

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2022-02655
ASIA	Suunnittelutarveratkaisu
RAKENNUSPAIKKA	Värmälä, 837-722-0001-0472
Kiinteistön nimi	Koko tila KOIKANLAMMI
Pinta-ala	45740 m <sup>2</sup> Oikeusvaikutukseton yleiskaava
TOIMENPIDE	Pientalon rakentaminen ja Autokatos/Varasto. Talopaketti (Desigtalo).
Lisäselvitys	Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa Kerrosala: 180m <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>Alue on rakennusjärjestyksen 4 § mukaista suunnittelutarvealuetta, jota ei ole tarkoitettu asemakaavoittaa.</p> <p>Alueella on voimassa ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistama Aitolahti-Teisko rantayleiskaava, jonka mukaan rakentaminen sijoittuu osittain maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Rakentaminen vaatii poikkeamista (MRL 171 §) voimassa olevasta rantayleiskaavasta, jonka mukaan hajarakentaminen tulee sijoittaa vähintään 200 m etäisyydelle vesistöä. Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.</p> <p>Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan 837-722-1-472 pinta-ala on 4,574 ha ja se on rekisteröity 13.11.2009. Hakija on 20.4.2021 myönnetyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.</p>
Kuuleminen	Kaupunki on kuullut rajanaapureita ja muita osallisia erillisellä kirjeellä. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.
Päätöksen perustelut	<p>Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityinen syy poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):</p> <p>"Rakennuspaikka sijaitsee Kaitavedentien läheisyydessä, josta on lyhyt matka Tampereen monipuolisiin palveluihin. Naapurikiinteistöillä on myös asuinrakennuksia, joten tämä uudisrakennus soveltuu hyvin rauhalliselle alueelle."</p>

#### Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennuspaikka sijaitsee Kaitavedentien tuntumassa Koikantien välittömässä läheisyydessä. Tila on rakentamatonta metsämaata. Lähistöllä on kaksi vakituista asuintaloa ja hakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuisi näiden olemassa olevien rakennusten jatkeeksi.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle. Ympäristöministeriön 29.2.1994 vahvistamassa Aitolahti-Teisko rantayleiskaavassa tilan Koikanlammin puoleinen osa sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. 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. Muilta osin tilalla on voimassa Aitolahti-Teisko yleiskaava vuodelta 1982.

Alueelle on laadittu kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava, mutta kaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavassa alue on osoitettu maaseutualueeksi. Alue on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja alueella tulee tukea maatalouden toimintamahdollisuuksia. Alueelle voi sijoittua myös haja-asutusluonteista asumista, loma-asumista sekä elinkeinotoimintaa, joka kokonsa ja ympäristövaikutustensa puolesta sopii alueelle.

Vuoden 1982 emätilasta Kantola 837-722-1-250 (noin 29 ha, rek.19.2.1974) on tämän poikkileikkausvuoden jälkeen muodostettu viisi maarekisteritilaa, joista neljä on rakennettu. Yhdellä näistä rakennetuista tiloista on kaksi erillistä rakennuspaikkaa, joita ei ole kuitenkaan lohkottu erilleen. Haettu kiinteistö on rakentamaton. Hajarakennusperiaatteiden mukaan voidaan emätilalle myöntää 1 rakennuspaikka emätilan 4 ha kohden, joten hajarakennusoikeutta on vielä jäljellä. Kyseisellä kiinteistöllä paras sijainti rakentamiseen on Koikantien olemassa olevien rakennuspaikkojen jatkeena, jolloin etäisyyttä Koikanlampeen tulee noin 140 metriä. Lammen ympäristöön ei tule sallia uudisrakentamista.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 5 km etäisyydellä Sorilassa (koulu) tai noin 7 km etäisyydellä Nurmissa (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi muutamia vuoroja päivässä Kaitavedentien (lähin pysäkki noin 200 m) kautta Kämmenniemeen ja edelleen Tampereen keskustaan, muutoin bussiliikenne kulkee Eerolansuorantien kautta.

Ottaen huomioon hakijan perustelut hakemuksensa tueksi, hajarakennusoikeuden sekä rakennuspaikalle aiotun hankkeen voidaan todeta, että uudisrakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoittaa. Se on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen, liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöönsä maisemalliselta kannalta, se ei kuitenkaan vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Aiottu rakentaminen ei aiheuta haittaa rantayleiskaavan toteuttamiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan

merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

#### LAUSUNNOT

Lausunnon antaja

Ympäristönsuojelu  
20.05.2022  
ei huomautettavaa

Liitteet

Kartta-aineisto rakennuslupaa varten

1 kpl

Luvan valmistelija

Hilkka Takalo

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus