
Poikkeamishakemus 24-265-POI, 790-411-1-69, hotellin majoitustilojen rakentaminen, Aronientie 18 Kiinteistö Oy Ellin Iglut (Lupapiste)

YMPLTK 12.11.2024 § 142
729/10.03.00.11/2024

Hakija:

Kiinteistö Oy Ellin Iglut

Hakemus:

Lupaa haetaan kolmen kooltaan 27k-m² suuruisen siirrettävän lomarakennuksen sijoittamiseen Ellivuori Resortin alueelle majoitustoimintaa varten. Lisäksi haetaan lupaa 13 k-m² suuruisen saunan rakentamiselle. Lupaa haetaan määräaikaisena 10 vuodeksi.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Ellivuori 790-411-1-69

Pinta-ala: 5,343 ha (Vuokrattu alue 1,4ha)

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Ellivuoren matkailukeskuksen alueella.

Osoite: Aronientie 18

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Ellivuori Resortin asemakaavasta. Poikkeamisella haetaan määräaikaista lupaa sijoittaa kolme majoitusrakennusta (a 27 k-m²) ja sauna (13 k-m²) asemakaavassa lähivirkistysalueeksi osoitetulle alueelle kohtaan, jolle ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeutta. Kaupunki on sopinut kiinteistön omistajan kanssa Ellivuoren hotellin ympäristön asemakaavan muuttamisesta. Nyt haettu määräaikainen rakennuslupa sijoittuu asemakaavoitettavalle alueelle ja lomarakennuspaikat on tarkoitus osoittaa muutettavassa asemakaavassa.

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 lähivirkistysalueeksi.

Asemakaava

Ellivuori Resortin asemakaavassa 2008 rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä VL Lähivirkistysalue.

Sastamalan rakennusjärjestys

Rakennuspaikka _____ ja

rakentaminen:

Rakennuspaikka sijoittuu vuonna 2009 rekisteröidyn kiinteistön Hotelli Ellivuori 790-411-1-69 pinta-ala 5,343 ha (Vuokrattu alue 0,14ha) alueelle. Rakennuspaikka sijoittuu Ellivuoren matkailukeskuksen alueelle Hotellin läheisyyteen sen rannan puoleiselle alueelle.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Karkunkylässä Ellivuoren matkailukeskuksen alueella 24km etäisyydellä Sastamalan keskustasta ja 10 km etäisyydellä Häijään palvelukeskuksesta. Rakennuspaikka on hotellin rannan puoleista piha-aluetta.

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:

Kolme iglutyypistä tasokasta lomarakennusta varustettuna porealtailla ja majoittujien käyttöön tarkoitetulla saunalla lisää Ellivuori Resort -kohteen majoituskapasiteettia ja asiakaskuntaa uudenaikaisella majoitustyypillä. Rakennukset toimivat lisäksi markkinoinnissa vetovoimatekijänä koko alueelle.

Rakennusten sijoittelussa on huomioitu lentopallokenttä ja muut rakennukset.

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat
Asemapiirros

Valmistelija	maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää myöntää viiden vuoden määräaikaisen poikkeusluvan kolmen lomarakennuksen ja saunan rakentamiseen. Määräaikainen lupa voidaan jatkossa muuttaa pysyväksi, jos alueelle laadittava asemakaavamuutos sen mahdollistaa.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan poikkeamiseen Ellivuori Resortin asemakaavasta. Poikkeamisella haetaan määräaikaista lupaa sijoittaa kolme majoitusrakennusta (a 27 k-m²) ja sauna (13 k-m²) asemakaavassa lähivirkistysalueeksi osoitetulle alueelle kohtaan, jolle ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeutta.

Ellivuori Resortin asemakaavassa 2008 rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä VL Lähivirkistysalue.

Poikkeamislupa myönnetään viideksi vuodeksi, koska lopullinen sijoitus on tarkoitus ratkaista asemakaavalla.

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

Rakennukset tuodaan paikalle kokonaisina ja ne ovat tarvittaessa siirrettävissä muualle määräaikaisen luvan päätyttyä.

Esitettyä rakennusten sijoituspaikkaa on käynyt paikan päällä arvioimassa Sastamalan kaupungin maankäyttöjohtaja ja kaavoitusarkkitehti. Paikan todettiin soveltuvan esitetuille rakennuksille ja että rakennuspaikat voitaisiin osoittaa suunnitteilla olevassa kaavamuutoksessa.

Lasirakenteisten majoitustilojen vetovoima perustuu näkyvään

maisemaan ja Ellivuoren alueella rakennusten näkymä tulisi olla vesistön suuntaan.

Paikka, jonne rakennuslupia nyt haetaan ei ole virkistyskäytössä. Virkistyskäyttö keskittyy nyt haettavan rakennuspaikan pohjoispuolella kulkevan Aroniementien rannan puoleiselle alueelle.

Ellivuoren hotellin ympäristön osalta ollaan käynnistämässä asemakaavoitusta, missä yhteydessä nyt esillä olevat lomarakennuspaikat on tarkoitus osoittaa.

3. Johtopäätökset:

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

Koska rakennuspaikka on arvioitu kaupungin kaavoituksesta vastaavien henkilöiden kanssa, ei määräaikaisen poikkeamisella nähdä olevan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistö ja sen ympäristö on jo nykyisellään kokonaisuudessaan piha-alueita, eikä 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.

Rakennukset, jolle lupaa haetaan, on kooltaan 27 k-m². Tämän kokoisen rakennuksen rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Peililasipintaiset rakennukset eivät juurikaan erotu maisemassa.

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

Edellä esitetyin perustein kaupungilla on edellytykset poikkeuslupan 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 14.11.2024.

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