

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2022-03476
ASIA	Suunnittelutarveratkaisu
RAKENNUSPAIKKA	Palo, 837-506-0011-0008
Kiinteistön nimi	Koko tila
Pinta-ala	VÄHÄ-UTUKKA 29680 m ² Oikeusvaikutteinen yleiskaava
TOIMENPIDE	Rakennushankkeessa korjataan hirsirunkoinen asuinrakennus. Rakennusta laajennetaan korottamalla 1,5-kerroksinen rakennus kahden kerroksen korkuiseksi. Rakennuksen itäisivulta puretaan kaksi kuistia. Rakennuksen itä- ja länsisivuille rakennetaan uudet avoterassit ja parvekkeet. Rakennuksen julkisivuaukotus muuttuu. Rakennuksen lämmönlähteenä maalämpö, lämmönjako vesikiertoisella patteriverkostolla. Ilmanvaihto on luonnollinen. Mustat jätevedet kerätään umpisäiliöön ja harmaat vedet johdetaan imeytyskenttään. Talousvesikaivo kunnostetaan. Rakennuksen LVIAS-laitteet uusitaan erikoissuunnitelmien mukaan. Rakennuksen länsipuolelle rakennetaan maalämmön keruupiiri.
Lisäselvitys	Toimenpide: laajennus Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot Kerrosala: 144m ²
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 MRL 171§:n mukaisesti voimassa olevasta 7.8.2015 hyväksymästä Nurmi-Sorilan osayleiskaavasta, jonka mukaan hanke sijoittuu maatilojen talouskeskusten alueelle. Talouskeskusten yhteyteen voidaan sijoittaa toinen yksiasuntainen asuinrakennus, jonka paikkaa ei saa erottaa maanmittaustoimenpiteellä tai muutoin omaksi tilakseen. Alueen asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 1/10 rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 kem². Alueen toinen asuinrakennus on erotettu jo vuonna 1996 omaksi maarekisteritilakseen Vähä-Utukka II (837-506-13-9, pinta-alaltaan 700 m²). Asuinrakennusten kokonaispinta-alaksi alueella muodostuisi hankkeen yhteydessä noin 550 kem².</p> <p>Kiinteistörekisterin mukaan Vähä-Utukkan tilan pinta-ala on noin 3 ha ja se on rekisteröity 22.4.1993. Kiinteistö koostuu kolmesta eri palstasta. Hakijat ovat 12.8.2021 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.</p>

Kuuleminen Hakijat ovat kuulleet kiinteistön rajanaapureita. Hakijat omistavat myös kiinteistön 837-506-13-9. Naapureilla tai muilla osallisilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut Yleiskaavoitus:

Aiottu rakennushanke sijoittuu Palonkyläntien ja Utukantien risteyskohdassa Sorilanuoman itäpuolella.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 tila sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, joka on ekosysteemipalvelujen kannalta merkittävä sekä maakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle (Sorilan-Palon kulttuurimaisema). Lisäksi kohde sijoittuu arkeologisen perinnön ydinalueelle ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle.

Voimassa olevassa kaupunginvaltuuston 17.8.2015 hyväksymässä Nurmi-Sorilan osayleiskaavassa hanke sijoittuu maatilojen talouskeskusten alueelle. Talouskeskusten yhteyteen voidaan sijoittaa toinen yksiasuntainen asuinrakennus, jonka paikkaa ei saa erottaa maanmittaustoimenpiteellä tai muutoin omaksi tilakseen. Alueen asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 1/10 rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 kem².

Alueelle saa lisäksi rakentaa maa- ja metsätaloutta sekä siihen soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevia rakennuksia. Rakentamisessa on noudatettava perinteistä rakentamistapaa.

Kiinteistö sijaitsee kaavan mukaisella maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas maisemakokonaisuus tulee säilyttää. Siihen kuuluvat viljelyalueet, pihapiirit ja yksittäiset rakennukset sekä maisemaa jäsentävä historiallinen kylätiestö, kulttuurivaikutteiset kasvillisuussaarekkeet ja muu maiseman kannalta tärkeä vanha puusto sekä kulttuurihistoriallisesti tärkeät rakenteet. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen sopeutuu sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliiltään ja materiaaleiltaan olemassa oleviin tilakeskuksiin ja muuhun rakennuskantaan sekä ympäristöön. Merkintä koskee myös alueeseen rajautuvia liikenne- ja vesialueita.

Kiinteistön alueella on myös muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Kohteen tai alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

Vähä-Utukan tila on lisäksi kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus tai kohde. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan. Rakennuksissa suoritettavien laajennus-, korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoitusten muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti/kulttuurihistoriallisesti/maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Samalla tulee huolehtia kulttuurihistoriallisten arvojen, kuten pihapiirin inventoinnissa arvokkaiksi todettujen rakennusten säilyttämisestä. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät kohteen arvoa. Kohteen numero viittaa Aitolahden kulttuuriympäristöinventointiin.

Rakennuspaikalle on rakennettuna 282 kem² suuruinen 1,5-kerroksinen asuinrakennus, jota korotettaisiin 144 kem²:llä 2-kerroksiseksi (kokonaiskerrosalaksi muodostuisi 426 kem²). Pihapiirissä on lisäksi talusrakennuksia sekä erikseen omalla maarekisteritilallaan toinen vanha

erittäin huonokuntoinen asuinrakennus (noin 120 kem²), jotka kaikki on tarkoitus säilyttää.

Kiinteistölle on olemassa oleva ajoyhteys Palonkyläntieltä.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat 2,3 km etäisyydellä Sorilassa (koulu) tai 4,3 km etäisyydellä Nurmissa (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi muutamia vuoroja päivässä Pulesjärventien (lähin pysäkki noin 800 m) kautta tai Sorilan kautta Kämmenniemeen ja edelleen Tampereen keskustaan.

Ottaen huomioon olemassa olevan rakennuspaikan ja laajentamisen olemassa olevan asuinrakennuksen yhteyteen 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 on myös sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Poikkeamisen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja	Ympäristönsuojelu 23.06.2022 lausunto
Lausunnon antaja	Maakuntamuseo 17.06.2022 lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkikuva-arkkitehti 15.08.2022 puollettu
Luvan valmistelija	Hilkka Takalo
Tiedoksi	Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus