



# TAMPERE

2.6.2021

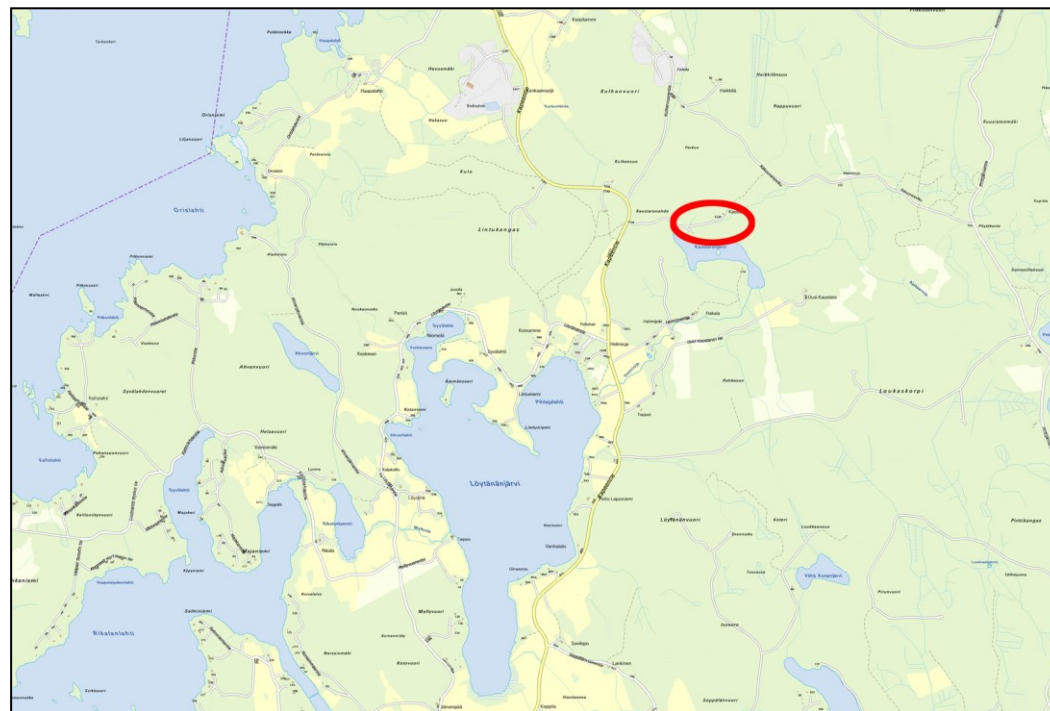
**KAUSTARANJÄRVI, Ranta-asemakaava nro 8795**

Diarinumero: TRE: 6158/10.02.01/2019

## PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI

**Ehdotusvaiheen  
nähtävilläoloaikana 25.2.–29.3.2021  
saadut lausunnot ja muistutukset  
(yhteensä 2+1 kpl)**

kuva/karttaote kohteesta



TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE
<p><b>Pirkanmaan ELY-keskus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ranta-asemakaavan tavoitetta rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden lisäämisestä tulee erityisesti arvioida suhteessa alueen yksityiskohtaisempaa suunnittelua ohjaavan yleiskaavan rakennusoikeuden mitoitussuhteisiin ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteiden toteuttamiseen sekä vakiintuneeseen rantojensuunnittelukäytäntöön nähden.</li> <li>Ranta-asemakaavaluonnokseen liittyvän selostuksen mukaan Kaustaranjärven suunnittelualueen rantaviivan mitoitus perustuu Aitolahti Teisko rantayleiskaavan tavoitteellisen mitoitussuunnitelmaan. Ranta-asemakaava ratkaisu kuitenkin poikkeaa merkittävästi yleiskaavan mitoitussuunnitelmasta. Tavoitteellisessa mitoitussuunnitelmassa Kaustaranjärvi kuuluu mitoitusluokkaan II, jonka mukaan pienillä järvillä mitoitus on 2–4 rak.paikkaa/ranta-km.</li> <li>Ottaen huomioon, että tilan alueella oleva talouskeskus sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä rantaviivasta ja rantaviivan tuntumassa on rakennettuna saunarakennus (joka muuttuu lomarakennukseksi) ja rantaan etäälle varsinaisesta tilakeskuksesta osoitetaan yksi uusi saunarakennuksen rakennusala, niin emätilan ja kaava-alueen mitoitukseksi muodostuu ranta-asemakaavaratkaisulla noin 8 rakennusyksikköä rantaviivakilometriä kohti. Ranta- asemakaava ei näin ollen noudata yleiskaavan mitoituseriaatteita, jota tulee soveltaa mitoitusluokkaan II kuuluvilla rannoilla (2–4 rakennuspaikkaa/ranta-km). Yleiskaavan mukaista mitoitusta sovellettaessa emäkiinteistön rakennusoikeudeksi voi muodostua korkeintaan 1 rakennuspaikka.</li> <li>Yleisesti voidaan todeta, että rantaosayleiskaavoissa ja ranta-asemakaavoissa käytetään enimmäismitoitusta ainoastaan alueilla, jotka soveltuvat hyvin rakentamiseen. ELY-keskuksen käsityksen mukaan mitoituksen osalta lähtökohtana tulee olla aluekohtaiset olosuhteet, alueen aiempi rakentaminen sekä vapaan yhtenäisen rantaviivan osuus. Myös alueen vesistön sietokyky tulee ottaa huomioon. Pienillä järvillä mitoitus on huomattavasti pienempi, kuten myös nyt tässä tapauksessa on alueella voimassa olevassa yleiskaavassa, jota tulee noudattaa ohjeena laadittaessa yksityiskohtaisempaa ranta-asemakaavaa.</li> <li>ELY-keskus huomauttaa, että kaavaehdotuksessa esitetty rakennuspaikka ja etäällä tilakeskuksesta irrallaan sijaitseva uusi saunarakennus tarkoittavat kahden laskennallisen lomarakennuspaikan osoittamista emäkiinteistölle. Tämä ei vastaa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Ranta-asemakaavan mitoitus perustuu Aitolahti-Teisko rantayleiskaavan tavoitteellisen mitoitussuunnitelmaan.</i></li> <li><i>Kaustaran tilan on rekisteröity 25.9.1922, ja sen on pinta-alaltaan noin 36 ha. Rantayleiskaavan tekovaiheessa emätilan Kaustara 837-709-4-2 rantaviivan todellinen pituus oli 542 m, laskennallinen muunnettu 495 m. Muunnetut rantaviivan pituudet laskettiin kaavassa erikseen kaikille silloisille tiloille, joten pituudet voivat poiketa ns. yleisistä rantojen suunnittelukäytännöistä. Mitoituslaskelmat on taulukoitu kylittäin rantayleiskaavan selvitysaineistoihin. Mitoituslukuna käytettiin 2,7 loma-asuntoa/muunnettu rantaviivakilometri, joten kyseinen rantaosuus sai rakennusoikeutta 1,34 loma-asuntoyksikköä. Näin ollen Kaustaranjärven pohjoisrannalle voidaan osoittaa yksi lomarakennuspaikka.</i></li> <li><i>Kaavaehdotuksen selostuksessa kohdassa 3.4 on myös avattu koko Kaustaranjärven laskennallinen mitoitus emätiloille, joita tuolloin oli 4 kpl, sekä niistä lohkotuille kiinteistöille. Täten on voitu selvittää ja turvata maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus.</i></li> <li><i>Kaustaran tilalla ranta-alue sopii hyvin rakentamiseen ja rakentamatonta rantaviivaa jää yhteensä noin 420 m.</i></li> <li><i>Rakennusjärjestyksen 6 § mukaisesti maatilan talouskeskuksen yhteyteen voidaan rakentaa sen toimintaa tukevia rakennuksia. Perinteisesti on annettu rakentaa yksi rantasauna. Tämä on osoitettu myös ranta-asemakaavassa; yritystoimintakäytössä saunan pinta-ala voi olla myös perinteistä saunaa suurempi.</i></li> <li><i>Ranta-asemakaava vastaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia sisältövaatimuksia.</i></li> </ul>

<p>maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamisen periaatetta, kun pienalaisella ranta- asemakaavamuutoksella yhden emäkiinteistön kohdalla poiketaan yleiskaavan periaatteesta. ELY-keskus katsoo, että yleiskaavasta poikkeava ranta- asemakaavaehdotus ei vastaa maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia eikä sitä tule viedä esitetyssä muodossaan hyväksymismenettelyyn.</p>	
<p><b>Pirkanmaan maakuntamuseo:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aiemmassa hanketta koskevassa lausunnossa maakuntamuseo on esittänyt alueen arkeologisessa inventoinnissa löytyneen <i>Kaustaran</i> historiallisen pajanpaikan merkitsemistä kaavan alueen asutus- ja elinkeinohistoriasta kertovana kulttuuriperintökohteena (s-merkintä). Kohde on merkitty kaavaehdotukseen osa-aluemerkinnällä s-20 <i>Suojeltava alueen osa</i>. Merkintään tulisi vielä liittää Museoviraston oheistuksen mukaisesti määräys: <i>Muu kulttuuriperintökohde. Alueella olevat asutus- ja elinkeinohistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.</i> Suojelumerkinnän sisältö ja tarkoitus on syytä tuoda esille myös kaavaselostuksessa.</li> <li>2. Kaavaselostuksessa todetaan virheellisesti sivulla 15, että arkeologista inventointia on päivitetty Pirkanmaan maakuntamuseon toimesta, vaikka inventointiraporttia on päivittänyt sen tekijä maakuntamuseon kommenttien perusteella. Kaavaselostuksen tekstiä on täsmennettävä ja päivitetty arkeologisen inventoinnin raportti (25.11.2020) on liitettävä kaava-aineistoon vanhan version tilalle.</li> <li>3. Muilta osin maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa. Päivitetyt kaavaehdotus ja -selostus pyydetään lähettämään nähtäväksi Pirkanmaan maakuntamuseoon.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Korvataan kaavamerkintä s-20 uudella kaavamerkintä s-44 Suojeltava alueen osa, jossa on kommentin mukainen määräys. Kerrotaan selkeästi suojelumerkinnän sisältö ja tarkoitus kaavaselostuksessa.</i></li> <li>2. <i>Korjataan kaavaselostukseen sivulle 15 arkeologisen inventointiraportin päivitykseen oikea päivittäjä ja lisätään päivitetty raportti liitteeksi kaava-aineistoon vanhan version tilalle.</i></li> <li>3. <i>Lähetetään päivitetty kaavaehdotus tiedoksi maakuntamuseoon.</i></li> </ol>
<p><b>Muistutus 1:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mikäli ranta-asemakaava hyväksytään, millainen vaikutus sillä on yleiskaavaan ja muiden maanomistajien rakennusoikeuksiin.</li> <li>2. Luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen mitoitukset ovat muuttuneet.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Kaavaselostuksessa kohdassa 3.4 on esitetty Kaustaranjärven kiinteistöjen mitoitukselliset rakennusoikeudet. Maanomistajan kannattaa selvittää oman kiinteistönsä rakentamismahdollisuus erikseen kaavoituksesta.</i></li> <li>2. <i>Niin luonnos- kuin ehdotusvaiheessa kaavan suunnittelussa on käytetty rantayleiskaavan mitoitustietoa, ja tämä laskelma on</i></li> </ol>

<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Kenen arvion perusteella rakennukset määritellään purettaviksi.</li> <li>4. Kaustaran tilan lisäsauna on keinotekoisesti siirretty rantaan eikä ole talouskeskuksen yhteydessä.</li> <li>5. Luontoselvitys tehty liian suppealle alueelle, vaikka järvi on pieni ja vaikutukset ovat suuret kaikille ranta-alueen omistajille.</li> <li>6. Prosessin alkuvaiheessa ei ole naapureita kuultu eikä naapurien kuulemisia ole pidetty tarpeellisena.</li> <li>7. Onko tarkoituksenmukaista, että jokainen maanomistaja hakee omalle alueelleen erillisenä kaavaa eikä niin, että Tampereen kaupunki aloittaa yhteisen kaavahankkeen.</li> <li>8. Miten pienellä järvellä yhden maanomistajan alue on koko suunnittelualue.</li> <li>9. Erikseen itselleen kaavasuunnitelmat maksavat ja hankkivat voivat siis tässä vaiheessa ennen uuden yleiskaavan tuloa hankkia itselleen oikeuksia, joilla on vaikutusta tulevaan yleiskaavaan ja muiden oikeuksiin.</li> </ol>	<p><i>lisätty taulukkona ehdotusvaiheen kaavaselostukseen.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. <i>Rakennukset voidaan määritellä purettaviksi maanomistajan ja rakennusvalvonnan arvioiden perusteella.</i></li> <li>4. <i>Kaustaran tilan rantasauna sijoitetaan nimensä mukaisesti rantaan. Rakennusjärjestyksen 6 § mukaisesti maatilan talouskeskuksen yhteyteen voidaan rakentaa sen toimintaa tukevia rakennuksia. Perinteisesti on annettu rakentaa yksi rantasauna.</i></li> <li>5. <i>Luontoselvityksen käsiteltävä alue kattaa ranta-asemakaava-alueen.</i></li> <li>6. <i>Luonnosvaiheessa on jokaista naapuria kuultu luonnoksen ollessa esillä ja prosessissa on otettu huomioon naapurit alusta asti.</i></li> <li>7. <i>Teiskon alueella kaavoitustarpeet tulevat suoraan maanomistajilta, jos heillä on tarvetta kehittää oman alueensa käyttöä. Ranta-asemakaavoitus lähtee liikkeelle maanomistajan aloitteesta yhteistyössä Tampereen kaupungin kanssa.</i></li> <li>8. <i>Suunnittelualue vastaa tämän kaavahankkeen Kaustaran tilan kiinteistöä, joka esitetään kaavakartassa.</i></li> <li>9. <i>Koko pohjoisen suuralueen strateginen yleiskaava on hyväksytty 19.4.2021 ja alueelle jää voimaan Aitolahdi Teiskon rantayleiskaava. Alueelle ei olla laatimassa yksityiskohtaista uutta yleiskaavaa.</i></li> </ol>
--	--