

# Kaustaranjärvi, Teisko

osa kiinteistöstä Kaustara 837-709-4-2

## RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS

17.9.2020, tarkistettu 15.2.2021 ja 21.6.2021



**KAUSTARAN RANTA-ASEMAKAAVA  
RANTA-ASEMAKAAVA NRO 8795**

Ranta-asemakaavan selostus, joka koskee 17.9.2020 päivättyä ja 15.2.2021 sekä 21.6.2021 tarkistettua ranta-  
asemakaavaa nro 8795.

Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi ja tarkoitus

Teisko, Kaustaranjärvi, ranta-asemakaava.

Diaarinumero:

TRE: 6158/10.02.01/2019, kaavanumero nro 8795

Vireille tulo:

17.9.2020

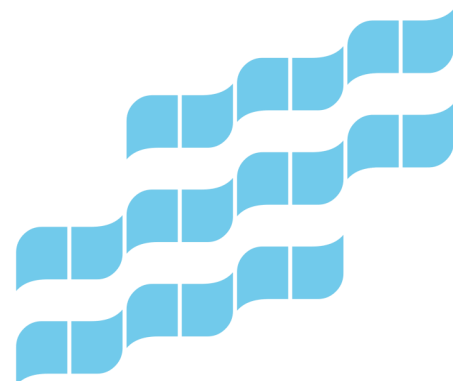
Kaavan laatija:

 **suunnittelemo**

Petra Pammo, arkkitehti

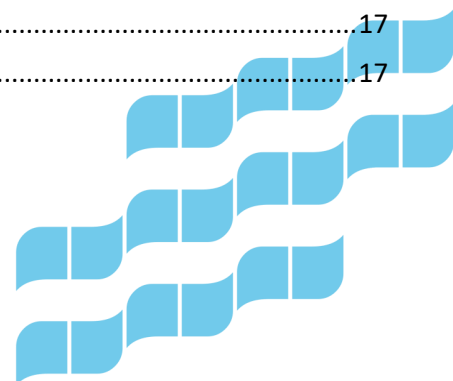
Viinikankatu 47, 33800 Tampere

puh. 044 500 9000, [petra@suunnittelemo.fi](mailto:petra@suunnittelemo.fi)



**SISÄLLYSLUETTELO**

RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS.....	1
1 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	4
1.1 Ranta-asemakaavan tavoitteet .....	4
1.2 Kaavan rakenne .....	4
1.2.1 Mitoitus .....	5
1.2.2 Palvelut.....	6
1.3 Aluevaraukset.....	6
1.3.1 Korttelialueet.....	6
1.3.2 Muut alueet.....	7
1.4 Kaavan vaikutukset.....	8
2 LÄHTÖKOHDAT .....	9
2.1 Suunnittelualue .....	9
3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET .....	12
3.1 Maakuntakaava .....	12
3.2 Yleiskaava .....	13
3.3 Asemakaava.....	14
3.4 Ranta-alueen mitoitus.....	14
3.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta .....	15
3.6 Arkeologinen inventointi.....	15
3.7 Luontoselvitys.....	15
4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	16
4.1 Ranta-asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	16
4.1.1 Ranta-asemakaavamuutoksen osalliset .....	16
4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen .....	16
4.2 Ranta-asemakaavaehdotus .....	17
4.3 Ranta-asemakaavan hyväksyminen .....	17
5 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	17
5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	17
5.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	17
6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	17



# 1 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 1.1 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan hakijan tavoitteena on muuttaa nykyinen rantasaunan rakennuspaikka omaksi lomarakennuspaikaksi, joka sisältää saunarakennuksen laajentamisen lomarakennukseksi sekä uuden saunan rakentamisen. Kaustaran tilan 709-4-2 talouskeskuksen rakennusoikeutta lisätään, ja muodostetaan talouskeskukselle uusi rantasaunapaikka.

Tilalle haettiin poikkeuslupaa rannalla sijaitsevan saunan laajentamiseksi ja uuden lomarakennuksen rakentamiselle. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi hakemuksen kokouksessaan syksyllä 2017, mutta naapurin valituksen kautta päätös kumottiin hallinto-oikeudessa kesällä 2018. Hallinto-oikeus katsoi, että uudisrakentaminen tulee ratkaista ranta-asemakaavalla.

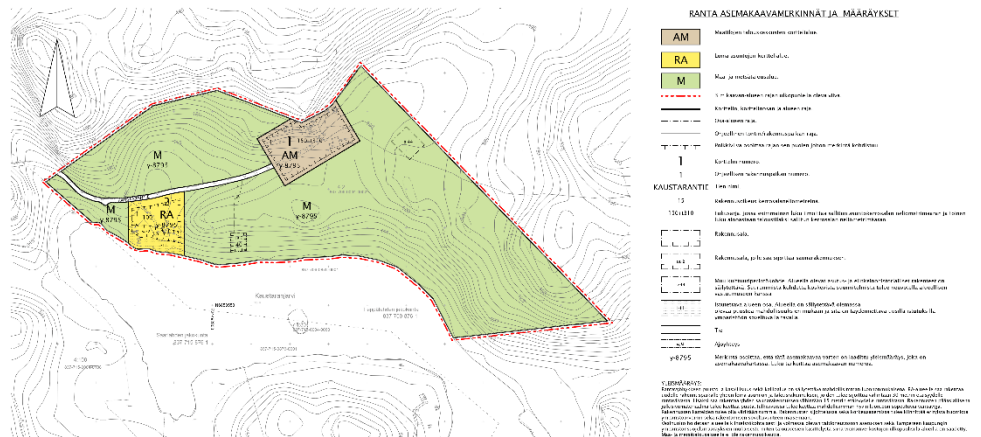
Ranta-asemakaavalla on tarkoitus tutkia mahdollisuutta rakennusoikeuden lisäämiseen talouskeskuksen rakennuspaikalle sekä saada uusi rakennuspaikka rantaviivan tuntumaan rantasaunaa varten. Rakennusoikeuden määrä vastaa tällöin rakennusjärjestyksessä määrättyä rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden määrää 500 m<sup>2</sup>. Olemassa oleva rantasaunan rakennuspaikka muutetaan lomarakennuspaikaksi ja lisätään sen rakennusoikeutta vastaamaan hakijan poikkeuslupahakemuksen toimenpidettä.

Tällä hetkellä rantayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti Kaustaran tilan rantaosuudelle on rakennusoikeutta 1,34 loma-asuntoyksikölle ja näin ollen tavoitteena on saada tämä lomarakennuspaikka osoitettua Kaustaranjärven pohjoispuolelle.

Uuden lomarakennuspaikan ja Kaustaran tilan rantasaunan käyttötarkoitukset ovat hakijan omaa loma-asumista sekä pienimuotoista vuokraustoimintaa ulkopuolisille, joka toimii lisäelinkeinona Kaustaran tilan maatalouden tukemiseen.

## 1.2 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavalla muodostetaan maatilan talouskeskuksen korttelialue AM, loma-asuntojen korttelialue RA, tiealue sekä maa- ja metsätalousaluetta.



*Kaavakartta merkintöineen.*

Maatilan talouskeskuksen korttelialue ja loma-asunnon korttelialue sijoittuvat Kaustaranjärven pohjoispuolelle. Korttelialueelle johtaa tieyhteys AM-alueen rajalle ja siitä eteenpäin on ajoyhteys, joka vie myös Kaustaran tilalle ja loppu alueesta on maa- ja metsätalousaluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta.

*Kaavassa on annettu yleismääräys: Rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus sekä kallioalue on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. RA-alueelle saa rakentaa uudelle rakennuspaikalle yhden loma-asunnon ja talousrakennuksen, joiden tulee sijoittua vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Lisäksi saa rakentaa yhden saunarakennuksen vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon sopeutuvia värisävvyjä. Rakennusten katteiden tulee olla väriltään tummia. Rakennusten sijoittelussa sekä korkeusasemissa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristöarvoihin sekä rakentamisen soveltuvuuteen maisemaan. Vesihuolto hoidetaan alueella kiinteistökohtaisesti ja voimassa olevan valtioneuvoston asetuksen sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti, miten talousvesien käsittelystä siinä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla on säädetty. Maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta.*

### 1.2.1 Mitoitus

Ranta-asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 11,55 hehtaaria. Olemassa olevan rakennuspaikan AM-alueen kokonaispinta-ala on 7,2 hehtaaria, RA-alueen 0,5 hehtaaria, tiealueen 0,16 hehtaaria ja M-alueen 10,27 hehtaaria.

Ranta-asemakaavalla on osoitettu kerrosalaa yhteensä 615 m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala on jaettu kahdelle rakennuspaikalle, joista maatilan talouskeskukselle (*rakennuspaikka 1*) on osoitettu 460 m<sup>2</sup> ja sen rakentamattomalle ranta-alueelle on osoitettu 40 m<sup>2</sup> (saunarakennus 40 m<sup>2</sup>). Uudelle jo osittain rakennetulle ranta-alueelle (*lomarakennuspaikka 1*) osoitetaan 115 m<sup>2</sup> (saunarakennus 27 m<sup>2</sup>, sen laajennus lomarakennukseksi 73 m<sup>2</sup> ja uusi savusauna 15 m<sup>2</sup>). Rakentamatonta rantaviivaa jää yhteensä noin 423 metriä.

Rakennuspaikkojen lukumäärässä ja rakennusoikeuden tarkastelussa on huomioitu Aitolahdi-Teisko rantayleiskaavan mitoitusperiaatteet sekä alueen lähtökohdat.

## 1.2.2 Palvelut

Alue tukeutuu Terälahden alueen palveluihin (12 km).

## 1.3 Aluevaraukset

### 1.3.1 Korttelialueet

#### Maatilan talouskeskuksen korttelialue AM

AM-korttelialueen pinta-ala on noin 7 194 m<sup>2</sup>. Korttelialue on kaksiosainen: ensimmäinen osa käsittää maatilan talouskeskuksen, johon kuuluu asuinrakennus, kolme muuta rakennusta (aitta, liiteri, navetta). Toinen osa sijaitsee Kaustaranjärven rannassa talouskeskuksesta lounaaseen päin kohti Kaustaranjärven rantaa.

Koko korttelialueelle osoitetaan 500 m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Kaustaran tilan talouskeskuksella on käytettyä rakennusoikeutta päärakennuksella 60 m<sup>2</sup> ja talousrakennuksilla 210 m<sup>2</sup>. Uutta rakennusoikeutta osoitetaan päärakennukselle 90 m<sup>2</sup> ja talousrakennuksille 100 m<sup>2</sup>. Pysyvä rakennusoikeus koko korttelialueella on yhteensä 500 m<sup>2</sup>, joka jakaantuu näin ollen päärakennukselle 150 m<sup>2</sup> ja talousrakennuksille 310 m<sup>2</sup>. Uudelle rannassa sijaitsevalle rakennusalueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 40 m<sup>2</sup>, joka käsittää rantasaunan. Rantasauna tulee maatilan yritystoiminnan tukemiseen, jota voidaan käyttää pienimuotoiseen vuokraamiseen. Näin ollen rantasaunan koko on isompi kuin rakennusjärjestyksessä annettu 25 m<sup>2</sup>, jotta vuokraustoimintaan tukevat tilat (varasto, saunatupa, pukuhuone, pesuhuone ja löylyhuone) saadaan saunarakennukseen.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puuta. Julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon sopeutuvia värisävyjä. Rakennusten katteiden tulee olla väriltään tummia. Rakennusten sijoittelussa sekä korkeusasemissa tulee kiinnittää huomiota ympäristöarvoihin sekä rakentamisen soveltuvuuteen maisemaan. Vesihuolto hoidetaan alueella kiinteistökohtaisesti ja voimassa olevan valtioneuvoston asetuksen sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti, miten talousvesien käsittelystä siinä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla on säädetty.

Ranta-alue on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.

### Loma-asuntojen korttelialue RA

Ranta-alueelle osoitetaan yksi loma-asuntojen korttelialue, jossa on yksi lomarakennuspaikkaa (*lomarakennuspaikka 1* noin 5 000 m<sup>2</sup>).

Uudelle lomarakennuspaikalle saa rakentaa laajennuksen (60 m<sup>2</sup>) olemassa olevan saunarakennuksen (27 m<sup>2</sup>) yhteyteen sekä muuttaa terassi asuintilaksi (13 m<sup>2</sup>). Näillä muutoksilla muutetaan saunarakennus loma-asunnoksi. Saunarakennuksen laajennuksen kokonaiskerrosala on näin ollen 100 m<sup>2</sup> ja kerrosluku on 1. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa myös yhden uuden saunan (15 m<sup>2</sup>).

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puuta. Julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon sopeutuvia värisävyjä. Rakennusten katteiden tulee olla väriltään tummia. Rakennusten sijoittelussa sekä korkeusasemissa tulee kiinnittää huomiota ympäristöarvoihin sekä rakentamisen soveltuvuuteen maisemaan. Vesihuolto hoidetaan alueella kiinteistökohtaisesti ja voimassa olevan valtioneuvoston asetuksen sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti, miten talousvesien käsittelystä siinä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla on säädetty.

Ranta-alue on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.

## 1.3.2 Muut alueet

### Maa- ja metsätalousalue M

Muu alue on osoitettu maa- metsätalousalueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta.

### Tiealue

Maatilan talouskeskuksen korttelialueelle asti on osoitettu uusi tieyhteys (Kaustarantie).

Kaustaran tilalle johtava tieyhteys Kapeentieltä päätettiin kadunnimitoimikunnassa 27.8.2020 nimetä seuraavasti: ”Tie päätettiin nimetä esityksen mukaisesti nimellä Kaustarantie. Nimi viittaa vuonna 1922 rekisteröityyn Kaustaran kiinteistöön ja tien eteläpuolella sijaitsevaan Kaustaranjärveen.”

### Suojeltavan alueen osa s-44

Suunnittelualueelle tehdyssä arkeologisessa inventoinnissa löydettiin Kaustaran tilan alueelta historiallinen vanha pajanpaikka. Tämä paikka halutaan säilyttää alueen asutus- ja elinkeinohistoriasta kertovana kulttuuriperintökohteena. Alueella olevat asutus- ja elinkeinohistorialliset rakenteet on säilytettävä sekä suuremmat kohdetta koskevat suunnitelmat tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.

## 1.4 Kaavan vaikutukset

Rakentamisen määrä tulee lisääntymään vähäisesti. Loma-asunnon korttelialue, talouskeskuksen rannan rakennuspaikka ja niillä säilytettävä suojapuusto on sijoitettu niin, että rannan yleisilme jää pienipiirteiseksi. Loma-asuntokorttelialueen ja talouskeskuksen rantaosan väliin jätetään runsas metsäalue. Vastarannan läheisyys on huomioitu sekä Kaustaranjärven eteläpuolella olevat naapurit osoittamalla ranta-alueen kasvillisuus ja puusto säilytettäväksi vähintään 15 metrin vyöhykkeellä. Rantaviivassa tapahtuva muutos jää näin ollen vähäiseksi.

Rakentaminen ja alueen käyttö lisää erittäin vähäisissä määrin liikennettä alueella, koska kyse on alueesta, jonka käyttö on ollut jo pitkään yksityisellä kiinteistönomistajalla.

Vaikutukset luontoon jäävät melko vähäisiksi. Puustoa poistuu vain uuden rantaosan rakennuspaikan alueelta. Alue on valtaosin vanhaa peltoa, jolle on istutettu kuusia ja rauduskoivua. Ranta-alue tulee säilyttää nykyiseen tapaan kasvullisena alueena.

Rakentamisen vaikutuksen vesistöön jäävät vähäisiksi. Vesillä tapahtuva liikennöinti on lähinnä yksityisveneilyä eikä kovaa ääntä pitävää moottoriveneilyä harrasteta. Vesihuolto hoidetaan kaupungin rakennuslupaviranomaisen määräämällä tavalla kiinteistökohtaisesti.

Ranta-asemakaavan toteutumisella on nimellinen vaikutus virkistyskäyttöön, sillä Kaustaran tilan rantaosan rakennus on myös pienimuotoisesti vuokrattavissa ulkopuolisille. Kuitenkin vaikutus on vähäistä ja Kaustaran tilan toimintaa tukevaa.

Kaustaran tilan itäpuoleinen maa-alue ja rantaviiva jäävät yleiskaavan mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi ja näin ollen vapaaksi rakentamiselta.



*Havainnekuva suunnittelualueesta.*

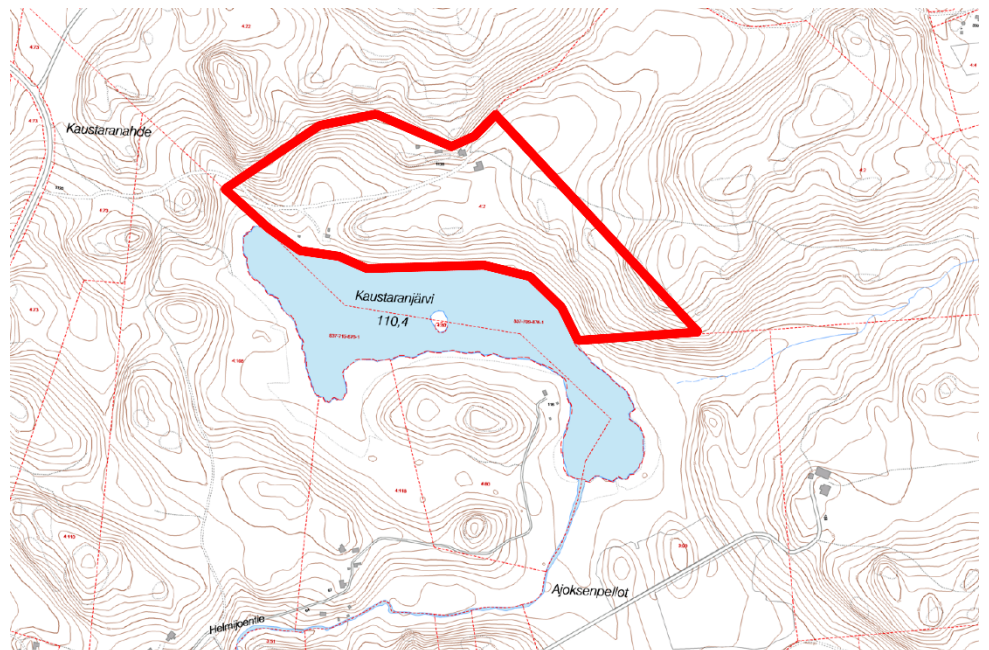


## 2 LÄHTÖKOHDAT

Aloitteen ranta-asemakaavan laadinnasta on tehnyt kiinteistön 837-709-4-2 omistaja.

### 2.1 Suunnittelualue

Ranta-asemakaava koskee yksityisomisteista kiinteistöä Kaustaran tila 709-4-2 (kiinteistötunnus 837-709-4-2, pinta-ala n. 36,10 ha). Suunnittelualue sijaitsee noin 12 km pohjoiseen Terälahdesta. Tampereen keskustaan on suunnittelualueelta matkaa maanteitse noin 51 kilometriä ja linnuntietä noin 33 kilometriä.



*Kaava-alue punaisella rajattuna. Taustakartta: Tampereen kaupungin virastokartta.*

Ranta-asemakaavaan kuuluvalla Kaustaran tilan alueella sijaitsee maatilan talouskeskus, johon kuuluu asuinrakennus 60 m<sup>2</sup>, kolme talousrakennusta (150 m<sup>2</sup>, 40 m<sup>2</sup> ja 20 m<sup>2</sup>) ja tilasta lounaan suuntaan Kaustaranjärven rannan tuntumassa on 27 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus. Kaustaran tilan pihapiiristä puretaan huonokuntoinen talousrakennukseksi laskettava kesäasunto Kopola (20 m<sup>2</sup>) sekä kaksi puuvajaa. Kaustaran tilan talouskeskus sijaitsee noin 150 metrin päästä rannasta. Talouskeskuksen alue on muodostunut ennen yleiskaavan laatimista (Kaustaran tila 1900-luvun alku, yleiskaava 1989). Koko suunnittelualue on yhden tahon omistuksessa.

Suunnittelualueen rajausta mukaillee Kaustaran tilan rajoja ja suunnittelualueen itäpuolen rajaviivan etäisyys rantaviivasta on 200 metriä rantayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Rajausta laajennettiin idässä luontoselvityksen ja arkeologisen inventoinnin teon jälkeen.

Kaava-alueelle sijoittuu Kaustaranoja, joka on esitetty Aitolahti-Teiskon vuoden 2014 pienvesiselvityksessä uomaltaan luonnontilaisena ja siten säilytettävänä

kohteena. Tilannetta tarkistettiin kaupungin ympäristönsuojeluyksikössä ja vaikuttaa siltä, että Kaustaranojasta vain osa on säilynyt luonnontilassa ja kaava-alueen uuden rakennuspaikan kohdalla oja on luonnontilaltaan muuttunut. Ojaa ei myöskään ole mainittu kaava-alueella 2020 laaditussa luontoselvityksessä eikä asemakaavoituksen biologin maastokäynnillä v.2017 tai ympäristönsuojeluyksikön lausunnossa (10/20). Luontoarvojen näkökulmasta ei siis ole perusteita velvoittaa huomioimaan Kaustaranojaa RA-varauksen kohdilla.

Muutoinkaan kaava-alueelta ei ole havaittu kaavatyössä huomioonotettavia luontoarvoja.

Vesiensuojelun näkökulmasta Kaustaranojalla voi kuitenkin olla merkitystä etenkin hulevesien suodattajana. Etenkin rakentamisaikaiset hulevedet on hoidettava siten, ettei niistä muodostu kuormitusta Kaustaranjärvelle.



*Näkymä olemassa olevalta saunamökiltä Kaustaranjärvelle.*



*Näkymä järveltä kohti saunamökkiä.*



*Näkymä saaren takaa ja naapurimökin rannan edestä kohti rannan rakennuspaikkoja.*



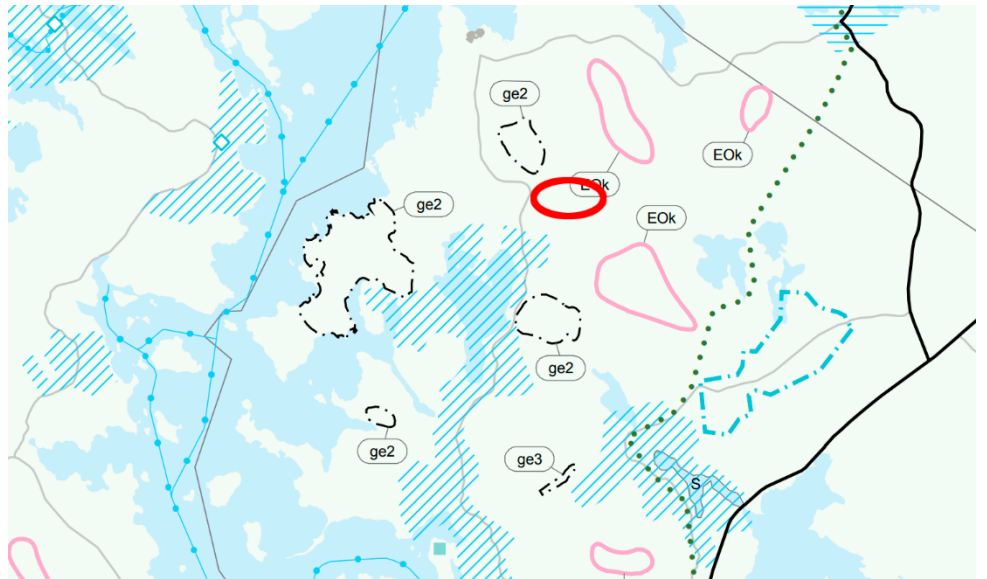
*Näkymä saaren edestä kohti uutta lomarakennuspaikkaa.*

### **3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET**

#### **3.1 Maakuntakaava**

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 ranta-asemakaava-alue sijoittuu maaseutualueelle.

Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Aluetta koskeva suunnittelumääräys mahdollistaa, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

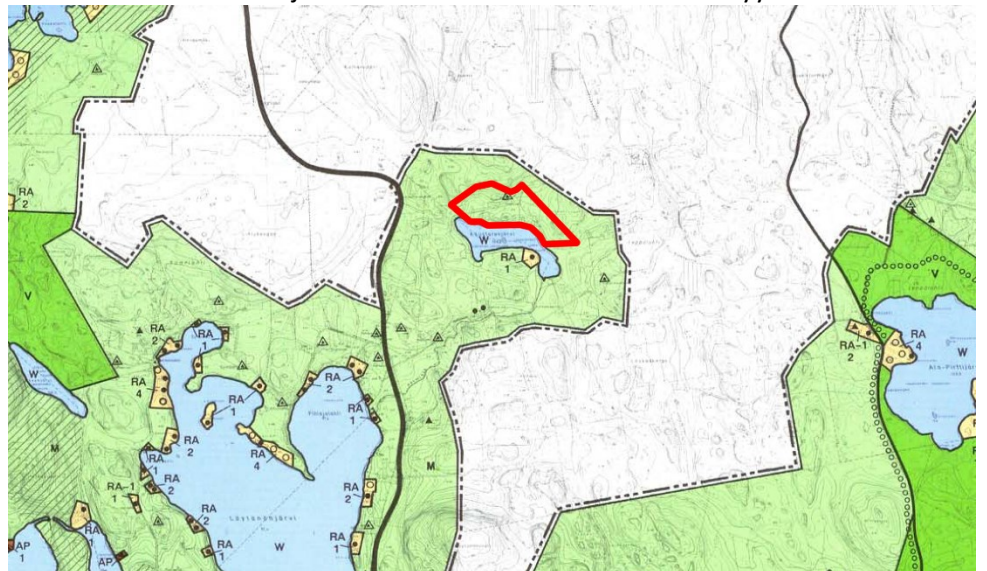


Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Kaava-alueen likimääräinen sijainti rajattu punaisella.

### 3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistama Aitolahti - Teisko rantayleiskaava, jonka mukaan suunnittelualueelle on merkitty pelkästään maa- ja metsätalousvaltaista aluetta ja maatilalan talouskeskus.

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutuksen muodostaminen. Asutusta ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa lukuun ottamatta talouskeskuksen yhteyteen sijoittuvaa maanviljelystilaan kuuluvaa toista asuinrakennusta. Muun kuin maatilatalouden talousrakennukset on sijoitettava asunnon välittömään läheisyyteen.



Ote Aitolahti-Teiskon rantayleiskaavasta. Kaava-alue punaisella.

### 3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

### 3.4 Ranta-alueen mitoitus

Kaustaranjärven suunnittelualueen rantaviivan mitoitus perustuu Aitolahti-Teisko rantayleiskaavan tavoitteellisen mitoitusuunnitelmaan.

Kaustaran tila on rekisteröity 25.9.1922, ja se on pinta-alaltaan 36,10 ha. Rantayleiskaavan tekovaiheessa emätilan Kaustara rantaviivan todellinen pituus oli 542 m, laskennallinen muunnettu 495 m. Mitoituslukuna käytettiin 2,7 loma-asuntoa/muunnettu rantaviivakilometri, joten kyseinen rantaosuus sai rakennusoikeutta 1,34 loma-asuntoyksikköä. Näin ollen Kaustaranjärven pohjoisrannalle voidaan osoittaa yksi uusi lomarakennuspaikka.

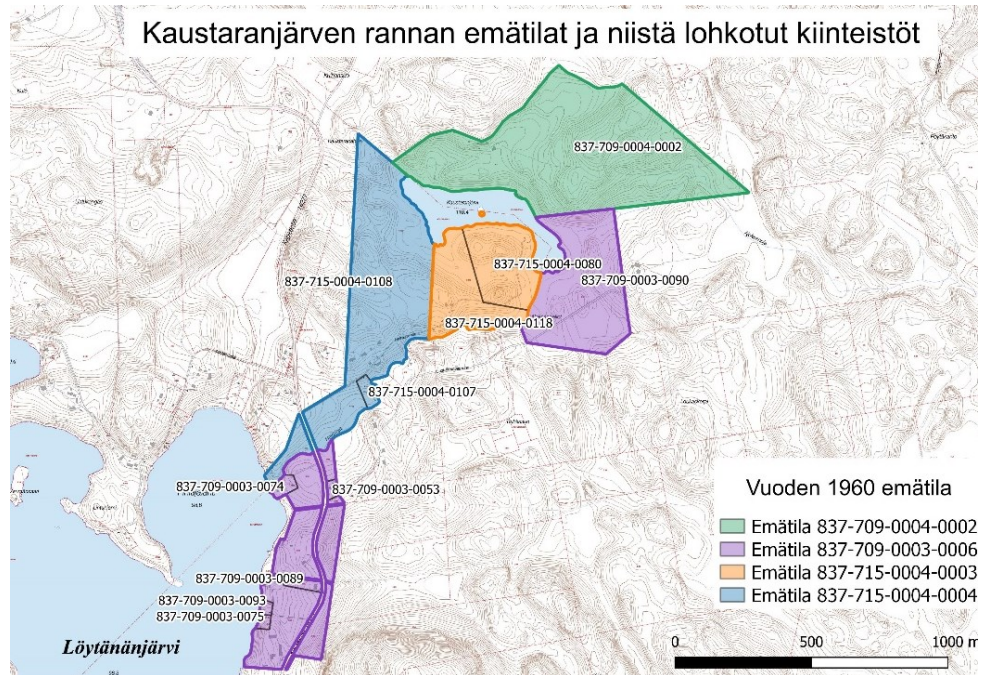
*Rakennusoikeus on jaettu emätilasta lohkoittujen tilojen kesken, joten esimerkiksi kiinteistön 709-3-90 emätilalla 709-3-6 on ollut myös ranta-alueita ja jo rakennettuja lomarakennuspaikkoja Löytänäjärven rannalla. Uusia lomarakennuspaikkoja ei voitu osoittaa.*

*Emätilan 715-4-3 laskennallinen kokonaisrakennusoikeus oli  $0,98 + 0,31 = 1,29$ . Kiinteistölle 715-4-80 oli jo rakennettuna lomarakennus, se merkittiin kaavaan, mutta uusia paikkoja ei osoitettu.*

*Emätilalla 715-4-4 on laskennallista rakennusoikeutta jäljellä yhden rakennuspaikan verran. Tämän rakennusoikeuden mahdollinen sijoittaminen tulee tutkia erillisellä ranta-asemakaavalla.*

*Taulukko Tampereen kaupungin mitoituslaskelmasta, jota on käytetty rantayleiskaavan tekovaiheessa.*

<b>kiinteistö</b>	<b>todellinen rantaviivanpituus/m</b>	<b>muunnettu rantaviivanpituus/m</b>	<b>laskennallinen rak.oikeus (2,7 lorak.paikkaa/muun.rantaviiva-km)</b>
<b>837-709-4-2</b> (itsensä emätila)	542	495	1,34
<b>837-709-3-90</b> (silloinen tila 709-3-77, emätila 709-3-6)	327	258	0,69
<b>837-715-4-80</b> (emätila 715-4-3)	442	363	0,98
<b>837-715-4-118</b> (silloinen tila 715-4-81 ja 715-4-79, emätila 715-4-3)	167	115	0,31
<b>837-715-4-108</b> (silloinen tila sekä emätila 715-4-4)	356	301	0,81



Kartta Kaustaranjärven rannan emätiloista ja niistä lohkotut kiinteistöt.

### 3.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Tampereen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2014.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu syksyllä 2020.

### 3.6 Arkeologinen inventointi

Suunnittelualueesta on tehty arkeologinen inventointi heinäkuussa 2020 osalle kiinteistön 709-4-2 alueesta. Inventointia päivitettiin marraskuussa 2020 Pirkanmaan maakuntamuseon toimesta (muutokset: tarkennettu torpan perustamisaikaa, sepän paja muutettu ”muu kulttuuriperintökohde”).

Alueelta ei luultavimmin ole aikaisemmin tehty arkeologisia havaintoja. Inventoinnin laadinnan yhteydessä alue tarkastettiin maastossa kattavasti. Muinaismuistolaila suojeltavia kiinteitä muinaisjäännöksiä ei tutkittavalta alueelta löytynyt.

### 3.7 Luontoselvitys

Ranta-asemakaavaa varten suunnittelualueelle on tehty luontoselvitys osalle kiinteistön 709-4-2 alueesta kesän 2020 aikana.

Luontoselvityksessä ei havaittu kasvillisuutta, luontotyyppejä tai linnustoa, jotka olisivat esteenä rakentamiselle.

## 4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Ranta-asemakaavan käynnistäminen

Ranta-asemakaava kuulutettiin vireille 17.9.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (ranta-asemakaavakartta, kaavaselostus, havainnekuva sekä selvitykset) asetettiin nähtäville 17.9.2020 – 8.10.2020.

#### 4.1.1 Ranta-asemakaavan osalliset

Tieto ranta-asemakaavan vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistosta saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat (lähialue)
- Tampereen kaupungin eri viranomaiset ja toimialat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Muut ilmoituksensa mukaan

#### 4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Nähtävillä olon ajan oli mahdollista antaa palautetta valmisteluaineistosta. Saatu palaute huomioidaan ranta-asemakaavaehdotuksen valmistelussa.

Valmisteluaineistosta saatiin 5 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Lausunnot kaavaluonnoksesta jättivät Pirkanmaan liitto, Tampereen kaupungin viheralueet ja hulevedet sekä ympäristönsuojelu, Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo. Lausunnoista ja mielipiteistä on tehty yhteenveto sekä vastineet erilliseksi liitteeksi.

Luonnosvaiheen jälkeen suunnitelmaa vietiin eteenpäin lausuntojen, mielipiteiden ja kaavan hakijan kommenttien mukaan. Suurimmat muutokset ovat naapurien mielipiteistä johtuvia ja niiden pohjalta kaavan hakija oli valmis muuttamaan suunnitelmaa ja ottamaan naapurit vielä paremmin huomioon. Haettavan rakennusoikeuden määrät pudotettiin poikkeuslupahakemuksen vastaaviin määriin, rakennusyksiköiden määrää tullaan vähentämään purkamalla huonokuntoiset rakennukset Kaustaran tilan talouskeskuksen alueelta, rakennuspaikkojen kokoa pienennettiin huomattavasti, jolloin rantaviivaa varaava rakentaminen vähenee sekä rantaviiva pysyy metsäisenä ja koskemattomana. Maatilan talouskeskuksen yhteyteen on perinteisesti annettu rakentaa yksi saunarakennus rantaan, joten tämä huomioitiin myös kaavaratkaisussa. Kaavakarttaan lisättiin suojelumerkintä Kaustaran tilan vanhan pajan paikalle lähelle suunnittelualueen itäreunaa. Lisäksi kaavaan on tehty pieniä teknisluonteisia tarkistuksia.



## 4.2 Ranta-asemakaavaehdotus

Ehdotus uudesta ranta-asemakaavasta viedään yhdyskuntalautakunnan käsittelyyn, joka päättää sen asettamisesta nähtäville. Nähtävillä olo ajan aikana oli mahdollista antaa palautetta ehdotusvaiheen kaava-aineistosta. Saatu palaute huomioidaan ranta-asemakaavaehdotuksen hyväksymisvaiheessa.

Ehdotusvaiheesta saatiin 2 lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnot kaavaehdotuksesta jättivät Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo. Lausunnoista ja muistutuksesta on kirjattu yhteenveto ja vastineet erilliseksi liitteeksi.

Kaavaehdotusta tutkittiin ehdotusvaiheesta saatujen lausuntojen ja muistutuksesta tulleiden kommenttien pohjalta. Kaavaehdotusta muutettiin hieman Kaustaran tilan talouskeskuksen AM-korttelin muodon ja koon osalta sekä tilan rantasauna merkittiin M-alueelle.

## 4.3 Ranta-asemakaavan hyväksyminen

Ranta-asemakaava viedään hyväksyntään kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

# 5 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tontilla.

## 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

# 6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.9.2020, tarkistettu 15.2.2012 ja 21.6.2021
- Ranta-asemakaavakartta 17.9.2020, tarkistettu 15.2.2012 ja 21.6.2021
- Havainnekuva, kartta 17.9.2020, tarkistettu 15.2.2012 ja 21.6.2021
- Arkeologinen inventointi 17.7.2020, tarkistettu 25.11.2020
- Luontoselvitys 3.7.2020
- Rakennetun ympäristön inventointi 17.8.2020
- Luonnosvaiheen vastineraportti 14.12.2020

- Ehdotusvaiheen vastineraportti 2.6.2021
- Asemakaavan seurantalomake 21.6.2021