

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2020-06184
ASIA	Suunnittelutarveratkaisu
RAKENNUSPAIKKA	Nurmi, 837-505-0004-0053
Kiinteistön nimi	Koko tila KALLIORINNE
Pinta-ala	2220 m <sup>2</sup> Oikeusvaikutteinen yleiskaava
TOIMENPIDE	Haemme hakemuksen mukaiselle kiinteistölle korvaavien rakennuksien rakentamista suunnittelutarveratkaisun nojalla. Nykyiset huonokuntoiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennettaisiin uudet. Yksikerroksinen asuinrakennus, autotalli ja pihasauna. Kiinteistöllä on tällä hetkellä vanha maalattiaperusteinen autotalli kokonaisala 19 m <sup>2</sup> ja 1955 rakennettu asuinrakennus kokonaisala 139 m <sup>2</sup> . Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1955, jonka jälkeen niihin on tehty laajennuksia 70-luvulla. Vanhan asuinrakennuksen korvaksi uusi hirsirunkoinen asuinrakennus. Vanhan autotallin korvaksi uusi puurunkoinen autotalli. Autotallin verhoilu hirsipaneeli.
Lisäselvitys	Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot Kerrosala: 250m <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.</p> <p>Poiketaan rakennusjärjestyksen 5 § 1 momentin mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä, kuitenkin vähintään 5 000 neliometriä. Muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan pinta-alan määrittelyssä tulee edellyttää erityistä harkintaa. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 neliometriä.</p> <p>Kiinteistörekisterin mukaan tilan pinta-ala on 2 220 m<sup>2</sup> ja se on rekisteröity 22.10.1958. Hakijat ovat 9.7.2018 myönnetyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.</p> <p>Poiketaan rakennusjärjestyksen 7 § 1 momentin mukaisesta määräyksestä, jonka mukaan rakennuksen etäisyyden toisen omistamasta ja hallitsemasta maasta on oltava yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä.</p> <p>Talusrakennus on esitetty rakennettavaksi 2 metrin etäisyydelle kiinteistön pohjoisrajasta ja katualueesta. Kiinteistötoimi on antanut maanomistajana suostumuksensa rakentaa lähelle katualuetta.</p> <p>Kesähuone ja pihasauna on esitetty rakennettavaksi 2 metrin etäisyydelle</p>

kiinteistön itärajasta. Naapuritilan maanomistaja on antanut suostumuksensa tähän.

Kuuleminen

Hakija on kuullut kiinteistön rajanaapureita. Tampereen kaupunki omistaa maata kiinteistön pohjoispuolella (Maurinkylänkatu). Kiinteistötoimella ei ole huomautettavaa hakemuksesta. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta. Länsipuolen rajanaapuri toivoo, että rajalle tehtäisiin oja vesien ohjausta varten.

Päätöksen perustelut

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi:

"Nykyiset huonokuntoiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennettaisiin uudet. Yksikerroksinen asuinrakennus, autotalli ja pihasauna. Kiinteistöllä on tällä hetkellä vanha maalattiaperusteinen autotalli kokonaisala 19 m<sup>2</sup> ja 1955 rakennettu asuinrakennus kokonaisala 139 m<sup>2</sup>. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1955, jonka jälkeen niihin on tehty laajennuksia 70-luvulla.

Vanhan asuinrakennuksen korvaksi uusi hirsirunkoinen asuinrakennus. Vanhan autotallin korvaksi uusi puurunkoinen autotalli. Autotallin verhoilu hirsipaneeli.

Autotalli on sijoitettu asemakuvassa 2 m etäisyydelle rajasta samalla tavalla kuin Maurinkylänkadun alkupäässä olevilla asemakaavoitetuilla kiinteistöillä olevat rakennukset. Katoksen, kesähuoneen ja kantovedellisen saunan sijoittaminen 2 m päähän rajasta: naapurikiinteistön 837-505-4-32 kanssa käyty keskustelu ja sijoitus sopi hänelle. Sijoitusta haetaan 2 m päähän rajasta, koska rasitteena oleva tie vie ison osan tontin toisesta reunasta. Isot korkeuserot vaikuttavat kiinteistön käytön suunnittelemiseen. Maan pinta nousee osalla kohtaa tonttia kiinteistön 837-505-4-32 suuntaan, jonka jälkeen tippuu jyrkästi. Maa on kivistä moreenia. 2 m päässä olevat rakennukset eivät vaikeuta naapuritontin käyttöä tulevaisuudessa.

Rakentamisen vaikutuksen merkittävyys vähäinen. Vanha asuinrakennus on jo kunnallistekniikassa ja sähköissä. Kiinteistölle rakennetaan vain uudet rakennukset ja muokataan kiinteistöä paremmin asutusta palvelevaksi."

Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennushanke sijoittuu Maurinkylänkadun varteen Olkahisen kaupunginosaan. Tampereen keskustaan on matkaa noin 12 km.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 rakennuspaikka sijoittuu taajamatoimintojen alueelle ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle (kk6).

Kaupunginvaltuuston 15.5.2017 hyväksymässä Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 tila sijoittuu asumisen alueelle. Alueella on myös ohjeellinen ekologinen yhteystarve, jolla on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Alue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen. Alue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL128 §:ssä on säädetty.

Alueella on vireillä kantakaupungin vaiheyleiskaava -valtuustokausi 2017-2021, jonka kaavaehdotus oli nähtävillä alkuvuonna 2021. Vaihekaavassa on mukana ohjeellinen ekologinen yhteystarve -merkintä, muutoin voimaan jää kantakaupungin yleiskaava 2040.

Maurinkylänkatu on asemakaavoitettu ja sen varrella on voimassa asemakaava lukuun ottamatta kuutta yksityisessä maanomistuksessa olevaa rakennuspaikkaa. Näiden lisäksi Maurinkylänkadun päätteellä on ampumarata, jota ei ole asemakaavoitettu.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 500 m etäisyydellä Olkahisissa (koulu), noin 800 m etäisyydellä (päiväkoti), 1,6 km etäisyydellä Tasanteella (kauppa) tai 4,6 km etäisyydellä Linnainmaalla (kauppa, koulu, päiväkoti). Paikallisbussi liikennöi Aitolahdentien kautta Tampereelle (lähin bussipysäkki 500 m etäisyydellä).

Tilalle on rakennettuna kerrosaltaan yhteensä 158 m<sup>2</sup> suuruiset asuinrakennus ja talousrakennus, jotka on tarkoitus purkaa. Paikalle rakennetaan kokonaiskerrosaltaan 250 m<sup>2</sup> suuruisen asuinrakennus talousrakennuksineen.

Tilalle on olemassa oleva tieyhteys Maurinkylänkadun kautta.

Ottaen huomioon hankkeen ns. korvaavana rakentamisena olemassa olevalle rakennuspaikalle voidaan todeta, että uudisrakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Uudisrakentaminen tulee sovittaa maisemalliselta ja pinnanmuotojen kannalta ympäröivään maastoon. Se ei vaikeuta ympäristönsuojelun mukaisten ehtojen noudattamisen kautta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

#### LAUSUNNOT

Lausunnon antaja	Ympäristönsuojelu 19.02.2021 ehdollinen
Lausunnon antaja	Kiinteistötoimi 08.02.2021 puollettu
Lausunnon antaja	Asemakaavoitus 25.02.2021 lausunto
Luvan valmistelija	Hilkka Takalo
Tiedoksi	Hakija, Pirkanmaan ely-keskus