarpeeseen palataan ehdotusvaiheessa
- Pirkanmaan liitto antaa lausunnon kaavaehdotuksesta

11. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti neuvottelun.

Muistion laati: Tuomo Peltola

os. Karvalankuja 1 D 8, 21420 Lieto
puh. 040 708 1668
s-posti: tuomosakari.peltola@netti.fi

Urjala, Mustajärvi ja Vähä Mustajärvi
Ranta-asemakaavan laatijan vastine kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin
1.10.2007

Mielipiteen jättäjä ja kiinteistö	Mielipiteen yhteenveto	Kaavan laatijan vastine
<p>Timo ja Raija Moisio Hallava 887-427-1-575 30.8.2007 Liite 1</p>	<p>Tonttikaupan yhteydessä on myyjän taholta vedottu olevaan rantakaavaan ja luvattu ettei lisärakentamista Vähä Mustajärvelle tai Iso Mustajärvelle sallita.</p> <p>Voimassa olevaa kaava tulee kunnioittaa. Mielipiteessä vastustetaan jyrkästi uusien tonttien kaavoitusta Vähä Mustajärvelle tai Iso Mustajärvelle ja halutaan virkistysalueiden pysyvän sellaisina kun ne kauppa-kirjan liitteenä olevassa kaavassa mainitaan.</p>	<p>Kaupanteon yhteydessä mahdollisesti sovitut asiat ovat yksityisoikeudellisia ja vain sopimuksen osapuolia koskeva ja sitova asia. Kiinteistökauppa tai sen yhteydessä sovitut asiat eivät voi estää kaavan muuttamista. Kaavan muutoksen ja kaupanteon yhteydessä mahdollisesti sovitun välinen ristiriita tulisi ratkaista suoraan sopimusosapuolten kesken mikäli sopimusosapuolet katsovat sopimista olevan.</p> <p>Voimassa olevaa kaavaa on kunnioitettu sijoittamalla rakentaminen niin että sillä on mahdollisimman vähän vaikutusta nykyiseen kaavaan. Seitsemän uutta tonttia ei näy mielipiteen esittäjän tontille eivätkä ne vähennä alueen erämaaluonnetta tai aiheuta merkittäviä vaikutuksia olevalle loma-asutukselle. Nykyisessä kaavassa olevat virkistysalueet (VP-alueet) on uudessa kaavassa osoitettu järjestelmällisesti M-alueiksi, jolloin ne käytännössä palvelevat virkistyskäyttöä samalla tavalla kuin nykyisenkin kaavamerkinnän aikana.</p>
<p>Pauli ja Ulla Stepanoff, 887-427-1-409-M601, määrää- ala käsittää teialuetta ja tontin takamaa-alueita Liite 2</p>	<p>Tonttikaupan yhteydessä on myyjän taholta painotettu, että alueella on ranta-kaava, joka turvaa Iso ja Vähä Mustajärven erämaaluonteen ja sen ettei Vähä Mustajärvelle tultaisi koskaan rakentamaan. Suurin vaikutus tontin ostamiseen oli myyjän vetoaminen viisi vuotta aiemmin vahvistettuun rantakaavaan.</p> <p>Olevan kaavan laatija on halunnut erityisesti suojella Vähä Mustajärveä. Jos Vähä Mustajärvelle rakennetaan, on pelättävissä että maisema ja alueella oleva rauha tuhoataan. Iso ja Vähä Mustajärvellä on runsaasti pesiviä lintuja. Vähä Mustajärvi on erittäin matala ja kesällä vesikasvien peittämä. Rakentaminen tuhoaisi luonnon tasapainon.</p> <p>Voimassaoleva rantakaava on laadittu vuonna 1994 ja siinä Vähä Mustajärven rakennusoikeus on yhdistetty Iso Mustajärven rakennusoikeuteen, minkä seurauksena Iso Mustajärvellä on 20 loma-asuntotonttia. Tästä on luonnollisena seurauksena, ettei Vähä Mustajärvellä ole loma-asuntotontteja</p>	<p>Kaupanteon yhteydessä mahdollisesti sovitut asiat ovat yksityisoikeudellisia ja ovat vain sopimuksen osapuolia koskeva ja sitova asia. Kiinteistökauppa tai sen yhteydessä sovitut asiat eivät voi estää kaavan muuttamista. Kaavan muutoksen ja kaupanteon yhteydessä mahdollisesti sovitun välinen ristiriita tulisi ratkaista suoraan sopimusosapuolten kesken mikäli sopimusosapuolet katsovat sopimista olevan.</p> <p>Olevassa kaavassa ei ole erityisesti suojeltu Vähä Mustajärveä, vaikka se onkin jätetty maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi. Vähä Mustajärvi on luontoselvityksen mukaan tavanomainen metsäjärvi, jolla tai jonka rannoilla ei ole mitään erityisiä luonnonarvoja. Rakentaminen ranta-alueelle ei merkittävästi vaikuttaisi järven tai ranta-alueen luontoon. Suurin osa järvestä ja ranta-alueista säilyisi nykyisellään.</p> <p>Voimassaolevassa kaavassa on rakennusoikeutta osoitettu vain Iso Mustajärven ranta-alueille. Kaavanmuutokseen sisältyvä mitoituslaskelma osoittaa kuitenkin, että Mustajärvillä yhteensä on käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka on nyt osoitettu parhaiten soveltuville alueille kummankin järven rantaan. Vanha ranta-asemakaava ei voi kieltää rakennusoikeuden ja sen sijoittamisen uudelleenharkintaa varsinkaan kun Vähä Mustajärven osalta vanhassa rantakaavassa on vain kaavaa selostavaksi ymmärrettävä teksti Vähä Mustajärven ("Rakennuspaikat on kaikki sijoitettu Iso</p>

		Mustajärven rannalle, jotta Vähä Mustajärvi säilyisi erämaajärvenä.”).
Markku ja Irma Ylinen Mäyrämäki 887-427-1-528 25.8.2007 Liite 3	Mielipiteen esittäjät ovat aiemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana ilmoittaneet vastustavansa rantakaavan muuttamista. Vastustus on kirjattu nyt nähtävillä olleen kaavan selostukseen. Mielipiteen esittäjä on myöhemmin 25.8.2007 myös vaatinut ensimmäisen kirjeensä allekirjoittajien kirjaamista oikealla tavalla ranta-asemakaavan selostukseen.	Kaavan laatija on osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen ilmoittanut Ylisille laatineensa ranta-asemakaavaluonnoksen, joka tulee laatimisvaiheen kuulemista varten nähtäville. Edelleen kaavan laatija on ilmoittanut, että luonnoksen nähtävilläolon aikana luonnoksesta voi jättää mielipiteen, minkä Yliset nyt ovatkin tehneet. Ylisten ensimmäisen mielipiteen allekirjoittajien kirjauksen kaavaselostukseen kaavan laatija on 26.8.2007 ilmoittanut korjaavansa samassa yhteydessä kun kaavaa ja selostusta muutoinkin mahdollisesti täydennetään tai tarkistetaan luonnoksen nähtävilläolon pohjalta.
26.8.2007 Liite 4	Kaavaluonnoksesta saadussa mielipiteessä on 1) vedottu nykyiseen rantakaavaan, josta todetaan mm. että - rantakaava on eri tahoilla todettu erittäin asiantuntevaksi - tavoitteena on ollut rantakaava, jossa esitetty rakentaminen ei tarpeettomasti tuhoa rantamaisemaa - aluetta ympäröivät metsäalueet tarjoavat liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia. Alueet tulevat säilymään metsätaloustaloudessa - kaavassa on osoitettu 20 loma-asunnon rakennuspaikkaa - kaikki rakennuspaikat on sijoitettu Iso Mustajärven rannalle, jotta Vähä Mustajärvi säilyisi erämaajärvenä. Jokaisella tontilla on vapaa näköala vastakkaiselle rakentamattomalle rannalle - Levonnanvuori ja Mustajärvenvuori on osoitettu metsämaisemansuojelualueeksi - Vähä Mustajärveä ympäröivä metsä on osoitettu metsätaloustalouksalueeksi, mikä mahdollistaa yleisen virkistyskäytön ja lisää loma-asutuksen väljyyttä 2) Todettu, että Vähä Mustajärvi on erittäin matala ja pääosin vesikasvien peittämä kesäisin. Alueella on runsaasti lintuja. Rakentaminen tuhoaisi niiden elinympäris-	Ranta-asemakaavan muutosluonnos - uusi ranta-asemakaava on laadittu huolellisesti maastossa yksityiskohtaisen alueen tuntemuksen pohjalta - rakentaminen on sovitettu rantamaisemaan ja etäälle nykyisestä loma-asutuksesta - kaava-alueita ympäröivät metsäalueet tulevat edelleen säilymään maa- ja metsätaloustaloudessa ja tarjoamaan liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia - kaavanmuutoksella on osoitettu seitsemän uutta rakennuspaikkaa siten että rakennuspaikkojen kokonaismäärä on 27 - Vähä Mustajärvi säilyy nykyisellään huolimatta kahdesta loma-asuntontista. Uudet tontit on sijoitettu niin, että pienin etäisyys vastakkaisen rannan tonteille on vähintään 230 m. Lisäksi uusien tonttien rantakaistan puuston säilyminen on erikseen turvattu eikä vastakkaisen tonttien välille synny näköyhteyttä - Levonnanvuoren ja Mustajärvenvuoren erityiselle suojelulle ei ole tarvetta ranta-alueen puuston metsälain pohjalta tapahtuvan suojelun lisäksi - Vähä Mustajärveä ympäröivä metsä on edelleen suurimmalta osaltaan metsätaloustalouksaluetta Vähä Mustajärvellä ei ole mitään erityisiä tai erikseen suojeltavia luonnonarvoja. Kahden loma-asunnon rakentaminen ei merkittävästi huononna Vähä Mustajärveä luonnonympäris-

	<p>tön.</p> <p>3) Alueelle vahvistettua kaavaa ei ole noudatettu.</p> <p>4) Myytäessä tontteja alueelta on painotettu vahvistetun kaavan merkitystä luonnon ja maiseman ainutlaatuisuuden säilyttäjänä ja Vähä-Mustajärven säilyttämistä rakentamattomana alueena. Yhtenä myyntiargumenttina oli, ettei vastakkaiselle rannalle tulla koskaan rakentamaan.</p> <p>5) Luonnokseen 6.8.2007 halutaan tehdä seuraavat muistutukset:</p> <p>a) voimassaolevan kaavan virkistysalueet tulee säilyttää</p> <p>b) Levonnan alue on lähivirkistysaluetta. Muutoksessa alueen luonne muuttuisi täysin</p> <p>c) Levonnan on rasitteena maarekisterissä</p> <p>d) Levonnan niemi on tarkoitettu loma-asukkaiden yhteiskäyttöön ja tulee säilyttää loma-asukkaiden yhteiskäytössä</p> <p>e) Levonnan ei tule sallia lisärakentamista eikä sitä tule muuttaa loma-asuntotontiksi</p> <p>f) Mustajärven rannalle ei tule sallia lisärakentamista (nykyisen kaavan selostuksessa on maininta ”Jokaiselta tontilta on vapaa näköala vastakkaiselle, rakentamattomalle rannalle”). Osoitetut rakennusalueet eivät myöskään täytä Pirkanmaan rantarakentamista koskevia suunnitteluohjeita rantavyöhykkeen aluesyvyuden suhteen</p> <p>g) Vähä Mustajärven rannalle ei tule myöskään sallia lisärakentamista (vanhasa kaavassa ”Rakennuspaikat on kaikki sijoitettu Iso Mustajärven rannalle, jotta Vähä Mustajärvi säilyisi erämaajärvenä)</p> <p>h) mitoituksen suhteen ei voi vedota vanhoihin kantatiloihin, koska vanhaa kaavaa suunniteltaessa mukana ovat olleet kaikki kantatilat.</p> <p>Erikseen toivotaan asiasta päättävien hylkäävän ko. ranta-asemakaavan muutosehdotuksen, koska jo nykyisellään kaavoitus on tehty sallittujen normitusten yläkanttiin.</p>	<p>tönä.</p> <p>Vahvistetun kaavan noudattaminen ei liity kaavanmuutokseen.</p> <p>Kaavanmuutos säilyttää alueen luonnon ja maiseman.</p> <p>Myyntiargumentit ovat yksityisoikeudellisia eivätkä kuulu tämän kaavanmuutoksen yhteyteen.</p> <p>Suurin osa nykyisen kaavan alueista säilyy virkistyskäytössä.</p> <p>Levonnan alueen virkistyskäyttö on ollut mitätöntä. Alueen luonne ei muutu kaavanmuutoksella.</p> <p>Levonnan käyttö yhteisalueena on vahvistettu vanhan kaavan pohjalta. Uuden kaavan pohjalta yhteisalueen käyttö suunnataan uudelleen uudella maanmittaus-toimituksella.</p> <p>Levonnanällä ei ole ollut merkitystä yhteiskäyttöalueena, eikä sen yhteiskäytön lisäämiseen ole tarvetta.</p> <p>Levonnan toteutunut rakennusoikeus voidaan koko järven mitoituksen puitteissa muuntaa loma-asuntorakennus-oikeudeksi.</p> <p>Lisärakentamisen osoittaminen Mustajärvelle tapahtuu mitoituslaskelman pohjalta. Jokaiselta tontilta on edelleen käytännössä muuttumaton näköala vastarannalle. Rakentamiseen osoitetut ranta-alueet ovat riittävän syviä rakentamiseen. Kapeimman alueen osalta on erikseen kuultu taakse jäävän alueen maanomistajaa.</p> <p>Vähä Mustajärveä voidaan rakentaa sekä luonnonmaaston että mitoituslaskelman kannalta. Järven erämaalunne säilyy edelleen.</p> <p>Kaavanmuutos sisältää kantatilalaskelmat, joita nimenomaan tarvitaan ja käytetään tilanteissa, jossa esim. kaava-alueen laajuus tai maanomistus muuttuu.</p> <p>Maanomistajalla on oikeus saada laatimansa ranta-asemakaavan muutos kunnan käsitteilyyn. Ehdotus käsitellään lopullisesti ja voi-</p>
--	--	---

<p>Kari ja Annikki Puukka Honkaharju 887-427-1-574 28.8.2007 Liite 5</p>	<p>Mielipiteen jättäjät</p> <ol style="list-style-type: none">1) yhtyvät Markku Ylisen toimesta laadittuun muistutukseen2) vastustavat koko asian käsittelyä	<p>daan hylätä vasta kunnanvaltuuston käsittelyssä. Vastoin muistutuksessa esitettyä nykyistä kaavoitusta ei ole tehty normitusten yläkanttiin.</p> <p>Kaavan laatijan vastine on Markku Ylisen muistutuksen kohdalla.</p> <p>Ranta-asetmakaavaa voidaan muuttaa maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamassa järjestyksessä ja lain edellyttämällä tavalla. Maanomistajalla on oikeus saada laatimansa ranta-asetmakaavan muutos kunnan käsittelyyn. Kaavanmuutos ei myöskään miltään osin ole sama kuin kunnan v. 2004 käsittelemä.</p>
--	---	---

TILASTOLOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	887 Urjala	Täyttämispvm	25.11.2007
Kaavan nimi	Mustajärven ja Vähä Mustajärven ranta-AK:n muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.04.2007
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	21,3500	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	21,3500

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 2,04
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 3 Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 3 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	21,3500	100,0	620	0,00	0,0000	620
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3200	1,5			-12,8000	
R yhteensä	1,3900	6,5	620	0,04	1,3900	620
L yhteensä					-0,2900	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	19,6400	92,0			11,7000	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	21,3500	100,0	620	0,00	0,0000	620
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
T yhteensä						
V yhteensä	0,3200	1,5			-12,8000	
VL					-12,8000	
VV	0,3200	100,0				
R yhteensä	1,3900	6,5	620	0,04	1,3900	620
RA	1,3900	100,0	620	0,04	1,3900	620
L yhteensä					-0,2900	
LV					-0,2900	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	19,6400	92,0			11,7000	
M	19,6400	100,0			19,3200	
M-S					-7,6200	
W yhteensä						