



TAMPERE

29.1.2021

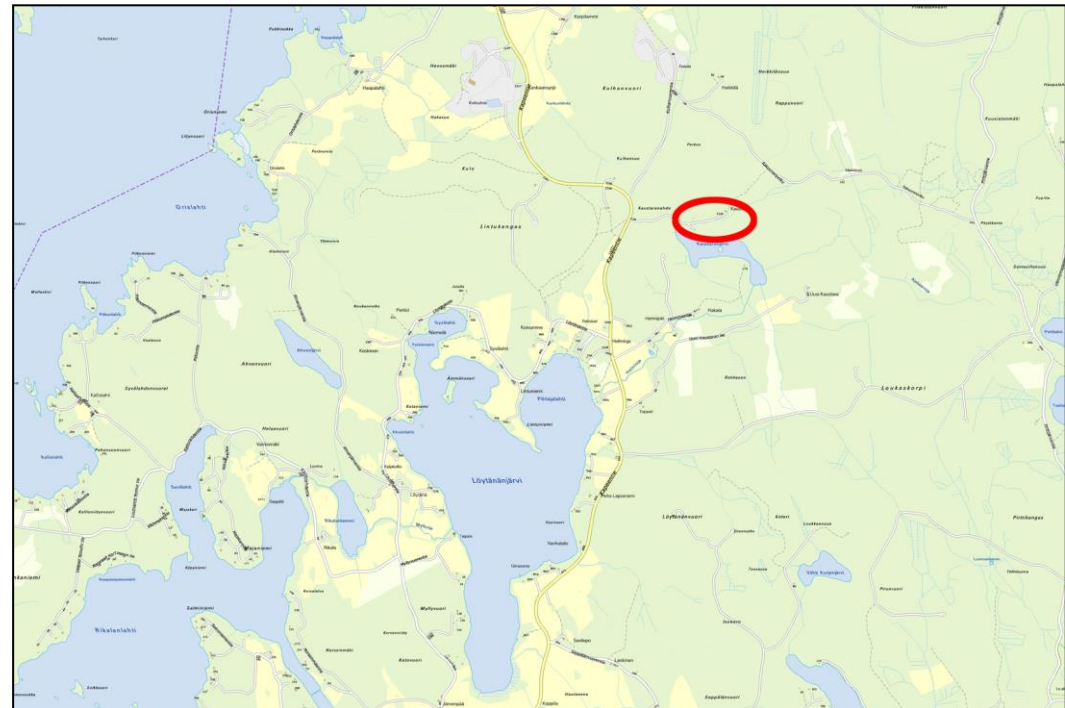
KAUSTARANJÄRVI, Ranta-asemakaava nro 8795

Diaarinumero: TRE: 6158/10.02.01/2019

PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI

**Vaiheesta OAS / Valmistelu
nähtävilläoloaikana 17.9.–8.10.2020
saadut lausunnot ja mielipiteet
(yhteensä 5+2 kpl)**

kuva/karttaote kohteesta



TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE
<p>Pirkanmaan liitto:</p> <p>ei lausuntoa</p>	<p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p>
<p>Kaupunkiympäristön palvelualue, Viheralueet ja hulevedet:</p> <p>ei kommentoitavaa, oas ok.</p>	<p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p>
<p>Kaupunkiympäristön palvelualue, Ympäristönsuojelu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Yleismääräykseen lisäys vesihuollon osalta, että jätevesien käsittelyssä tulee valtioneuvoston asetuksen lisäksi noudattaa Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä. 2. Uusi rantarakennuspaikka kytkeytyy jo olemassa oleviin rakennuspaikkoihin, jolloin vapaata yhtenäistä rantaviivaa on mahdollisimman paljon. 3. Luontoselvityksen mukaan ei havaittu mitään erityisiä suojeltavia arvoja eikä sellaisia ole myöskään ympäristönsuojelun tiedossa. 	<p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p>
<p>Pirkanmaan ELY-keskus:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nykyisen maatilan talouskeskus 150 metriä rannasta, yleiskaavassa asutusta ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäksi rannasta. 2. Laadittavana oleva ranta-asemakaava on yleiskaavan vastainen. 3. Ranta-asemakaavan tavoitteita tulee arvioida suhteessa yksityiskohtaisempaa suunnittelua ohjaavan yleiskaavan rakennusoikeuden mitoitusperusteisiin ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun ja vakiintuneeseen rantojensuunnittelukäytäntöön. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Rakennus tai sen merkintä ei poikkea yleiskaavan määräyksestä.</i> 2. <i>M-alueelle haetaan ranta-asemakaavaa ja ranta-asemakaava muuttaa myös yleiskaavaa.</i> 3. <i>Ranta-asemakaavan tavoitteet arvioidaan tarkemmin lausunnon kohtien mukaan.</i>

<ol style="list-style-type: none"> 4. Ranta-asemakaavan ratkaisu poikkeaa merkittävästi yleiskaavan mitoitussuunnitelmasta. 5. Emätilan ja kaava-alueen mitoitukseksi muodostuu ranta-asemakaavaratkaisulla noin 8 rakennusyksikköä rantaviivakilometriä kohti, ELY-keskuksen mukaan kokonaismitoitus liian korkea. 6. Ranta-asemakaavaan merkittyä rantaan tukeutuvien rakennuspaikkojen määrää on vähennettävä, koska rantasuunnittelun periaatteisiin kuuluu riittävän yhtenäisen rakentamattoman alueen säilyttäminen. 	<ol style="list-style-type: none"> 4. <i>Kaavaluonnoksen mitoituksessa on käytetty rantayleiskaavan mitoitustietoa perustuvaa tietoa. Taulukko mitoitustietoa ja tilojen jaosta lisätään kaavaselostukseen.</i> 5. <i>Vähennetään rakennusyksiköiden määrää Kaustaran tilan talouskeskuksen rakennuspaikalla purkamalla huonokuntoisia ja käyttämättömiä talusrakennuksia sekä vähennetään lomarakennuspaikkoja.</i> 6. <i>Vähennetään lomarakennuspaikkojen määrää. Ranta-alueelle muodostetaan yksi lomarakennuspaikka sekä talouskeskuksen yhteyteen saunan rakennuspaikka. Rakentamattomaa rantaviivaa jää vielä runsaasti (noin 423 m).</i>
<p>Pirkanmaan maakuntamuseo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ei ole hankkeesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta huomautettavaa. 2. Arkeologisessa inventoinnissa löydetyn historiallisen kohteen pajan paikka Kaustara, maakuntamuseo esittää merkittävän kaavaan alueen asutus- ja elinkeinohistoriasta kertovana kulttuuriperintökohteena (s-merkintä). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Merkitään tiedoksi.</i> 2. <i>Lisätään kaavakarttaan s-merkintä Kaustaran pajan sijainnille.</i>
<p>Mielipide 1:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Esitetyn kaavan mukainen rakentaminen vie järven pienen koon perusteella muilta maanomistajilta mahdollisuuden esimerkiksi rantasaunan tai yöpymismökin rakentamiseen. 2. Kaavoitusta varten tehty luontoselvitys on torso. 3. Vuokraustoimintaan suunniteltuja loma-asuntoja ei voida hyväksyä pienimuotoisen ja herkän luontokohteen yhteyteen (Kaustaranjärvi). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Rakentaminen perustuu rantayleiskaavan tekovaiheessa käytettyyn mitoitustietoon. Taulukko mitoitustietoa ja tilojen jaosta lisätään kaavaselostukseen.</i> 2. <i>Luontoselvityksen aluerajaus on hyväksytty kaupungilla ja luontoselvitys on tehty rakentamiseen esitetyille alueille. Tampereen kaupungin biologi on tarkistanut luontoselvityksen aineiston.</i> 3. <i>Vuokraustoiminnasta ei ollut esitettyä kaavaluonnoksen aineistossa puhetta. Tämä kommentti perustuu vuoden 2017 poikkeuslupahakemuksen tietoon. Pienimuotoinen vuokraustoiminta on perusteltua lisäelinkeinona Kaustaran tilan maatalouden tukemiseen.</i>

Mielipide 2:

1. Järvi on pieni (alle 10 ha) ja rantaviivaoikeuden mukainen rakentaminen on erittäin rajallista, yhdelle ei voida lisätä rakennusoikeuksia ilman, että se vaikuttaisi muiden mahdollisuuksiin lisärakentamiseen omalla alueellaan.
2. Järvi on kapea ja rakentamisessa tulisi sen vuoksi huomioida naapureita.
3. Järvi on matala ja on merkitystä, miten sen luonnosta pidetään huolta – vaatii yhteisiä ponnisteluja. Kaupungin pitäisi toimillaan edistää yhteisöllisyyttä ja sen kehittymistä – ei ehkäistä sitä.
4. Järven koon ja luonnon vuoksi rakentaminen vuokramökkitoimintaan ei missään tapauksessa sovellu kohteeseen, täysin riskialtis ajatus.
5. Järven ympäröimä maa-alue on järven pienuuden vuoksi myös rakenteellisesti pieni, eikä mitkään selvitykset vain yhtä tilaa koskevana voi antaa aitoa, todellista kuvaa kokonaisuuden kannalta. Päätelmiä ei voida tehdä vain yhtä osapuolta kuulemalla. Luonnon osalta rajattua tilakohtaista kuvausta ei voida tehdä, kaikki eläimet liikkuvat koko alueella ja kasvillisuus leviää yli kaavarajojen, järven kunto riippuu kaikkien osallisten toimista.
6. Ensimmäinen hakija, joka on aloitteellinen tai aktiivinen – ei tarkoita, että on etuoikeutettu saamaan lisärakennusoikeutta tai kaavan omalle alueelleen.
7. Kaava pelkästään yhdelle tilalle ei voi palvella alueen kokonaisuutta, jos näin toimittaisiin yleisemmin, seurauksena olisi melkoinen tilkkutäkki – ei enenkään etu. Kokonaisuus on huomioitava.
8. Yleisesti kaavaa suunniteltaessa lähtökohta suunnittelulle on ottaa kaikki osapuolet jo suunnitteluvaiheessa mukaan, yhden hakiessa kaavaa tämä ei toteudu.
9. Päätöksenteossa pitäisi huomioida kaavaehdotusta edeltänyt poikkeuslupaprosessi, jossa Hämeenlinnan hallinto-oikeus päättänyt, ettei lisärakennuslupaa voida kyseiselle tilalle myöntää, koska pitää huomioida muiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Korkein hallinto-oikeus ei antanut asiassa valituslupaa ja siksi päätös pitäisi tässäkin huomioida (lisätietoa liitteessä). Poikkeuslupahakemus ja kaavan hakeminen voivat olla juridisesti katsottuna kaksi eri asiaa, mutta entäpä jos lopputulos johtaa samaan?

1. *Rantaviivan pituuteen perustuva rakennusoikeuslaskenta perustuu rantayleiskaavan tekovaiheessa tehtyyn mitoituslaskentaan. Taulukko mitoituslaskelmasta lisätään kaavaselostukseen.*
2. *Kaustaranjärven rannan naapurit on otettu huomioon suunnitelmaa tehdessä ja on otettu edelleen huomioon muutoksissa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan jokaisella maanomistajalla on oikeus teetättää omaa tilaansa koskeva ranta-asetakaava kuitenkin niin, että uudet rakennuspaikat eivät heikennä naapureiden oloja eikä heidän mahdollisuuksiaan rakentamiseen.*
3. *Kohdan mielipide ei koske suunnitelmaa suoraan. Suunnitelmaa tarkasteltiin uudestaan ja tehtiin maanomistajan aloitteesta muutoksia mitoitukseen.*
4. *Kaustaran tilan omistaja on ollut aktiivinen oman tilansa kehittämisessä.*
5. *Luontoselvityksen aluerajaus on hyväksytty Tampereen kaupungilla. Tampereen kaupungin biologi on tarkistanut luontoselvityksen aineiston.*
6. *Kokonaisuus tarkastellaan vireille tulevan ranta-asetakaavoituksen yhteydessä. Maanomistajilla on yhdenvertainen mahdollisuus laatia ranta-asetakaava omistamilleen maa-alueilleen.*
7. *Kts. edellinen vastaus. Ranta-asetakaavan on muodostettava tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Tässä kaavassa tämä toteutuu.*
8. *Hallinto-oikeuden päätöksessä poikkeusluvanvaraisen rakentamiseen kyseisen tilan lisärakentaminen esitettiin ratkaistavan ranta-asetakaavalla.*
9. *Kts. edellinen vastaus. Ranta-asetakaavalla saavutetaan pysyvämpi lopputulos kuin erillisellä poikkeusluvalla. Ranta-asetakaavalla ratkaistaan koko suunnittelualueen lisärakentaminen.*

10. Oikeuden päätösten pitää ohjata julkisen organisaation toimintaa.
11. Muut maanomistajat ovat aiemmin tiedustelleet lisärakennusoikeutta tonteilleen – vastaus on aina ollut **EHDOTON** ei.
12. Kaavamuutoksen hakumahdollisuudesta ”vaihtoehtona” ei ole näissä edellä mainituissa yhteyksissä kyselijöitä valistettu.
13. Päätöksenteon toimintatavat pitäisi perustua lakeihin, asetuksiin ja säädöksiin, eikä mahdollisesti yksittäisen viranhaltijan mielipiteisiin.
14. Muut asianosaiset eivät saisi olla kaupungille vain rekisterinumeroita, joiden mukaan lähetetään järjestelmästä ilmoitus mielipiteen jättämisestä – me olemme yksilöitä, perheitä, jo vuosikymmeniä paikalla elämäämme viettäneitä, sinne juurtuneita. Meillä on myös perheet, lapsia ja lapsenlapsia, joiden haluamme voida jatkaa ajanviettoaan tutuilla kotimökeillään, ja sen vuoksi tarvitsemme myös lisärakennusoikeutta. Meillä on toive ja oikeuskin tulla kuulluksi jo alussa – etu- ei jälkikäteen. Kuuleminen ei myöskään saisi olla näennäistä.
15. Tiedoksi myös tässä yhteydessä, että olen hakemassa lisärakennusoikeutta lähitulevaisuudessa, mutta olen odottanut ja edelleen odotan sitä, että kaupunki aloittaisi alueella sellaisen kaavasuunnittelun, mihin kaikki asianosaiset voisivat osallistua. Mahdollisista tilaisuuksista tulisi informoida niin kattavasti, että kaikki niistä tiedon varmasti saavat. Tavallinen kansalainen ei vieraille viikoittain Tampereen kaupungin sivustolla – vaikka olisi kuinka kiinnostunut oman alueensa asioista.
16. Alueella on paljon ikiaikaisperusteisia kantatiloista johtuvia rakennusoikeusperusteita, paljon erilaista rakennuskantaa, erilaisia kaavoja ja niihin liittyviä säännöksiä. Kapeen alueella on maataloja, perheiden kesäasuntokäytössä olevia maataloja, vakituista asutusta, vanhoja pieniä kesämökkejä, nykyaikaisia isohkoja vapaa-ajanasuntoja ja metsätiloja. Yksittäisen kansalaisen on todella vaikeaa tietää, miten asemoida itsensä ja oikeutensa tässä joukossa. Omien oikeuksiensa selville ottaminen ja ymmärtäminen vaatii paljon tietoa ja osaamista, siksi kaupungin kaiken tämän tietomäärän omaavana olisi oltava se taho, joka huomioi kaikkien tarpeet, informoi mahdollisuuksista kaikkia tasapuolisesti, kohtelee muutenkin tasa-arvoisesti ja pitää huolta kokonaisuuden toimivuudesta kaikkien osalta.

10. *Hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti alueelle laaditaan ranta-
asemakaava.*
11. *Myös muut rannan maanomistajat ovat oikeutettuja hakemaan ranta-
asemakaavaa omistamilleen maille. Mahdollinen lisärakennusoikeus
tutkitaan kaavaprosessin yhteydessä.*
12. *Kts. edellinen vastaus.*
13. *Päätöksenteko perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä
asetuksiin.*
14. *Maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 62 § mukaan suoritetaan
naapurien tiedottaminen ja kuuleminen.*
15. *Tampereen kaupunki ei ole laatimassa yksityiskohtaista kaavaa
alueelle. Koko pohjoisella suuralueella on vireillä Pohjois-Tampereen
strateginen yleiskaava.*
16. *Tampereen kaupunki informoi maanomistajia heidän
mahdollisuuksistaan lisärakentamiseen ja muihin vastaaviin asioihin
henkilökohtaisesti.*

<p>17. Olisiko mahdollista palata lähtöruutuun ja tehdä niin kuin mielestäni olisi pitänyt tehdä ensimmäisessä vaiheessa. Saunarakennukselle myönnettiin lupa naapureita kuulematta. Erittäin pieni järvi, olemassa olevaa loma-asutusta - miksi muilta maanomistajilta ei tuossa vaiheessa kysytty mitään? Rantaviivan pituuden mukaan määriteltävä rakennusoikeus on kuitenkin jatkossa erittäin suuressa roolissa koko alueen kannalta. Katselmuksessa olisi selvinnyt muiden tarpeet varmasti selkeästi ja ne olisi voitu ottaa huomioon tulevaisuuden suunnittelussa – se tulevaisuus onkin yllättäen jo nyt. Tällä päätöksellä näyttää olevan nyt kauaskantoinen ja suuri vaikutus.</p> <p>18. Tampereen kaupungin kaava-asioiden ohjeistuksessa puhutaan kaava-alueella asuvien ja toimivien osallistamisesta valmisteluun, yhteistyöstä eri toimijoiden kesken sekä mainitaan myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu tärkeänä lähtökohdana?</p> <p>19. Kansalaislähtöinen osallistuminen, osallistaminen ja aktivoiminen yhteiseen päätöksentekoon on ajan henki – odotan, miten asiakaslähtöisyys toteutuu tässä tapauksessa muiden maanomistajien osalta?</p>	<p>17. <i>Saunarakennukselle on jo myönnetty rakennuslupa 22.12.2010 ja rakennus on toteutettu rantaan.</i></p> <p>18. <i>Maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 62 § mukaan suoritetaan naapurien tiedottaminen ja kuuleminen. Osallistaminen toteutetaan silloin, kun on kyse useamman tilan kokonaisuudesta ja sen suunnittelusta.</i></p> <p>19. <i>Kts. edellinen vastaus.</i></p>
--	--

Yhteenveto tehtävistä tarkistuksista:

- Tarkennetaan kaavaselostuksen kohtaan 1.1 ranta-asetuksen tavoitteita.
- Vähennetään rakennuspaikkojen sekä rakennusyksiköiden määrää Kaustaran tilan talouskeskuksen alueella purkamalla huonokuntoiset ja käyttämättömät talusrakennukset.
- Lomarakennuspaikan sijainti muutetaan ja sen kokoa pienennetään huomattavasti.
- Vähennetään haettavan rakennusoikeuden määrää.
- Jätetään rakentamaton rantaviivaa mahdollisimman paljon.
- Lisätään kaavakarttaan suojelumerkintä Kaustaran pajan sijainnin kohdalle.
- Tarkastutetaan luontoselvitys Tampereen kaupungin biologilla.
- Lisätään kaavaselostuksen kohtaan 3.4 Kaavan mitoitus Tampereen kaupungin käyttämää mitoitustaulukkoa, jota on käytetty rantayleiskaavan tekovaiheessa.
- Lisätään mahdollisen vuokraustoiminnan perustelut kaavaselostukseen.
- Tarkennetaan kohtaan 1.4 Kaavan vaikutukset koskien rakentamisen määrää ja vaikutusta virkistyskäyttöön.