

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2020-05806
ASIA	Suunnittelutarveratkaisu
RAKENNUSPAIKKA	Värmälä, 837-722-0001-0053
Kiinteistön nimi	Koko tila
Pinta-ala	KOIVULA 17100 m ² Oikeusvaikutukseton yleiskaava
TOIMENPIDE	Haetaan suunnittelutarveratkaisua purettavan omakotitalon paikalle rakennettavalle uudelle omakotitalolle. Lisäksi rakennetaan autokatos sekä autotalli. Haettava uudisrakentamisen kerrosala maksimissaan 300 m ² . Koivulan tilan vanhasta omakotitalosta on tehty erillinen purkamisilmoitus, LP-837-2020-05325 (päätös 10.12.2020). Tilan talousrakennukset, yhteensä 87 krsm ² , säilytetään.
Lisäselvitys	Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot Kerrosala: 300m ²
Kuuleminen	Hakijat ovat kuulleet rajanaapureita. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.
Päätöksen perustelut	Tila sijaitsee MRL 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella, jolla on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Alueelle myönnettävän rakennusluvan erityisenä edellytyksenä on MRL 137 §:n mukaan, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen, liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Edellytyksenä on myös, että se on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Alue on rakennusjärjestyksen 4 § mukaista suunnittelutarvealuetta. Kiinteistörekisterin mukaan tilan pinta-ala on noin 1,7 ha ja se on rekisteröity 29.4.1924. Hakijat ovat 15.9.2020 päivätyn kaupan mukaan kiinteistön omistajia. Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi: "Vanha asuinpaikka, joten ei vaikutuksia yhdyskuntakehitykseen eikä kaavoituksen järjestämiselle ja toteuttamiselle. Paikka ollut asuinkäytössä, joten omakotitalon korvaaminen uudella hieman suuremmalla omakotitalolla ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia alueella. Joukkoliikenne, ja tulevaisuudessa myös vesi- ja viemäriverkosto Eerolansuorantien kautta." Yleiskaavoitus: Aiottu rakennushanke sijoittuu Eerolansuorantien ja Kaitavedentien välimaastoon jo rakennetulle alueelle. Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 rakennuspaikka sijoittuu maaseutualueelle. Kaupunginvaltuuston 14.9.1983 hyväksymässä Aitolahti-Teisko

yleiskaavassa tila sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Alueella on vireillä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava, jonka ehdotus oli nähtävillä marraskuussa 2020. Ehdotuksessa alue on osoitettu palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisaksi alueeksi.

Lähimmät päivittäispalvelut (kauppa, koulu, päiväkot) sijaitsevat noin 5 km etäisyydellä Kämenniemessä. Paikallisbussi liikennöi Eerolansuorantien kautta Kämenniemeen ja edelleen Tampereen keskustaan.

Tilalle on rakennettuna kerrosaltaan 43 m² suuruinen lato, 21 m² suuruinen pihasauna, 21 m² suuruinen liiteri sekä 70 m² suuruinen asuinrakennus, joka on tarkoitus purkaa. Talusrakennukset (yht. 87 kem²) on tarkoitus säilyttää. Tilalle rakennetaan kerrosaltaan 138 m² suuruinen asuinrakennus, johon kytketään 31m² suuruinen sauna. Lisäksi rakennetaan 16 m² suuruinen autokatos/varasto ja 64 m² suuruinen autotalli, yhteensä kerrosaltaan 249 m². Tilan kokonaiskerrosalaksi muodostuisi toimenpiteiden jälkeen 336 m².

Kiinteistölle on olemassa oleva tieyhteys Eerolansuorantien kautta.

Koivulan tila on rekisteröity vuonna 1924, joten sitä voidaan pitää itsensä emätilana. Hajarakennusperiaatteiden mukaan voidaan emätilalle myöntää 1 rakennuspaikka emätilan 4 ha kohden kuitenkin siten, että ennen vuotta 1982 muodostettu kiinteistö voi olla itsellinen rakennuspaikka.

Hakijat ovat toimittaneet kansallisarkiston todistuksen tilalla aikaisemmin asuneista henkilöistä. Teiskon henkikirjojen (Ruoveden kihlakunnan henkikirjoittajan arkiston sekä Ruoveden tuomiokunnan Kurun ja Teiskon kärjäkunnan lainhuutojen) mukaan tila Koivula RN:o 1:53 oli asuttuna ainakin vuosina 1929-1930, 1932-1933 ja 1934-1950. Kiinteistö on siis todistettavasti alun perin asumiskäyttöön rakennettu.

Ottaen huomioon Koivulan kiinteistön itsensä emätilana ja vanhan asuinrakennuspaikan voidaan todeta, että korvaava uudisrakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja	Ympäristönsuojelu 04.12.2020 lausunto
Luvan valmistelija	Hilkka Takalo
Tiedoksi	Hakija, Pirkanmaan ely-keskus