

# URJALAN KUNTA

## PYNNÄNJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVA (METSÄ-KOIVULA)

ASEMAKAAVA KOSKEE: osaa Halkivahan kylän tilasta Metsä-Koivula (RN:o 3:9)  
ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU: Lomarakennusten korttelialueet 1 ja 2,  
lähivirkistysaluetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä yhteiskäyttöistä tiealuetta

## K A A V A S E L O S T U S

30.3.2010, 12.11.2010, 04.10.2011



Kaavoituksen vireilletulo KH 12.12.2005 § 246

Kunnanhallitus 24.10.2011 § 195

Kunnanvaltuusto 14.11.2011 § 29

---

Urjalan kunta  
PL 33  
31761 URJALA

Tekninen toimisto  
Aluearkkitehti  
Leena Lahtinen



## **TIIVISTELMÄ**

### **Kaava-alueen sijainti ja luonne**

Alue sijaitsee Urjalan kunnan Halkivahan kylässä, noin 16 km Urjalan kirkosta luoteeseen. Kaava-alue sijoittuu Pynnänjärven itäpäähän etelärannalle. Alue muodostuu kahdesta erillisestä osasta. Yhteensä muodostuva kaava-alue on rannan suuntaisesti noin 1,4 km pitkä ja ulottuu noin 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Maasto kohoaa Pynnänjärven rannasta (110,9 m mpy) jyrkästi saavuttaen paikoin lähes 150 metrin mpy tason Miekkostenvuoren laella. Maasto on tavanomaista metsätalousmaata, jonka läpi johtaa tie yhdelle pienehkölle rantasaunalle alueen keskellä. Pynnänjärven ranta on jokseenkin kivikkoista, pohja on mutainen. Aivan järven itäpäätä, Koivulanlahden pohjukka on umpeenkasvanutta ruovikkoa.

### **Kaavaprosessin vaiheet**

Ranta-asemakaava on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 12.12.2005. Kaavoituksen vireilletulosta on tiedotettu Urjalan kunnan kaavoituskatsauksen vuodelle 2006 yhteydessä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko suunnittelutyön ajan 7.4.2008 alkaen, ja siitä pyydettiin osallisten mielipiteitä 7.-21.4.2008 välisenä aikana. Asianosaisten viranomaisten kommentteja OAS:sta pyydettiin 30.4.2008 mennessä. OAS:sta saatiin kaksi mielipidettä. Viranomaiskommentit saatiin Pirkanmaan maakuntamuseolta, Valkeakosken ympäristöpalveluilta sekä Vattenfall Verkko Oy:ltä.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 27.4.-26.5.2010. Luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Lausunnon antoivat rakennus- ja ympäristölautakunta, Valkeakosken ympäristöpalvelut (kunnan ympäristöviranomaisen), Pirkanmaan maakuntamuseo ja Vattenfall Verkko Oy. Lausunnossaan Valkeakosken ympäristöpalvelut pyytää kiinnittämään erityistä huomiota rantasaunojen jätevesien käsittelymahdollisuuksiin maastoltaan jyrkällä rannalla jo rehevöityneen Koivulanlahden rannalla; kaavassa tulee huomioida imeytyspaikkojen ja maapuhdistamojen sijoittamiseen liittyvät suojaetäisyydet. Vattenfall pyytää varaamaan alueelle paikan puistomuuntamoita varten. Muilla lausunnon antaneilla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Kaavaan tehtiin pieniä muutoksia luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Muutoksissa huomioitiin luonnosvaiheen palaute sekä tarkennettiin aluerajauksia maastokatselmusten perusteella.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 29.11.2010 päättänyt asettaa Pynnänjärven ranta- asemakaavaehdotuksen nähtävillä. Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 17.12.2010- 21.01.2011. Ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus Pekka Kivistön toimesta Hilma ja Juho Kivistön kuolinpesän puolesta. Lausunnon antoivat rakennus- ja ympäristölautakunta, Pirkanmaan maakuntamuseo, Tekninen lautakunta, Vesilahden kunta, Vattenfall Verkko Oy, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Valkeakosken ympäristöpalvelut. Muistutukseen ja Valkeakosken ympäristöpalvelujen antamaan lausuntoon kaavanlaatija on tehnyt vastineet, jotka on postitettu em. tahoille. Kaavaan ei ole tehty muutoksia ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Kunnanhallitus esitti kaavaa hyväksyttäväksi kunnanvaltuustolle kokouksessaan §195 24.10.2011 . Kunnanvaltuusto on hyväksynyt ranta-asemakaavan kokouksessaan § 29 14.11.2011 .

### **Asemakaavan keskeinen sisältö**

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa tilalla Metsä-Koivula oleva rantarakentamisoikeus huomioiden samalla Pynnänjärven vesistöolot, luonto-, maisema- ja virkistysarvot sekä maa- ja metsätalouden harjoittaminen. Kaavassa alueelle on osoitettu kolme omarantaista lomarakennuspaikkaa, lähivirkistysaluetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä rakennuspaikoille johtava yhteiskäyttöinen tiealue. Maiseman kannalta arvokkaan rantametsän säilyminen on turvattu erityismääräyksellä.

### **Asemakaavan toteuttaminen**

Kaava voidaan toteuttaa sen tultua voimaan.

### **Kaavan laatija**

Aluearkkitehti Ilari Rasimus

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Ranta-asemakaava koskee osaa Urjalan kunnan Halkivahan kylän tilasta Metsä-Koivula (R:No 3:9).

Ranta-asemakaavalla muodostuu lomarakennusten korttelialueet 1 ja 2, lähivirkistysaluetta, maa- ja metsätalousaluetta sekä yhteiskäyttöistä tiealuetta.

Kaavan laatija

Aluearkkitehti Ilari Rasimus, Urjalan kunta

Kaavan vireilletulo

Kaava on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 12.12.2005.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Urjalan kunnan Halkivahan kylässä, noin 16 km Urjalan kirkosta luoteeseen. Kaava-alue sijoittuu Pynnänjärven itäpäähän etelärannalle.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Pynnänjärven ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa tilalla Metsä-Koivula oleva rantarakentamisoikeus huomioiden samalla Pynnänjärven vesistöolot, luonto-, maisema- ja virkistysarvot sekä maa- ja metsätalouden harjoittaminen.

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta
- Asemakaavan seurantalomake
- Luontoselvitys
- Emätilatarkastelu

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueena on Urjalan Halkivahan kylän tilan Metsä-Koivula ranta-alue Pynnänjärven itäpäässä. Alue on rannan suuntaisesti noin 1,4 km pitkä ja ulottuu noin 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Maasto kohoaa Pynnänjärven rannasta (110,9 mmpy) jyrkästi saavuttaen suunnittelualueen länsiosassa paikoin 147,5 metrin korkeuden.

Alueen itäosassa maasto on selvästi loivapiirteisempää, ja paikoitellen on melko tasaisia alueita 115-120 metrin korkeustasolla. Alue on yhtä siirrettävää rantasaunaa lukuun ottamatta rakentamatonta metsätalousmaata. Rantasaunalle johtaa autolla ajettava tie. Alueen itäosassa on muutama soutuveneeseen säilytyspaikka ilman varsinaisia laitureita tai muita rakenteita.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Pynnänjärven ranta on melko kivikkoista, pohja mutainen. Aivan järven itäpää Koivulanlahden pohjukassa on umpeen kasvanutta ruovikkoista kosteikkoa. Alueen metsätyyppi vaihtelee tuoreesta kuivahkoon kangasmetsään. Alueen korkeimmilla kohdilla metsätyyppi on kuivaa kangasmetsää. Luontoselvityksen perusteella alueen luonnonympäristö on varsin tavanomaista, eikä se sisältäne suunnittelussa erityisesti huomioon otettavia luontotyyppisiä tai eliölajeja.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee yksi pieni, siirrettävä saunarakennus, joka tällä hetkellä on piha-alueineen vuokrattu partiolaisten käyttöön.

### 3.1.4 Maanomistus

Tila Metsä-Koivula on Urjalan kunnan omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu maankäyttömerkintöjä. Turvetuotantoa koskeva Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaava on parhaillaan valmisteilla, ja sen luonnosaineisto on ollut nähtävillä vuonna 2009. Vaihemaakuntakaavaehdotus on ollut nähtävillä kesällä 2010. Ehdotuksessa on muutama kilometri Pynnänjärvestä länteen ja luoteeseen osoitettu turvetuotannon kannalta tärkeä vyöhyke (EO/tu).

#### Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Pynnänjärven vastakkaisella rannalla Vesilahden kunnan alueella on voimassa Vesilahden rantaosayleiskaava.

#### Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai rantakaavaa. Suunnittelualueen lähialueilla on voimassa kaksi ranta-asemakaavaa.

Urjalan kunnan puolelle aluetta sijoittuva *Pynnänjärven ja Ameenjärven rantakaava* on hyväksytty Urjalan kunnanvaltuustossa 11.6.1990 ja vahvistettu Hämeenlinnan lääninhallituksessa 18.4.1991. Kaavassa on Pynnänjärven pohjoisrannalle osoitettu seitsemän omarantaista lomarakennuspaikkaa sekä kolme lomarakennuspaikkaa, joilta matkaa rantaviivaan on noin 40 metriä. Ranta on muutoin osoitettu lähivirkistysalueeksi ja

yhteiskäyttöiseksi uimaranta-alueeksi. Omarantaiset rakennuspaikat on rakennettu, muut kolme on lohkottu, mutta ei rakennettu.

Vesilahden kunnan puolella olevaa aluetta koskeva, välittömästi edellä kuvattuun rantakaavaan rajautuva *Ameenjärvi, Pynnäjärv*i rantakaava on hyväksytty Vesilahden kunnanvaltuustossa 16.7.1984. Kaavassa on Pynnäjärven pohjoisrannalle osoitettu kahdeksan omarantaista lomarakennuspaikkaa, jotka kaikki on rakennettu. Muuten ranta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

## Rakennusjärjestys

Urjalan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 26.3.2001, § 35. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on parhaillaan valmisteilla.

## Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta on hyväksytty maanmittauslaitoksella 12.5.2008.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Urjalan kunnan omistama tila Metsä-Koivula on yhtä partiolaisille vuokrattua pienehköä rantasaunaa lukuun ottamatta rakentamaton, eikä siitä ole lohkottu lomarakennuspaikkoja. Näin ollen sillä on katsottu olevan rantarakennusoikeutta oman rantaviivansa mukaisesti, vakiintuneen mitoitusperiaatteen mukaan laskettuna. Tilan rantarakennusoikeuden osoittaminen ja toteuttaminen edellyttää ranta-asemakaavan laatimista.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Urjalan kunnanhallitus on päättänyt Pynnäjärven ranta-asemakaavoituksen käynnistämisestä 12.12.2005, § 246. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu Urjalan kunnan kaavoituskatsauksessa vuodelle 2006.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat mm. suunnittelualueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat ja haltijat, lähialueen asukkaat ja kesäasukkaat, Vesilahden kunta, Pirkanmaan ELY-keskus, Tampereen aluepelastuslaitos, Vattenfall Verkko Oy, Pirkanmaan maakuntamuseo sekä kunnan asianosaiset hallintokunnat (tekninen lautakunta, rakennuslautakunta, Valkeakosken ympäristöpalvelut).

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 12.12.2005.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ranta-asemakaavoituksen vireilletulosta on tiedotettu Urjalan kunnan kaavoituskatsauksen vuodelle 2006 yhteydessä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko suunnittelutyön ajan 7.4.2008 alkaen, ja siitä pyydettiin osallisten mielipiteitä 7.-21.4.2008 välisenä aikana. Asianosaisten viranomaisten kommentteja OAS:sta pyydettiin 30.4.2008 mennessä. OAS:sta saatiin kaksi mielipidettä. Viranomaiskommentit saatiin Pirkanmaan maakuntamuseolta, Valkeakosken ympäristöpalveluilta sekä Vattenfall Verkko Oy:ltä.

Saapuneissa **kahdessa mielipiteessä** korostettiin Pynnänjärven välttävää veden laatua, jota lisärakentaminen rannoilla heikentäisi entisestään. Lisäksi todettiin, että järvi on jo nyt erittäin tiiviisti kaavoitettu ja rakennettu lomanviettoa varten. Vesiensuojelunäkökohdan lisäksi kiinnitettiin toisessa mielipiteessä huomiota vapaana säilyvän rannan tärkeään merkitykseen virkistyskäyttöä ajatellen sekä kaavan myötä mahdollisesti syntyvän lomarakentamisen häiritsevää vaikutusta (maisema ja melu) melko kapean Pynnänjärven vastarannan loma-asukkaille. Lisäksi viitattiin alueen käyttöön lähialueen asukkaiden veneiden säilytyspaikkana.

**Pirkanmaan maakuntamuseo** totesi, että alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä tarvetta arkeologisen inventoinnin tekemiseen ole. Alueelta ei myöskään tunneta muuhun kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Kaava-aineistoon tulee liittää tiedot alueella olevista rakennuksista.

**Valkeakosken ympäristöpalvelut** painottaa luontoselvitysten tarpeellisuutta sekä niihin liittyvien maastokäyntien ajoittamista siten, että alueen kasvi- ja eläinlajistoa voidaan havainnoida mahdollisimman kattavasti. Luontoselvityksessä tulisi huomioida erityissuojellut lajit, kuten liito-orava sekä arvokkaat luontotyypit. Lisäksi lausunnossa on painotettu vesihuollon järjestämismahdollisuuksien selvittämistä.

#### Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 27.4.-26.5.2010 välinen aika. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Lausunnon antoivat rakennus- ja ympäristölautakunta, Valkeakosken ympäristöpalvelut (kunnan ympäristöviranomaisen), Pirkanmaan maakuntamuseo ja Vattenfall Verkko Oy.

Lausunnossaan **Valkeakosken ympäristöpalvelut** pyytää kiinnittämään erityistä huomiota rantasaunojen jätevesien käsittelymahdollisuuksiin maastoltaan jyrkällä rannalla jo rehevöityneen Koivulanlahden rannalla; kaavassa tulee huomioida imeytyspaikkojen ja maapuhdistamojen sijoittamiseen liittyvät suojaetäisyydet – 30 metriä muutoin paitsi erillisen, ilman vesijohtoa olevan saunarakennuksen osalta 20 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

**Vastine:** Kaavaan on tehty tarkennuksia rakennusalan rajauksien suhteen; saunarakennus voidaan rakennusalan puitteissa rakentaa lähimmillään, loivemmillä maastonkohdilla kymmenen metrin etäisyydelle rantaviivasta, jyrkemmillä maastonkohdilla on rakennusalan rajaa siirretty kauemmaksi rantaviivasta, millä on pyritty estämään saunarakennuksen rakentaminen sellaiseen paikkaan, josta jätevesien johtaminen muodostuisi edellä lausunnossa todetut suojaetäisyydet huomioiden mahdottomaksi.

**Vattenfall Verkko Oy** pyytää varaamaan alueelle paikan puistomuuntamo varten.

**Vastine:** Kaavaehdotukseen lisätään lausunnossa esitettyyn paikkaan maa- ja metsätalousalueelle alueen osa, jolle voidaan sijoittaa puistomuuntamo.

**Muilla lausunnon antaneilla** ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Kaavaan tehtiin luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen pieniä muutoksia, joissa pyrittiin huomioimaan luonnosvaiheen palaute. Lisäksi tarkennettiin aluerajauksia, erityisesti lomarakennuspaikkojen osalta, maastokatselmusten perusteella.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 29.11.2010 päättänyt asettaa Pynnänjärven ranta- asemakaavaehdotuksen nähtäville. Rantakaavaehdotuksesta on jätetty yhteensä 7 kpl lausuntoja. Rakennus- ja ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Vattenfall Verkko Oy ja Vesilahden kunta totesivat ettei heillä ole huomautettavaa. Elisa Oyj sekä Tampereen Aluepelastuslaitos eivät jättäneet lausuntoa.

Lausunnossaan **Valkeakosken ympäristöpalvelut** pyytää kiinnittämään erityistä huomiota rantasaunojen jätevesien johtamiseen ja/tai imeyttämiseen maastoltaan jyrkällä rannalla. Kaavassa tulee huomioida imeytyspaikkojen ja maapuhdistamojen sijoittamiseen liittyvät suojaetäisyydet – 30 metriä muutoin paitsi erillisen, ilman vesijohtoa olevan saunarakennuksen osalta 20 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

**Vastine:** Kaavaan on tehty luonnosvaiheessa tarkennuksia rakennusalan rajoitusten suhteen; saunarakennus voidaan rakennusalan puitteissa rakentaa lähimmillään, loivemmillä maastonkohdilla kymmenen metrin etäisyydelle rantaviivasta, jyrkemmällä maastonkohdilla on rakennusalan rajaa siirretty kauemmaksi rantaviivasta, millä on pyritty estämään saunarakennuksen rakentaminen sellaiseen paikkaan, josta jätevesien johtaminen muodostuisi edellä lausunnossa todetut suojaetäisyydet huomioiden mahdottomaksi. Urjalan kunnan 01.01.2011 voimaan astuneet ympäristönsuojelu-määräykset koskevat aluetta. Niiden 5 § mukaan sijoitettaessa jätevesien käsittelylaitteistoja (imeytys, suodatusjärjestelmät sekä pienpuhdistamot) sekä puhdistettujen jätevesien purkupaikkaa, tulee noudattaa vähimmäissuojaetäisyytenä 15-30 metriä vesistöön maaston kaltevuussuhteista ja maaperästä riippuen. Lisäksi 6§ mukaan erillisestä saunarakennuksesta tai vapaa-ajan asunnosta tulevat jätevedet, mikäli niiden määrä on vähäinen (ns. kantovesi), voidaan imeyttää 5§ mainittua etäisyyttä lähemmäksi rantaviivaa, ei kuitenkaan lähemmäksi kuin saunarakennus tai vapaa-ajan asunto.

Lausunnossaan **Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus** toteaa kohdassa johtopäätökset seuraavaa:

Ranta- asemakaavaehdotuksessa rakennuspaikat on sijoitettu jyrkkään maastoon rakentamiseen sopiville maastonkohdille lähekkäisille korttelialueille, jolloin kaava-alueelle jäävän vapaan rantaviivan osuus on riittävä. Maisemalliset näkökohdat on otettu huomioon kaavamerkinnoissa ja – määräyksissä. Mitoituksessa ja rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden määrittämisessä on otettu huomioon ELY- keskuksen kaavan aloitusvaiheessa esittämät näkökohdat. Mitoitus noudattaa Pirkanmaan alueella käytettyjä yleisiä mitoitusperiaatteita ja siinä on otettu huomioon koko ranta-alueelle tuleva emätilakohtainen rakennusoikeus eikä se heikennä muiden maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus **Pekka Kivistön toimesta Hilma ja Juho Kivistön kuolinpesän puolesta**. Muistutus on saapunut sähköpostitse 07.01.2011 ja siinä kommentoidaan järjestämään kaikki kulku kaavoitettaville kiinteistöille Pynnäntien kautta samoin kuin järjestämään sähkönsyöttö Pynnäntien kautta.

**vastine:** Ranta-asemakaavassa kulku tonteille on järjestetty Pynnäntien kautta. Vattenfall Verkko Oy:ltä saamiemme tietojen mukaan sähkönsyötöstä ei ole olemassa valmiita suunnitelmia mutta todennäköisesti sähkönsyöttö kiinteistöille tulee Metsäkoivulantien muuntamon kautta jolloin se tulisi Pynnäntietä pitkin.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoitusta koskien pidettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 3.3.2010 Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksessa. Siihen osallistuivat Urjalan kunnasta tekninen johtaja Jari Lehtonen ja aluearkkitehti Ilari Rasimus sekä ELY-keskuksesta maankäyttöpäällikkö Seppo Mäkinen ja ylitarkastaja Leena Lusa. Neuvotteluun kutsuttiin myös Pirkanmaan maakuntamuseo, josta ei kuitenkaan päässyt edustajaa osallistumaan. Neuvottelun muistio on selostuksen liitteenä.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa tilalla Metsä-Koivula oleva rantarakentamisoikeus huomioiden samalla Pynnänjärven vesistöolot, luonto- ja maisema-arvot sekä virkistystarpeet ja metsätalouden harjoittaminen. Rantarakennusoikeuden mitoitus on esitetty kohdassa *5.1.1 Mitoitus*. Kunta pyrkii omistamaansa ranta-aluetta kaavoittaessaan rantarakennusoikeuden mitoituksen osalta kohtuullisuuteen ja esimerkillisyyteen suhteessa yksityisten maanomistajien valmistelemiin ranta-asemakaavoihin. Näin ollen mitoitus ei voi olla yhtä korkea kuin Pynnänjärven muilla ranta-asemakaava-alueilla (kts. kohta 3.2.1).

#### 4.4.2 Kaavaprosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavaprosessin aikana on joidenkin osallisten taholta esitetty tavoitteita säilyttää suunnittelualueen maankäyttö metsätalousalueena erityisesti nykyisten loma-asukkaiden virkistyskäyttö huomioiden.

### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Alustavina vaihtoehtoina on tarkasteltu seuraavia: a) toteutetaan edellä esitettyjen tavoitteiden mukainen ranta-asemakaava, joka mahdollistaisi muutamien (mitoituksen ja olosuhteiden mukaan) uusien lomarakennuspaikkojen muodostamisen Pynnänjärven etelärannalle tai b) niin sanottu nollavaihtoehto eli jätetään alue nykyisen käyttötarkoituksensa mukaiseen tilaan tavanomaiseksi metsätalousalueeksi ilman lomarakennusoikeutta.

#### 4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset on tarkasteltu vaihtoehtojen osalta koko Pynnänjärven alueella.

Vaikutukset on merkitty alla olevaan taulukkoon joko positiivisina (+), negatiivisina (-) tai merkityksettöminä / vähäisinä (0)

Vaikutus	Ve a (tavoit. muk.)	Ve b (0-ve)
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön:		
- väestön rakenteeseen ja kehitykseen	+	0
- yhdyskuntarakenteeseen	0	0
- taajamakuvaan	0	0
- asumiseen	+	0
- palveluihin	+	0
- työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan	+	0
- virkistykseen	0	0
- liikenteen järjestämiseen	0	0
- rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin	0	0
- tekniseen huoltoon	0	0
- erityistoimintoihin	0	0
- ympäristönsuojeluun ja ympäristöhäiriöihin	-	0
- sosiaaliseen ympäristöön	0	0
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön:		
- maisemaan	-	0
- luonnonoloihin	0	0
- luonnon monimuotoisuuteen	0	0
- pienilmastoon	0	0
- vesistöihin ja vesitalouteen	-	0
- maa- ja metsätalouteen	0	0
- luonnonsuojeluun	0	0
Vaikutukset talouteen:		
- kokonaistalouteen	+	0
- kunnan talouteen	+	0
- yksityistaloudellisiin kustannuksiin	0	0
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen:		
- liikenneturvallisuuteen	0	0
- ihmisten elinoloihin ja terveyteen	0	0
- ympäristön puhtauteen	0	0
Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä.		
- asukkaiden määrän muutoksiin	0	0
- asukkaiden ikärakenteen muutoksiin	0	0
- eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin	0	0
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin:		
- sosiaalisten olojen muuttumiseen	0	0
Vaikutukset kulttuuriin:		
	0	0
Muut merkittävät vaikutukset:		
	0	0

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perustelu

Asemakaavoitusta on lähdetty valmistelemaan perustuen alustavaan vaihtoehtoon a) eli alkuperäisten tavoitteiden mukaisesti. Vaihtoehto b) eli ns. nollavaihtoehto tarkoittaisi käytännössä joko alueen kaavoittamisesta luopumista tai sitten alueen osoittamista ranta- asemakaavassa kokonaan metsätalousalueeksi ja virkistykseen tarkoitetuksi tai siihen soveltuvaksi alueeksi. Käytännössä vaihtoehto a) toteuttaa tasapainoisesti lomarakennusoikeuden osoittamisen lisäksi myös virkistyskäytön ja metsätalouden tarpeita. Vaihtoehtoa a) on valmisteltu niin vesistö-, luonto- ja maisemavaikutukset kuin myös virkistystarve huomioiden. Näin ollen nollavaihtoehdolle ei ole olemassa erityisen vahvoja puoltavia perusteita.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Ranta- asemakaava muodostaa muusta yhdyskuntarakenteesta erillään olevan kaava- alueen, joka tosin liittyy vesistön välityksellä Pynnänjärven pohjoisrannan kahteen ranta- asemakaava-alueeseen sekä muuhun saman vesistöalueen loma-asutukseen. Kaavassa on suunnittelualue osoitettu suurimmalta osaltaan tavanomaiseksi maa- ja metsätalousalueeksi (M), rantaan on osoitettu kahteen erilliseen, mutta lähekkäiseen kortteliin kolme lomarakennustonttia (RA) sekä näiden väliin lähivirkistysalue (VL). Tonteille johtaa etelästä tuleva yhteiskäyttöinen tiealue. Metsätalousalueen rantavyöhykkeelle on osoitettu erityisiä maisemaa koskevia määräyksiä.

#### 5.1.1 Mitoitus

*Mitoitusperiaate (emätilaperiaate ja rantaviivan laskutapa)*

*Rantarakennusoikeus on mitoitettu käyttäen emätilaperiaatetta sekä erästä vakiintunutta mitoitustapaa. Emätilaperiaate tarkoittaa, että rakennusoikeus jaetaan jonkin tietyn poikkileikkausajankohdan mukaisille tiloille eli emätiloille. Ensin selvitetään kaavoitettavan kiinteistön emätila; tässä tapauksessa poikkileikkausajankohtana on käytetty vuotta 1959. Tämän ajankohdan jälkeen emätilan alueelle muodostetut rantarakennuspaikat katsotaan sen jo käytetyksi rantarakennusoikeudeksi. Jäljelle jäävä eli käyttämätön rakennusoikeus jaetaan sitten emätilasta lohkotuille tiloille niiden muunnetun rantaviivan mukaisessa suhteessa. Muunnettu rantaviiva on käsite, jossa kartalta mitatun karttarantaviivan asemesta rakennusoikeuden mitoitukseen vaikuttavaa rantaviivan pituutta määritettäessä otetaan huomioon myös maaston olosuhteet, kuten rantaviivan rikkonaisuus (liuskaisuus) sekä vastarannan etäisyys. Muunnetun rantaviivan käsitteessä on siis ideana, että kapean vesistön rannalle ei voida rakentaa yhtä paljon kuin leveän vesistöalueen rannalle, koska lähekkäin sijaitsevat rakennuspaikat häiritsevät toisiaan. (Tässä kaavassa käytetty muunnetun rantaviivan laskutapa on esitetty mm. seuraavissa lähteissä: Etelä-Savon maakuntaliitto, Seutukaava 19xx; Majamaa & Ekroos: Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen 1999; Ympäristöministeriö: Ympäristöopas 120, 2005.) Emätilatarkastelun ja muunnetun rantaviivan mittaamisen jälkeen on ratkaistava kaavassa käytettävä rakennuspaikkojen määrä rantaviivan pituutta kohden (rakennuspaikka / muunnettu km); tämän luvun on perustuttava ensisijaisesti kaavalle asetettujen sisältövaatimusten huomioon ottamiseen sekä muihin ympäristön ominaisuuksiin. Kuitenkin on yhdenmukaisissa olosuhteissa kohdeltava maanomistajia yhdenvertaisesti.*

## Kaavan rantarakentamisen mitoitus

Pynnäjärven ranta-asemakaavan kohdalla emätila on 20.4.1955 muodostettu Metsä-Koivula (RN:o 3:9), josta ei ole lohkottu tämän jälkeen kiinteistöjä. Tilasta on vuonna 2003 erotettu pieni kaistale maata viereiseen lomarakennustonttiin (Nastaranta, Rautiala 1:49); tällä kaistaleella ei ole ollut rantaviivaa, ja se on liitetty viereisestä emätilasta muodostettuun rakennuspaikkaan, joten sen ei voi katsoa vähentäneen emätilan Metsä-Koivula rantarakennusoikeutta.

Emätilalla Metsä-Koivula on karttarantaviivaa noin 1 300 metriä, muunnettua rantaviivaa noin 650 metriä. Kaavassa esitetty rakennuspaikkojen määrä on kolme, mistä saadaan 4,6 rakennuspaikkaa muunnettua rantakilometriä kohden ( $3 \text{ rp} / 0,65 \text{ km} = 4,6 \text{ rp/km}$ ). Tämä on huomattavasti alhaisempi luku kuin useimmilla Urjalan järvillä toteutunut rantarakentamistehokkuus, ja on myös vähintään puolta väljempi kuin Pynnäjärven muilla ranta-asemakaava-alueilla.

### Mitoituksen suhde koko Pynnäjärven rantarakentamismitoitukseen

Koko Pynnäjärven karttarantaviiva on noin 8,0 km (pois lukien pienet saaret), muunnettu rantaviiva puolestaan noin 5,1 km. Nykytilanteen mukaan on järven rantarakentamismäärä noin 40 rakennuspaikkaa, mikä antaa tehokkuudeksi koko järven osalta lähes kahdeksan ( $40 \text{ rp} / 5,1 \text{ km} = 7,8 \text{ rp/km}$ ). Yleiskaavatasoisen tarkastelun perusteella olisi Pynnäjärven ranta-alueella vielä Metsä-Koivulan lisäksi kaksi emätilaa, joiden rantarakentamisoikeutta ei ole lainkaan käytetty (Koivula RN:o 887-406-3-8, muodostettu 20.4.1955 ja Hirvioja RN:o 887-435-4-8, muodostettu 1.1.1953); näillä tosin ei rannan suoperäisyyden vuoksi juurikaan ole rakentamiskelpoista rantaa. Pynnäjärven ranta-alueella on edellisten lisäksi vielä muutama emätila, jonka rakentamistiheys jää alle kuuden rakennuspaikan muunnettua kilometriä kohden; näilläkin on kuitenkin jo toteutettu enemmän rakennuspaikkoja kuin tämän kaavan 4,6 rp/km. Kokonaisuudessaan tarkastelu osoittaa, että Pynnäjärvelle voisi maanomistajien tasapuolinen kohtelu turvaten, kohtuullisen suurtakin rakentamistehokkuutta (n. 6 rp/km) käyttäen osoittaa enää vain kolmesta viiteen rakennuspaikkaa tilan Metsä-Koivula ulkopuolelle. Pynnäjärven ranta-asemakaava (Metsä-Koivula) ei siis alhaisen rantarakentamistehokkuutensa ( $4,6 \text{ rp} / \text{ km}$ ) vuoksi heikennä järven ranta-alueen muiden maanomistajien oikeuksia. Toisin sanoen kaikki rakentamiskelpoista rantaviivaa omaavat Pynnäjärven ranta-alueiden emätilat ovat jo hyödyntäneet rakennusoikeutensa vähintään tämän ranta-asemakaavan mitoitusasteelle. (Liite: Pynnäjärven emätilat ja niiden rakennusoikeuslaskelma)

### Vapaan rannan osuus

Kaavassa on rantaviivasta (1 300 m) osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M) noin 950 metriä (73 %), lähivirkistysalueeksi (VL) noin 150 metriä (12 %) ja rakennuspaikoiksi (RA-1) noin 200 metriä (15 %). Rakentamiselta vapaan ja käyttötarkoitukseltaan jokamiehenoikeuksin hyödynnettävän rantaviivan osuus kaava-alueella on siis 85 %.

### Rakennusoikeuden määrä rakennuspaikoilla

Rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa asuinrakennuksen sekä sauna- ja varastorakennuksen ( $120 \text{ k-m}^2 + 25 \text{ k-m}^2 + 25 \text{ k-m}^2$ ), yhteensä  $170 \text{ k-m}^2$ .

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan tavoitteena on osoittaa tilalla Metsä-Koivula oleva rantarakennusoikeus sekä järjestää se niin, että siitä ei aiheutuisi haittaa vesistöoloihin, luonto- ja maisema-arvoihin, alueen virkistyskäyttöön tai metsätalouden harjoittamiseen.

Kaavassa on osoitettu kolme rantarakennuspaikkaa kahteen erilliseen, mutta lähekkäiseen kortteliin. Rakentamistapaa ja rakennusten sijoittelua on kaavassa määritelty siten, että lomarakennukset eivät erityisen selvästi erottuisi rantamaisemassa, luonnonmukaisena säilytettävän ympäristön keskeltä. Rakennusten lisäksi myös laitureiden määrää ja kokoa on rajoitettu maisemahäiriöiden estämiseksi. Lomarakennuskortteleiden välinen alue on kaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi; virkistysalueilla metsätalous väistyy toissijaiseksi ensisijaisen virkistyskäytön tieltä, joten alueen metsäinen rantamaisema säilyy. Sama koskee myös maa- ja metsätalousalueeksi osoitettujen alueiden rantavyöhykettä noin 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta, mikä on turvattu kaavan erityismääräyksiin. Kyseinen rantametsävyöhyke (leveys 50 m) kohoo alueen länsiosassa yläpuolelle 130 metrin tason (mpy) eli yli kaksikymmentä metriä Pynnänjärven pinnan yläpuolelle.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

Rantaan on osoitettu kolme lomarakennuspaikkaa kahteen erilliseen, mutta lähekkäiseen kortteliin merkinnällä RA Lomarakennusten korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kerrosaltaan enintään 120 m<sup>2</sup>:n suuruisen loma-asuinrakennuksen sekä sauna- ja talousrakennukset, kumpikin kerrosaltaan enintään 25 m<sup>2</sup>. Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on määrätty asuin- ja talousrakennusten osalta vähintään 30 metriin, sauna saa sijaita lähempänä, kuitenkin vähintään 10 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rakennusten sijoittelua rakennuspaikalle on määritelty myös rakennusalalla, jonka kautta on pyritty rajoittamaan rakentaminen pois rakentamiseen soveltumattomilta maastonkohdilta, lähinnä rannan tuntumassa. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 1 u 2/3. Rakennuspaikalla tulee puusto ja muu kasvillisuus säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena, erityisesti rakennusten ja rannan välisellä vyöhykkeellä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, ja seinien ja katon julkisivujen tulee olla väritykseltään ympäristöön soveltuvia sekä säilyttää tummia. Rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa yhden pienehkön laiturin. Laiturin suurin pituus saa olla 10 metriä, suurin pinta-ala puolestaan 15 m<sup>2</sup>. Lisäksi on kaavassa annettu yleismääräys, jonka mukaan alueen vesihuolto on toteutettava asiasta annetun asetuksen (542/2003) mukaisesti, viranomaisten hyväksymällä tavalla.

### 5.3.2 Muut alueet

Korttelialueiden 1 ja 2 väliin on osoitettu lähivirkistysalue (VL). Alueelle voidaan tarvittaessa osoittaa myös säilytyspaikat niille soutuveneille, joita tällä hetkellä säilytetään rannassa korttelin 2 kohdalla.

Pääosa kaava-aluetta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). M-alueen rannan puoleiselle reunalle on osoitettu noin 50 metrin levyisenä vyöhykkeenä alueen osa, jolla metsänhoitoa on rajoitettu maisemallisista syistä (ma): Maisemallisesti arvokas alueen

osa. Alueen osalla ei saa tehdä avohakkuita, eikä rantoja tai lomarakennuspaikkoja rajaavaa puustoa saa merkittävässä määrin poistaa.

Lomarakennusten korttelialueille johtava tie on merkitty yhteiskäyttöiseksi tiealueeksi (L/ylk).

#### **5.4 Kaavan vaikutukset**

Katso kohta vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen 4.5.2.

### **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

#### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Urjalan kunnan ympäristönsuojelumääräykset jotka ovat astuneet voimaan 01.01.2011.

#### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Kaava voidaan toteuttaa sen tultua voimaan.

#### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.