

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2021-05084
ASIA	Poikkeamispäätös
RAKENNUSPAIKKA Kiinteistön nimi Pinta-ala	Saarlahti, 837-715-0020-0019 VANHA KOULU 13100 m <sup>2</sup> Oikeusvaikutteinen yleiskaava
TOIMENPIDE	<p>Haetaan käyttötarkoituksen muutosta nykyiseen koulurakennukseen sekä saunarakennuksen ja autokatoksen/varaston rakentamiseen.</p> <p>Nykyinen käyttötarkoitus on opetuskäyttö ja rakennuksen uudeksi käyttötarkoitukseksi haetaan ympärivuotista asumista ja majoitus- ja liiketoimintaa. Rakennukseen haetaan yhtä huoneistoa. Majoitus- ja liiketoimintakäyttöön kerrosalasta haetaan enintään 1/3 kerrosalasta.</p> <p>Haetaan poikkeamista yleiskaavasta maksimissaan 25 m<sup>2</sup> rantasaunan rakentamiseksi. Haetaan poikkeamista yleiskaavasta maksimissaan 50 m<sup>2</sup> autokatoksen/varaston rakentamiseksi, josta enintään 25 m<sup>2</sup> varastoa.</p>
Lisäselvitys	Toimenpide: käyttötarkoitusmuutos Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot Kerrosala: 488m <sup>2</sup>
Poikkeaminen	<p>Alueella on voimassa ympäristöministeriön 13.6.1996 vahvistama Terälahden osayleiskaava, jonka mukaan entinen koulu on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).</p> <p>Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vaatii poikkeamista voimassa olevasta osayleiskaavasta. (MRL 171§). 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 rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 neliometriä. Muutoksen kohteena olevan rakennuksen kerrosala on 488 m<sup>2</sup>, kerrosalan kasvua tulisi saunan ja talousrakennuksen myötä yhteensä 50 m<sup>2</sup>. Täten kokonaiskerrosalaksi muodostuisi 538 m<sup>2</sup>.</p> <p>Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on noin 1,31 ha ja se on rekisteröity 8.1.2014. Hakija on 15.7.2021 myönnetyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.</p>
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapureita. Tampereen kaupunki omistaa maata kiinteistön länsipuolelta. Kiinteistötoimella ei ole huomauttamista hakemuksesta. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.
Päätöksen perustelut	<p>Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityinen syy poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):</p> <p>"Rakennus ei ole enää opetuskäytössä ja siksi haetaan käyttötarkoituksen muutosta ympärivuotiseen asumiseen rakennuksen pitämiseksi ylipäätään käytössä ja kunnossa.</p>

Haettavat toimenpiteet eivät merkittävästi muuta aluetta tai sen ympäristöä, vaan niiden tarkoituksena on vaalia alueen kulttuurihistoriallista arvoa.

Alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisesti rakennus ja sen talotekniikka on suunniteltu usealle kymmenelle hengelle. Käyttötarkoituksen muutoksessa rakennuksen henkilömäärä pienenee. Alun perin rakennuksessa on ollut henkilökunnan asuntoja ja näin osa rakennuksesta on ollut asumiskäytössä. Nyt haetaan muutosta niin, että koko rakennus olisi asumiskäytössä ja tästä enintään 1/3 saisi käyttää majoitus- ja liiketoimintaan.

Haetaan lupaa rakentaa autokatos/varasto 50 m<sup>2</sup>, sillä kiinteistöllä on ollut vuoden 1984 asemapiirustuksessa isompi, arviolta 150 m<sup>2</sup> talusrakennus. Talusrakennusta ei kuitenkaan enää ole ja nykyisen koulurakennuksen yhteyteen ei saa pihalta esteettömällä kulkemisella olevaa varastotilaa ilman suuria rakenteellisia muutoksia.

Haetaan lupaa rakentaa saunarakennus 25 m<sup>2</sup>, alueen molemmilla puolilla on loma-alueet loma-asustusta varten, joilla on mahdollisuus rakentaa enintään 25 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus. Koulurakennuksessa ei ole tällä hetkellä toimivaa saunaa."

Yleiskaavoitus:

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle ja on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Terälahti). Ympäristöministeriön 13.6.1996 vahvistamassa Terälähdän osayleiskaavassa kiinteistö on osa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY.

Alueelle on laadittu kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymä Pohjois-Tampereen strateginen yleiskaava, mutta kaava ei ole vielä lainvoimainen. Alue on merkitty kaavaan kyläalueeksi. Terälähdän osayleiskaava jää voimaan strategisen kaavan hyväksymisen jälkeenkin.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 1,7 km etäisyydellä Terälähdessä (kauppa, koulu). Paikallisbussi liikennöi Terälähdentien (lähin pysäkki noin 1,8 km) kautta Kämmenniemeen ja edelleen Tampereen keskustaan.

Ottaen huomioon hakijan perustelut hakemuksensa tueksi, rakennuksen poistuneen käyttötarkoituksen kouluna 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 eikä uudisrakentaminen johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

## LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Ympäristönsuojelu  
23.11.2021  
lausunto

Lausunnon antaja Maakuntamuseo  
26.11.2021  
lausunto

Lausunnon antaja

KITIA  
01.11.2021  
ei huomautettavaa

LIITTEET

Kartta-aineisto rakennuslupaa varten

1 X

Luvan valmistelija

Hilkka Takalo

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus