
**Poikkeuslupahakemus 23-257-POI koskien Ellivuoren laskettelurinteen
välinevuokraamon rakentamista, Karkunkyläntie 600**

YMPLTK 03.10.2023 § 100
512/10.03.00.11/2023

Hakija:
Ellivuori Ski Center Oy

Hakemus:
Lupaa haetaan Ellivuoren laskettelurinteen
välinevuokraamon/kahvion rakentamiseen laskettelurinteen ja sen
parkkipaikan välittömään yhteyteen. Rakennus, jolle lupaa haetaan
on kooltaan 388m².

Kunta: Sastamala
Kiinteistö: Ellivuori 790-411-1-101
Pinta-ala: 27,8451 ha
Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Ellivuoren matkailukeskuksen alueella.
Osoite: Karkunkyläntie 600

Poikkeaminen:
Poikkeamista haetaan Ellivuoren hiihtokeskuksen alueen
asemakaavasta. Poikkeamisella haetaan lupaa sijoittaa
laskettelurinteen välinevuokraamo VU-1 kaavamääräyksen (Urheilu-
ja virkistyspalelujen alue hiihtokeskusta varten) alueelle kohtaan,
jolle ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeutta.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava
Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö sijaitsee
valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja
matkailupalvelujen alueella.

Yleiskaava
Ellivuoren osayleiskaavassa 2002 rakennuspaikka on osoitettu
urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi.

Asemakaava
Ellivuoren hiihtokeskuksen alueen asemakaavassa 2008
rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä VU-1 (Urheilu- ja
virkistyspalelujen alue hiihtokeskusta varten)

Sastamalan rakennusjärjestys

Rakennuspaikka ja rakentaminen:
Rakennuspaikka sijoittuu vuonna 2023 rekisteröidyn kiinteistön
Ellivuori 790-411-1-10 (Pinta-ala: 27,8451 ha) alueelle.
Rakennuspaikka sijoittuu Ellivuoren matkailukeskuksen alueelle.
Tarkempi sijainti on Ellivuoren laskettelurinteen hissien ja
laskettelurinteen parkkipaikan välinen alue. Rakennuspaikan
läheisyydessä on laskettelurinteen toimintaa palvelevia huolto- ja
varastorakennuksia.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Karkunkylässä Ellivuoren matkailukeskuksen alueella 24km etäisyydellä Sastamalan keskustasta ja 10km etäisyydellä Häijään palvelukeskuksesta. Rakennuspaikka on laskettelurinteen jatkeena olevaa avointa tasaista aluetta, joka rajautuu parkkipaikkaan.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Alueella on vesi, viemäri- ja vesiverkosto. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys ja kunnallinen jätehuolto.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Sastamalan keskustan palvelut sijaitsevat 24km etäisyydellä ja Häijää 10km. Tampereen keskusta on 47km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Lasketteluvälineiden vuokraustoiminta ja kahvio on jo pidempään toiminut tanssilava käytöstä poistuneen vanhan jo huonokuntoisen tanssilavan tiloissa. Rakennuksen sijainti korkeammalla mäellä, 250m etäisyydellä hisseistä ja 200 metrin etäisyydellä pakkipaikasta ei ole ollut laskettelijoiden kannalta toimiva ratkaisu.

Ellivuori Ski Center Oy myi kesällä 2023 suurimman osan asemakaavan 18 korttelialueesta. Aiempi vuokraamotoiminta oli sijoittunut myydylle alueelle. Kaupan yhteydessä on sovittu, että vuokraustoiminta ei jatku vanhan tanssilavan tiloissa. Tällöin syntyi välitön tarve uuden vuokraamo- ja kahvilarakennuksen toteuttamiseen.

Laskettelurinteiden vuokraamotoiminta tulisi sijoittua mahdollisimman lähelle hissein lähtöpisteitä, jolloin vuokrattujen lasketteluvälineiden kanssa on helppo siirtyä rinteeseen. Maaston tulisi olla myös mahdollisimman tasaista. Tärkeää on myös se, että laskettelurinteen parkkipaikka on mahdollisimman lähellä. Uusi laskettelurinteen välinevuokraamon/ kahvion sijoitus on edellä esitettyjen vaatimusten mukainen.

Poikkeamisluvassa esitetty rakennuspaikka on toiminnallisesti erittäin hyvä, eikä kyseiselle alueelle ole muuta käyttöä.

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat
Asemapiirros

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeusluvan laskettelurinteen välinevuokraamon/ kahvion rakentamiseen.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan poikkeamiseen Ellivuoren hiihtokeskuksen alueen asemakaavasta. Poikkeamisella haetaan lupaa sijoittaa laskettelurinteen välinevuokraamo/kahvio VU-1 kaavamääräyksen (Urheilu- ja virkistyspalelujen alue hiihtokeskusta varten) alueelle kohtaan, jolle ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeutta.

Ellivuoren hiihtokeskuksen alueen asemakaavassa 2008 rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä VU-1 (Urheilu- ja virkistyspalelujen alue hiihtokeskusta varten)

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

Rakennettavaksi esitetty rakennus on laskettelurinteen toiminnan kannalta erittäin tärkeä ja sitä voidaan pitää laskettelutoiminnan edellytyksenä.

Esitetty sijoituspaikka on laskettelukeskuksen kannalta paras mahdollinen ja parantaa merkittävästi alueen toimivuutta suhteessa aiempaan ratkaisuun.

Koska rakennukselle on olemassa tarve ja alueen toiminta määrittelee sijainnin, ei asemakaavamuutoksella nähdä saatavan lisäarvoa kyseisen rakennushankkeen osalta.

Rakennushanke on tarkoitus saada valmiiksi vuoden 2023 aikana, jolloin asemakaavan muutos viivästyttäisi tarpeellisen rakennuksen toteutusta.

Haettu rakentaminen parantaa Sastamalan kaupungin ja koko Pirkanmaan liikunta/ harrastusmahdollisuuksia.

3. Johtopäätökset:

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

Koska laskettelurinteen toiminta edellyttää rakennuksen rakentamista ja toiminnot määrittelevät rakennettavan rakennuksen sijainnin ei poikkeamisella nähdä olevan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistö ja sen ympäristö on jo nykyisellään kokonaisuudessaan avointa laskettelurinteen aluetta. Alue ei ole enää luonnontilainen. Poikkeamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä ei ole huomioitavia kulttuurihistoriallisia arvoja. Haetulla rakentamisella ei ole huomioitavia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennus, jolle lupaa haetaan, on kooltaan 388m². Tämän kokoisen rakennuksen rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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 julkisanon jälkeen 6.10.2023.

Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.

Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: taksa 11.2 poikkeamispäätös 800 euroa

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