

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2020-05604
ASIA	Poikkeamispäätös
RAKENNUSPAIKKA Kiinteistön nimi Pinta-ala	Teiskola, 837-718-0002-0000 PAPPILA 78300 m <sup>2</sup> Oikeusvaikutteinen yleiskaava
TOIMENPIDE	Haetaan poikkeamislupaa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle. Nykyisin tyhjiällä ja vailla käyttöä oleva rakennus halutaan ottaa majoituspalvelu- ja juhlapalvelukäyttöön. Käyttötarkoituksen muutoksella edistetään olemassa olevan rakennuksen käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa. Käyttötarkoitus on tällä hetkellä julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Haettava käyttötarkoitus on muut majoitusrakennukset. Suunniteltu toiminta sisältää mm. bed and breakfast -tyyppistä majoitustoimintaa, taiteilijaresidenssitoimintaa, pitopalvelu- ja juhlapalvelutoimintaa, kesäkahvilatoimintaa sekä työtilavuokraustoimintaa.
Lisäselvitys	Toimenpide: käyttötarkoitusmuutos Käyttötarkoitus: 129 muut majoitusliikerakennukset Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa Kerrosala: 811m <sup>2</sup>
Poikkeaminen	<p>Alueella on voimassa ympäristöministeriön 31.5.1999 vahvistama Teiskon kirkonseudun osayleiskaava, jonka mukaan entisen pappilan alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).</p> <p>Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vaatii poikkeamista voimassa olevasta osayleiskaavasta. (MRL 171§).</p> <p>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>Poiketaan rakennusjärjestyksen 6 §:n määräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 neliometriä. Muutoksen kohteena olevan rakennuksen kerrosala on 811 kerrosneliometriä, mutta käyttötarkoituksen muutos ei kuitenkaan kasvata rakennusoikeuden määrää nykyisestä, koska hankkeen vaatimat rakennustoimenpiteet kohdistuvat ainoastaan vaipan sisäpuolisiin rakenteisiin.</p> <p>Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on noin 7,8 ha ja se on rekisteröity 10.7.1940. Kiinteistön omistaa Tampereen evankelis-luterilainen seurakuntayhtymä.</p>
Kuuleminen	Naapuritilat ovat hakijan omistuksessa lukuun ottamatta yhtä Tampereen kaupungin kiinteistöä. Kiinteistötoimella ei ole huomauttamista hakemuksesta. Naapurit tai muut osalliset eivät siten vastusta hanketta.
Päätöksen perustelut	<p>Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityinen syy poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):</p> <p>"Haetaan poikkeamista Teiskon kirkonseudun osayleiskaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen, joka on julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Käyttötarkoitus ei ole enää ajanmukainen, sillä pappilakäyttö on loppunut.</p>

Käyttötarkoituksen muutos tukee rakennuksen suojelua. Rakennus on nykyisellään tyhjiällä, eikä se nykytilassaan mahdollista asumista tai muutakaan toimintaa. Suunniteltu käyttötarkoitus on todettu kiinteistön kehittämiseksi tehdyissä analyyseissä ja suunnitelmissa potentiaalisiksi, ja kiinteistölle on tiedossa mahdollinen käyttäjä haettavan käyttötarkoituksen mukaista toimintaa toteuttamaan.

Nykyisin tyhjiällä ja vailla käyttöä oleva rakennus halutaan ottaa majoituspalvelu- ja juhlapalvelukäyttöön. Käyttötarkoituksen muutoksella edistetään olemassa olevan rakennuksen käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa. Käyttötarkoitus on tällä hetkellä julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Haettava käyttötarkoitus on muut majoitusrakennukset. Suunniteltu toiminta sisältää mm. bed and breakfast -tyyppistä majoitustoimintaa, taiteilijaresidenssitoimintaa, pitopalvelu- ja juhlapalvelutoimintaa, kesäkahvilatoimintaa sekä työtilavuokraustoimintaa.

Nykyiset tilat saneerataan uuteen käyttöön; alakerta palvelemaan pitopalvelu-, juhla- ja kahvilatoimintaa ja yläkerta majoitustoimintaa. Keittiö varustellaan uudelleen, rakennuksen märkätilat remontoidaan ja niitä laajennetaan, ja kellarin nykyiset tilat remontoidaan. Muutoksen yhteydessä tehdään toiminnan edellyttämät palotekniset parannukset. Rakennuksen kerrosala on ilmoitettu siten, että vaipan sisäiset tilat voidaan ottaa käyttöön kerroksissa ja kellarissa."

Yleiskaavoitus:

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle ja Pappilan rakennus on rakennetun kulttuuriympäristön osalta Teiskolan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Ympäristöministeriön 31.5.1999 vahvistamassa Teiskon kirkonseudun osayleiskaavassa päärakennuksen alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY.

Alueella on vireillä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava, jonka ehdotus oli nähtävillä marraskuussa 2020. Ehdotuksessa alue on osoitettu kyläalueeksi ja palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisaksi alueeksi. Pappilansaari on esitetty matkailukohteeksi. Alueella on erityisiä edellytyksiä matkailu- ja virkistystoiminnan kokonaisvaltaiselle kehittämiselle. Alueella tulee tukea matkailua edistäviä hankkeita ja niitä yhdistävien reitistöjen muodostamista.

Teiskon Pappilasta on tehty rakennushistoriaselvitys 1.1.2019.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 6 km etäisyydellä Terälähdessä tai noin 7,5 km etäisyydellä Kämmenniemessä (kauppa, koulu, päiväkot). Paikallisbussi liikennöi Teiskon kirkkotien (lähin pysäkki noin 500 m) kautta Kämmenniemeen ja edelleen Tampereen keskustaan.

Ottaen huomioon hakijan perustelut hakemuksensa tueksi, rakennuksen jo poistuneen käyttötarkoituksen pappilana ja olemassa olevalle rakennuspaikalle aiotun hankkeen voidaan todeta, että koska rakennuksen käyttötarkoituksen muutos kohdistuu rakennuksen vaipan sisäisiin rakenteisiin, se ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Ympäristönsuojelu  
15.12.2020  
lausunto

Lausunnon antaja Maakuntamuseo  
07.01.2021  
lausunto

Lausunnon antaja Pirkanmaan ELY-keskus  
12.01.2021  
lausunto

Lausunnon antaja Pirkanmaan liitto  
08.01.2021  
lausunto

Lausunnon antaja Kiinteistötoimi  
21.12.2020  
ei huomautettavaa

LIITTEET Pääpiirustukset 1 X  
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten 1 X  
Selvitys rakennustaiteellisesta ja historiallisesta arvosta 1 X  
Luonnos 1 X

Luvan valmistelija Hilikka Takalo

Tiedoksi Hakija, Pirkanmaan ely-keskus