

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2021-00453
ASIA	Suunnittelutarveratkaisu
RAKENNUSPAIKKA	Värmälä, 837-722-0004-0002-M-0001 Oikeusvaikutteinen yleiskaava
TOIMENPIDE	Haetaan suunnittelutarveratkaisua hirsisen asuinrakennuksen ja erillisen autotallin rakentamista varten. Rakennuspaikkaa ei ole vielä lohkottu. Alueella on voimassa Sisaruspohjan osayleiskaava, jossa esitetyn rakennuspaikan kohdalle on merkitty suositeltu asuinrakennuksen rakennuspaikka.
Lisäselvitys	Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot Kerrosala: 500m <sup>2</sup>
Poikkeaminen	<p>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.</p> <p>Sisaruspohjan osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana, ja päätöksenteossa on katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta osayleiskaavan toteutumista. Osayleiskaavaa ei nykyisen lainsäädännön mukaan voida käyttää rakennuslupien perusteena lukuun ottamatta osayleiskaavan mukaisten lomarakennusten rakennuslupia ranta-alueella. Muilla alueilla rakentaminen ratkaistaan erillisellä poikkeus- tai suunnittelutarvemenettelyllä.</p> <p>Poikkeamista haetaan Sisaruspohjan osayleiskaavasta, jonka mukaan rakentaminen on osittain sijoitettu erillispientaloille varatun asuntoalueen ulkopuolelle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Asuntoalueelle on merkitty yksi uudisrakennuksen paikka, joka nyt tulee käytetyksi. Kiinteistörekisterin mukaan koko kiinteistön Arila pinta-ala on noin 25 ha ja se on rekisteröity 5.7.1996. Hakijat ovat 22.12.2020 päivätyn kaupan mukaan kiinteistön 0,5 ha suuruisen määräalan omistaja.</p>
Kuuleminen	Hakijat ovat kuulleet rajanaapureita. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.
Päätöksen perustelut	<p>Yleiskaavoitus:</p> <p>Aiottu rakennushanke sijoittuu Nuorajärven eteläpuolelle olemassa olevan maatilan talouskeskuksen viereen. Rakennuspaikka (määräala) on rakentamaton.</p> <p>Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 tila sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, joka on ekosysteemipalvelujen kannalta merkittävä (Kintulammin-Pukalan alue). Lisäksi alue on osa maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (Viitapohjan kulttuurimaisema).</p>

Kaupunginvaltuuston 15.12.2014 hyväksymässä Sisaruspohjan osayleiskaavassa rakentamiseen aiottu määräala on merkitty erillispientaloille varatuksi asuntoalueeksi (AO-9) sekä suositeltavaksi asuinrakennuksen paikaksi. Uudisrakennuksen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 1/10 rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalasta voidaan enintään 40% käyttää tarvittaessa erilliseen rakennukseen sijoitettavia ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työskentely- ja teollisuustiloja varten. Rakentamisessa on noudatettava perinteistä rakentamistapaa. Muu osa määräalasta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1).

Alueella on vireillä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava, mutta Sisaruspohjan osayleiskaava jää alueella voimaan strategisen kaavan hyväksymisen jälkeenkin.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 4,5 km etäisyydellä Kämmenniemessä (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi noin 800 metrin etäisyydeltä Kaitavedentien kautta Tampereelle ja Kämmenniemen suuntaan.

Kiinteistölle on osoitettu ajoyhteys Nuorajärventielle viereisen maatilan talouskeskuksen kautta.

Ottaen huomioon Sisaruspohjan osayleiskaavaan osoitetun uuden rakennuspaikkamerkinän voidaan todeta, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, se on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen, liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Se tulee sovittaa myös maisemalliselta kannalta, mutta se ei vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

## LAUSUNNOT

Lausunnon antaja

Ympäristönsuojelu  
22.03.2021  
ehdollinen

Liitteet

Kartta-aineisto rakennuslupaa varten

1 kpl

Luvan valmistelija

Hilkka Takalo

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ely-keskus