

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 36

Poikkeamishakemus tilalle Pappila 837-718-2-0, Teiskon kirkkotie 88, rakennuksen käyttötarkoituksen muutos majoitus- ja juhlapalvelurakennukseksi

TRE:7532/10.03.01/2020

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 811 m² suuruinen entinen pappila majoitus- ja juhlapalvelukäyttöön noin 7,8 ha suuruisella tilalla Pappila 837-718-2-0 hyväksytään sillä edellytyksellä, että huomioidaan ympäristönsuojelun lausunnossa esitetyt määräykset jätevesien käsittelylle sekä Pirkanmaan liiton esittämät edellytykset rakentamiselle. Lupakuvat tulee lähettää rakennuslupavaiheessa lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Poikkeamiset Teiskon kirkonseudun osayleiskaavasta ja rakennusjärjestyksen määräyksestä myönnetään.

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

Perustelut

Haetaan lupaa muuttaa nykyinen kerrosalaltaan 811 m² suuruinen entinen pappila majoitus- ja juhlapalvelukäyttöön noin 7,8 ha suuruisella tilalla Pappila 837-718-2-0. Muutokset kohdistuvat rakennuksen sisäpuolisiin rakenteisiin.

POIKKEAMINEN

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 31.5.1999 vahvistama Teiskon kirkonseudun osayleiskaava, jonka mukaan entisen pappilan alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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.

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.

Kiinteistörekisterin mukaan rakennuspaikan pinta-ala on noin 7,8 ha ja se on rekisteröity 10.7.1940. Kiinteistön omistaa Tampereen evankelis-luterilainen seurakuntayhtymä.

KUULEMINEN

Naapuritilat ovat hakijan omistuksessa lukuun ottamatta yhtä Tampereen kaupungin kiinteistöä. Kiinteistötoimella ei ole huomauttamista hakemuksesta. Naapurit tai muut osalliset eivät siten vastusta hanketta.

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

”Haetaan poikkeamista Teiskon kirkonseudun osayleiskaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen, joka on julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Käyttötarkoitus ei ole enää ajanmukainen, sillä pappilakäyttö on loppunut. Käyttötarkoituksen muutos tukee rakennuksen suojelua. Rakennus on nykyisellään tyhjiillään, eikä se nykytilassaan mahdollista asumista tai muutakaan toimintaa. Suunniteltu käyttötarkoitus on todettu kiinteistön kehittämiseksi tehdyissä analyyseissä ja suunnitelmissa potentiaaliseksi, ja kiinteistölle on tiedossa mahdollinen käyttäjä haettavan käyttötarkoituksen mukaista toimintaa toteuttamaan.

Nykyisin tyhjiillään 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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 Terälahdessa 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

Hakemuksesta on pyydetty ympäristönsuojelun, kiinteistötoimen, Pirkanmaan maakuntamuseon, Pirkanmaan ely-keskuksen ja Pirkanmaan liiton lausunnot.

Ympäristönsuojelu huomauttaa, että jätevesien käsittelyn osalta tulee huomioida ympäristönsuojelulain (527/2014) jätevesisäädökset sekä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräykset, joiden mukaan mm. käymäläjätevedet on joko johdettava tiiviiseen säiliöön tai johdettava käsiteltäväksi rantavyöhykkeen (100 m rannasta) ulkopuolella tai käsiteltävä rantavyöhykkeellä niin, että käsitellyt jätevedet johdetaan rantavyöhykkeen ulkopuolelle.

Kiinteistötoimella ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

"...Klassismia edustava pappilarakennus on valmistunut vuonna 1927, ja sen on suunnitellut Heikki Tiitolan rakennustoimisto. Pappila on toiminut leirikeskuksena v. 1982-1992 ja sen jälkeen jälleen asuintiloina. Viime vuodet pappila on ollut tyhjiään. Pappila kuuluu maisemallisten arvojensa osalta Teiskon-Asuntilan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan, ja rakennetun ympäristön arvojen osalta se on osa Teiskolan valtakunnallisesti merkittävää kulttuurimaisemaa. Pappilan rakennusten kulttuurihistorialliset arvot ovat merkittäviä. Pappilasta on laadittu rakennushistoriaselvitys vuonna 2019. Selvityksen mukaan Teiskon pappila on ainutlaatuinen esimerkki kokonaisuutena säilyneestä maaseutupappilasta, joka noudattelee pelkistettyä ja hillittyä uusklassistista ulkomuotoa ja jossa arkkitehtuurin muutokset ovat olleet poikkeuksellisen vähäisiä.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että poikkeamisluvan myöntäminen on alueen kulttuurihistoriallisten arvojen osalta mahdollista. Pappila on ollut keskeinen osa alueensa kulttuurielämää, ja sillä on ollut merkittävä julkinen rooli. Suunnitellut uudet toiminnot jatkaisivat tätä perinnettä modernissa muodossa. Alustavien suunnitelmien mukaan uudet toiminnot olisivat sovitettavissa rakennuksen olemassa oleviin tiloihin niin, että niihin tarvittaisiin vain vähäisiä muutoksia. Hankkeen rakennuslupakuvat on lähetettävä Pirkanmaan maakuntamuseoon lausunolle."

Pirkanmaan ely-keskuksella ei ole lausuttavaa poikkeamishakemuksesta.

Pirkanmaan liitto:

Pirkanmaan liitto on aiemmin todennut, että kulttuurihistoriallisesti tärkeän Pappilansaaren kulttuuriympäristön arvojen säilymistä edistää alueen ja sen rakennusten pysyminen käytössä ja kunnossapidon piirissä. Lisäksi katsottiin, että Tampereen kaupunkiseudulla sijaitsevan, joukkoliikenteellä saavutettavan matkailukohteen kehittäminen tukee sekä kestäväen matkailun että Tampereen pohjoisen suuralueen maaseutuelinkeinojen kehittämistä, joka on myös yksi käynnissä olevan strategisen yleiskaavoituksen tavoitteista. Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen tulee olla keskeinen tavoite alueen suunnittelussa, mutta alueen kehittämisen katsottiin olevan mahdollista kulttuuriympäristöarvot huomioivista lähtökohdista käsin, harkitusti toteuttaen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pirkanmaan liitolla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksen mukaisesta rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta majoituspalvelu- ja juhlapalvelukäyttöön, kun rakennushankkeen toteutuksessa otetaan huomioon valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvot ja laatuvaatimukset.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ely-keskus

Liitteet

- 1 Liite YLA 9.2.2021 Lupahakemus
- 2 Liite YLA 9.2.2021 Asiakooste
- 3 Liite YLA 9.2.2021 Karttaliitteet
- 4 Liite YLA 9.2.2021 Muutoskuvat, pohjat 1. j 2. kerros
- 5 Liite YLA 9.2.2021 Pappilan rakennushistoriaselvitys 1.1.2019

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 12.2.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
12.02.2021

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§36

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 260 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.