

---

**Poikkeuslupahakemus 23-0029-POI koskien kahvilakontin ja laiturin rakentamista leirintäalueelle. kiinteistöllä Virkistys 790-401-11-18, Uittomiehenkatu 26**

YMPLTK 21.02.2023 § 22  
93/10.03.00.11/2023

Hakemus:

Lupaa haetaan 70m<sup>2</sup> laiturin ja 8m<sup>2</sup> myyntipisteen sijoittamiseen leirintäalueen ranta-alueelle.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Virkistys 790-401-11-18

Pinta-ala: 1,170 ha

Sijainti: Kiinteistä Sastamalan keskustassa Pappilan alueella Tervaniemessä.

Osoite: Uittomiehenkatu 26

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan ympäristölautakunnan määrittämästä laiturin enimmäiskoosta 20m<sup>2</sup> ja Myyntirakennuksen sijoittamisesta rakennusjärjestyksessä annettua etäisyyttä lähemmäksi rannasta.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö on valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja virkistysalueella.

Yleiskaava

Keskustaajaman rakenneosayleiskaavassa rakennuspaikka on matkailupalvelujen aluetta ja virkistysaluetta. Alueella on lisäksi venesataman/ venevalkaman merkintä.

Asemakaava/rantakaava

Keskusta ohitustien asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu uimaranta-alueeksi. Alueelle saa sijoittaa uimarannan käyttöä palvelevia rakennuksia ja pysäköintipaikkoja. Rakennusoikeuden määrää ei ole määrätty, jolloin tulkitaan rakennusjärjestystä.

Rakennusjärjestyksessä, ranta-aluetta koskevat määräykset

8 § Rakennuspaikka ranta-alueella

Sen lisäksi, mitä tämän rakennusjärjestyksen 5§:ssä säädetään, tulee vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden olla vähintään 40 metriä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella asuinrakentamiseen tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 4000 m<sup>2</sup>

Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista kaavoitusta ja alueella on yhtenäinen vesihuoltojärjestelmä, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, ei kuitenkaan alle 2000m<sup>2</sup>

9 § Rakentamisen määrä ranta-alueella

Rakentamisen määrä asutokäyttöön tarkoitetulla rakennuspaikalla on suhteutettava rakennuspaikan sijaintiin, kokoon, muotoon ja rantaviivan pituuteen sekä rakennusten etäisyyteen rannasta ja niiden sopeutumiseen ympäristöön ja maisemaan.

Loma-asutokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen lomarakennuksen sekä enintään 25 m<sup>2</sup> saunarakennuksen ja enintään kaksi muuta talousrakennusta. Loma-asunto ja sauna voidaan rakentaa samaan rakennukseen, jolloin nämä kerrosalat voidaan yhdistää. Rakennuspaikalle voidaan rakentaa myös savusauna. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala voi rakennuspaikasta riippuen olla enintään 180 neliometriä.

Ympäri vuotiseen vakinaiseen asutokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja lisäksi tarpeellisia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 neliometriä alle 10000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla ja 400 m<sup>2</sup> vähintään 10000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla.

Rajoitus ei koske rakentamista maatilatalouskeskuksen alueella. Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen kuitenkin enintään 7 prosenttia.

10 § Rakennuksen sijoittaminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeus-asemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakennusta sijoitettaessa on huomioitava, että rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus säilytetään erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä niin, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Ennen vesirajaa muuttavaan toimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan varmistettava, ettei hankkeen toteuttaminen vaadi ympäristölupaviranomaisen lupaa.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä ja yli 80 m<sup>2</sup> :n suuruisissa rakennuksissa vähintään 30 m. Rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,0 metrin ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesirajaa ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella. Enintään 30 neliömetrin suuruinen venesuoja voidaan määräyksestä poiketen rakennusluvan myöntävän viranomaisen harkinnan mukaan sijoittaa rantaviivan läheisyyteen, milloin sen voidaan katsoa sopeutuvan ympäristöön ja rantamaisemaan.

Kerrosalaltaan enintään 25 neliömetrin suuruisen saunarakennuksen saa sijoittaa 4 metrin estämättä pääsääntöisesti 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, milloin se jätevesien käsittelyn osalta on mahdollista ja rakennus liittyy yhtenäiseen rakennusryhmään tai muutoin sopeutuu ympäristökuvaan. Tällaisen saunarakennuksen tulee olla

yksikerroksinen eikä siinä saa olla parvi- tai käyttöullakkotiloja. Katetun terassin tai muun ulkokuistin pinta-ala saa olla enintään 15 m<sup>2</sup>

Huvimajoja, grillikatoksia tai muita rantamaisemaan vaikuttavia rakennelmia ei saa rakentaa 15 metriä lähemmäksi rantaviivaa.

#### Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity kiinteistö Virkistys 790-401-11-18, jonka pinta-ala on 1,170ha. Alueella on toiminut leirintäalue jo 1970 luvulta ja se on merkitty vuoden 1979 peruskarttaan.

Alueella on 12 leirintäalue toimintaa palvelevia rakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä 336,5 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistöllä on vesi ja viemäri liittyä sekä kunnallinen jätehuolto.

#### Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Sastamalan keskusta-alueella Rautaveden rannassa. Alueella on harjoitettu leirintäalue toimintaa noin 50 vuotta. Leirintäalue on vakiinnuttanut sijaintinsa kyseisessä kohteessa ja kaupungin tavoitteena on säilyttää leirintäalue nykyisellä sijainnillaan. Alue sijoittuu rauhalliselle paikalle Pappilan alueen itäpäähän. Lähin asutus sijoittuu noin 250 metrin etäisyydelle.

#### Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistöllä on vesi ja viemäri liittyä sekä kunnallinen jätehuolto.

#### Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella on ollut kokonaisuudessaan pitkään leirintäaluekäytössä eikä sen alueella ole tiedossa olevia erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja.

#### Palvelut:

Rakennuspaikka sijaitsee 2km:n etäisyydellä Sastamalan keskustan palveluista.

#### Hakijan perustelut:

Leirintäalueelle on tarve toteuttaa vierasvenelaituri. Leirintäalueen rannat ovat hyvin kivikkoisia, mistä johtuen vierasvenelaituri tulee toteuttaa riittävän etäälle rannasta kohtaan, johon päästään suoraan veneväylältä. Laiturin koko on mitoitettu siten, että se mahdollistaa neljän vierasveneeseen yhtäaikaisen kiinnittymisen.

Leirintäalueella keskeinen oleskelu paikka on uimaranta, sitä ympäröivine alueineen. Koska alueella on paljon asiakkaita, haluaa toimija sijoittaa toisen pienemmän myynti/ kahviorakennuksen (8 k-m<sup>2</sup>) tälle alueelle. Kahvio ja sen eteen rakennettava terassi tulisi sijoittaa siten, että se olisi lähellä uimarantaa ja asiakkailla olisi terassilta näkymä vesistöön.

#### Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole huomautettavaa haetusta luvasta.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat  
Asemapiirros

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus**

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeusluvan 70 m<sup>2</sup> laiturin ja 8 k-m<sup>2</sup> suuruisen myynti/kahviorakennuksen rakentamiselle haettujen sijoitusten mukaisesti.

**Perustelut:**

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan 70m<sup>2</sup> laiturin ja kahvilakontin sijoittamiseen leirintäalueen ranta-alueelle.

Keskusta ohitustien asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu uimaranta-alueeksi. Alueelle saa sijoittaa uimarannan käyttöä palvelevia rakennuksia ja pysäköintipaikkoja. Rakennusoikeuden määrää ei ole määrätty, jolloin tulkitaan rakennusjärjestystä.

2. Poikkeamisen edellytykset ja erityiset syyt:

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 § 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

MRL 171 § 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se;

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamista koskevat erityiset syyt, jotka puoltavat luvan myöntämistä

Alue on ollut leirintäkäytössä noin 50 vuotta ja kaupungin tavoitteissa on, että leirintäalue toiminta jatkuu kyseisellä paikalla myös tulevaisuudessa.

Leirintäalueen toiminta poikkeaa merkittävästi muusta ranta-alueille sijoittuvasta loma-asutuksesta, jolloin sen osalta on perustelluin syin

mahdollista poiketa vapaa-ajan asumiseen tarkoitetuista määräyksistä.

Esitetty laituriratkaisu on ajanmukaisen ja tulevaa asemakaavaa ohjaavan yleiskaavan mukainen (yleiskaavassa rakennettavan laiturin kohdalle on osoitettu venesataman merkintä).

Rannan kivikkoisuus ja useamman vierasvenepaikan saaminen leirintäalueelle edellyttää laajempaa ja turvallisempaa laiturirakennetta.

Rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus mukaan lukien nyt haettava muutos on vasta 2,6% rakennuspaikan pinta-alasta (rakennusjärjestyksessä sallitaan ranta-alueella 7%).

Merkittävässä virkistyskäytössä oleva leirintäalueen uimaranta on kohde, jossa tarvitaan myös ravitsemuspalveluja.

Jotta rantakahvila palvelisi asiakkaita parhaalla mahdollisella tavalla edellyttää se vesistönäkymää.

Rakennuspaikka sijoittuu keskusta-alueelle, jonka osalta rantaan sijoittuvaa rakentamista ei ole maisemallisista syistä tarpeen piilottaa.

### 3. Johtopäätökset:

Poikkeamisessa haettavan käyttötarkoituksen muutoksen vaikutuksia on arvioitu MRL 171 § 2 momentissa esitettyihin seikkoihin.

Leirintäalue on toiminut kaavassa uimarannaksi osoitetulla alueella jo yli 50 vuotta. Alueen rakentamisen soveltuvuutta kohteeseen on arvioitu kaavoituksen kanssa rakennushankekohtaisesti. Nyt haetulla poikkeamisella ei nähdä olevan haittaa alueen kaavoitukselle. Alueen muuttaminen asemakaavalla leirintäalueeksi on tarkoitus toteuttaa lähivuosina.

Kiinteistön osalle ei ole kaavoissa tai alueelle laadituissa selvityksissä osoitettu luonnonsuojelullisesti huomioitavia alueita. Käyttötarkoituksen muutos ei sinällään vaikuta luonnonympäristöön. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista. Poikkeamisessa myönnettävä käyttötarkoituksen muutos ei vaikeuta maiseman tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen lisää alueen rakentamisen määrää hyvin vähäisesti.

Poikkeamisen tueksi on edellä esitetty useita erityisiä syitä. Erityisiä syitä voidaan pitää riittävinä perusteina poikkeamisen myöntämiselle.

Edellä esitetyin perustein kaupungilla on edellytykset poikkeusluvan myöntämiselle.

Päätöksen voimassaoloaika ja jatkotoimenpiteet:

Tämä poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Päätöksen antaminen:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 24.2.2023.

Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.

Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: taksa 11.2 poikkeamispäätös 800 euroa + 6.1 naapurinkuulemiskulut

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 174 § Hallintolaki 45 § 1 momentti

Sastamalan rakennusjärjestys

Sastamalan kaupungin rakennusvalvontataksa

Muutoksenhaku:

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siitä Hämeen linnan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus annetaan päätöksen liitteenä.

**Päätös**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, puh. 040 637 2321, sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi