

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 91

Poikkeamishakemus tilalle Peltomaa 837-700-3-33, Etelä-Arolantie 172, rakennuksen käyttötarkoituksen muutos majoitusliikerakennukseksi

TRE:8289/10.03.01/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Pia Hastio

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavainsinööri Hilikka Takalo, puh. 050 562 0345, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Poikkeamishakemus koskien lupaa muuttaa nykyinen kerrosalaltaan noin 400 m² suuruinen vanha koulurakennus majoituskäyttöön noin 3 ha suuruisella tilalla Peltomaa 837-700-3-33 myönnetään sillä edellytyksellä, että rakennuslupan yhteydessä huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetyt määräykset jätevesien käsittelylle sekä Pirkanmaan maakuntamuseon esittämät edellytykset rakentamiselle. Poikkeaminen Velaatan osayleiskaavan mukaisesta alueen käyttötarkoituksesta myönnetään.

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

Perustelut

Haetaan lupaa muuttaa nykyinen kerrosalaltaan noin 400 m² suuruinen vanha koulurakennus majoituskäyttöön noin 3 ha suuruisella tilalla Peltomaa 837-700-3-33. Muutokset kohdistuvat lähinnä rakennuksen sisäpuolisiin rakenteisiin.

POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 28.11.1997 vahvistama Velaatan osayleiskaava, jonka mukaan entinen koulu on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vaatii poikkeamista voimassa olevan osayleiskaavan alueen käyttötarkoituksesta. (MRL 171§).

Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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.

Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on noin 3 ha ja se on rekisteröity 9.10.1930. Hakija on 23.7.2018 myönnetyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistaja.

KUULEMINEN

Hakija on kuullut rajanaapureita. Naapurit tai muut osalliset eivät vastusta hanketta.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityinen syy poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):

”Tarkoituksena olisi alkaa vuokrata taloa majoituskäyttöön. Kellari ja kylmä ullakko ovat yksityisalueita, mutta rakennuksen ensimmäinen ja toinen kerros olisivat majoittujien käytössä (yht. noin 400m²). Tarkoitus on vuokrata koko talo ja kuusi makuuhuonetta yhdelle seurueelle kerrallaan, ei siis hotellityyppisesti yksittäisiä huoneita. Tällaiselle isommalle majoituskohteelle, jossa voi samalla järjestää esimerkiksi perhejuhlia, on Teiskon alueella paikallisten yrittäjien mukaan kova kysyntä ja sillä olisi positiivinen vaikutus Teiskon alueen matkailuun. Talo on kalustukseltaan ja huonetiloiltaan valmis lähes sellaisenaan majoitustoiminnan aloittamiseen. Käyttötarkoituksen muutos ei haittaa alueen muuta kaavoitusta eikä ympäristönsuojelullisia tavoitteita, koska rakennuksen sisä- tai ulkotiloissa ei mikään muutu.”

Yleiskaavoitus:

Velaatan vanha koulu sijaitsee Velaattajärven Nuutilanlahden rannalla. Rakennus on rapattu ja aumakattoinen kaksikerroksinen klassisismihenkinen rakennus. Koulutoiminnan lakattua näitä vanhoja koulurakennuksia on viime vuosina muutettu asuin- ja/tai majoituskäyttöön.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa tila sijoittuu maaseutualueelle ja on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa (Yrjölänkylän kulttuurimaisema).

Kaupunginvaltuuston 19.4.2021 hyväksymässä, lainvoimaisessa (25.11.2022) Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa tila sijoittuu kyläalueelle sekä maatalouden ydinalueelle. Velaatan koulun alue on myös osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Yrjölänkylän kulttuurimaisema). Koulu on myös merkitty historiallisesti merkittäväksi rakennukseksi (Tampereen Aitolahden ja Teiskon rakennuskulttuuriselvitys, 2008). Lisäksi kaavassa on osoitettu rakennuspaikkaa sivuava historiallinen tielinja. Tien viereen on merkitty kaavan mukainen ohjeellinen ulkoilureitti.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ympäristöministeriön 28.11.1997 vahvistamassa Velaatan osayleiskaavassa kiinteistö sijoittuu julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY).

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 4,7 km etäisyydellä Terälahdessa (kauppa, koulu). Paikallisbussi liikennöi Velaatantien (lähin pysäkki noin 1,7 km) kautta Kämmeniemeen ja edelleen Tampereen keskustaan.

Ottaen huomioon hakijan perustelut hakemuksensa tueksi, saadut lausunnot, 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

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun ja Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnot.

Ympäristönsuojelu (9.1.2023):

”Hakemuksessa (asemapiirroksessa) on esitetty kiinteistöllä olemassa oleva jätevesijärjestelmä (3-osainen saostuskaivo ja imeytysputkisto). Sen tiedon perusteella ei voi arvioida mm. järjestelmän puhdistustehokkuutta. Kiinteistön jätevesijärjestelmän tulee täyttää ympäristönsuojelulain (527/2014), valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten jätevesien käsittelyä koskevat vaatimukset. Mikäli hanke etenee rakennusluvan hakemiseen, tulee siinä vaiheessa viimeistään jätevesijärjestelmän uusimisen tarve selvittää ja tarvittaessa järjestelmä uusia. Selvityksen ja suunnitelman tekemisessä tulee käyttää pätevää suunnittelijaa.”

Pirkanmaan maakuntamuseo (24.1.2023):

”Kiinteistöllä sijaitsee mahdollinen muinaisjäänös, historialliseen Ahoinkylään kuuluva Kurjenlahden talonpaikka (muinaisjäänösrekisteritunnus 1000041324). Historiallisiin kyläpaikkoihin voi liittyä muinaismuistolain rauhoittamia tai muita huomioonotettavia kiinteitä rakenteita ja kerrostumia. Tästä syystä, jos kiinteistölle suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä kuten uudisrakentamista tai vaikkapa vesihuolto- tai kaapelilinjauksia, tulee hankkeesta olla yhteydessä Pirkanmaan maakuntamuseoon mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Nyt käsillä olevasta hankkeesta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

maakuntamuseolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.

Rakennusmestari A. Männistön suunnittelema Velaatan koulu on valmistunut vuonna 1931. Se on rapattu ja aumakattoinen, oman aikansa klassismia edustava rakennus. Koulun lisäksi kokonaisuuteen kuuluu kahdessa vaiheessa rakennettu ulkorakennus, jonka sauna, navetta ja ulkokäymälä ovat 1930-luvun alusta ja asunto-osa 1950-luvulta. Velaatan koulu on inventoitu osana Tampereen Aitolahden ja Teiskon rakennuskulttuuri (Tampereen kaupunki, 2008) -selvitystä, ja sillä on todettu olevan erityistä kulttuurihistoriallista arvoa. Velaatan koulun arvot on huomioitu suojelumerkinnällä Pohjois-Tampereen strategisessa osayleiskaavassa. Kaavan mukaan koulu on historiallisesti merkittävä rakennus tai kohde, jota koskee seuraava määräysteksti: "Kohteen arvo tulee huomioida alueelle sijoittuvissa merkittävässä hankkeissa.

Kohteen arvojen huomioiminen ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajennus sallitaan. Rakennuksessa suoritettavien laajennus-, korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoitusten muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulisi olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti/kulttuurihistoriallisesti /maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Tavoitteena on rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen monimuotoisuuden vaaliminen ja niiden säilymisen turvaaminen tarkoituksenmukaisesti. Alueelle sijoittuvissa merkittävässä hankkeissa on kuultava Pirkanmaan maakuntamuseota."

Koulun toiminta siirrettiin Terälahteen vuonna 2002, ja siitä lähtien rakennus on ollut asuinkäytössä. Nyt omistajan tavoitteena on vuokrata rakennusta majoituskäyttöön.

Hanke ei johda merkittäviin muutoksiin rakennuksen sisä- tai ulkotiloissa, joten Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta rakennetun ympäristön arvojen osalta huomautettavaa."

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus

Liitteet

1 Liite YLA 21.3.2023 Asiakooste

2 Liite YLA 21.3.2023 Karttaliitteet

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 24.3.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
24.03.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§91

Valitusosoitus

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen);
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Päätös on annettu julkipanon jälkeen. Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 270 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.