

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2021-07591
ASIA	Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen yleiskaavasta
RAKENNUSPAIKKA	Palo, 837-506-0002-0013
Kiinteistön nimi	Koko tila
Pinta-ala	UUSI-REKOLA 5350 m ² Oikeusvaikutteinen yleiskaava
TOIMENPIDE	Haetaan rakennusoikeutta lisää 105 neliötä. Rakennusoikeutta käytetään uuden konehallin rakentamiseen asemapiirroksen osoittamaan paikkaan. Lisäksi konehallin yhteyteen rakennetaan konekatos, jonka seinäpinta-alasta jätetään 30% avonaiseksi. Konekatoksen kokonaispinta-ala on n. 65 m ² Uudet rakennukset sijaitsevat osayleiskaavan suunnittelutarvealueella. Rakennushankeen tarkoituksena on rakentaa omien koneiden ja laitteiden rakentamiseen ja korjaamiseen tarvittavaa tila.
Lisäselvitys	Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 941 talousrakennukset Kerrosala: 105m ²
Poikkeaminen	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. Poiketaan MRL 171§:n mukaisesti voimassa olevasta kaupunginvaltuuston 17.8.2015 hyväksymästä Nurmi-Sorilan osayleiskaavasta, jossa hanke sijoittuu kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella on sallittua vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Alueella olevat asuinrakennukset ja lomarakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen on mahdollista. Kiinteistörekisterin mukaan Uusi-Rekolan tilan pinta-ala on noin 0,5 ha ja se on rekisteröity 27.7.1973. Hakijat ovat 16.1.2002 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajia.
Kuuleminen	Hakijat ovat kuulleet kiinteistön rajanaapureita. Naapureilla tai muilla osallisilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.
Päätöksen perustelut	Yleiskaavoitus: Aiottu rakennushanke sijoittuu Palonkyläntien ja Utukantien väliin olemassa olevan asutuksen yhteyteen avoimen peltomaiseman reunalle. Maakuntavalvuksen 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 kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella on sallittua vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Alueella ovat asuinrakennukset ja lomarakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen on mahdollista.

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, tyyliltään ja materiaaleiltaan olemassa oleviin tilakeskuksiin ja muuhun rakennuskantaan sekä ympäristöön. Merkintä koskee myös alueeseen rajautuvia liikenne- ja vesialueita.

Yleiskaavan käyttötarkoituksialueilla voidaan sallia käyttötarkoituksesta poikkeavaa rakentamista, mikäli siitä ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käyttötarkoitukselle. Rakennuspaikka on rakennettu jo 1970-luvulla, joten talousrakennuksen rakentaminen päärakennuksen yhteyteen on mahdollista. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusoikeus olisi täten 500 kem².

Hakijat ovat antaneet selvityksen korjaamohallin sopeuttamisesta maastoon.

Prosessin aikana on täten varmistettu, että haittaa maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle ei synny.

Rakennuspaikalle on rakennettuna noin 160 kem² suuruinen asuinrakennus, rakennuslupa vuonna 1975. Myöhemmin vuonna 1987 asuinrakennuksen tasakatto on korotettu harjakatoksi. Kiinteistön kerrosala olisi rakennustoimenpiteen jälkeen noin 265 m².

Kiinteistölle on olemassa oleva ajoyhteys Palonkyläntieltä, sitä siirretään luoteeseen.

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 hakijan perustelut hakemuksensa tueksi, saatu lausunto ja rakentaminen 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. Hanke tulee sopeuttaa maastoon maisemalliset näkökohdat huomioiden

(suojapuusto).

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
28.06.2022
lausunto

Luvan valmistelija

Hilkka Takalo

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus