

---

**Poikkeuslupahakemus 22-345-POI koskien matkailupalvelujen käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asuinkäyttöön kiinteistöllä Lomasallila 790-444-4-40, Houhaniementie**

YMPLTK 13.12.2022 § 108  
806/10.03.00.11/2022

Hakemus:

Haetaan lupaa muuttaa nykyinen vapaa-ajan asunto vakituiseksi asunnoksi.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Lomalassila 790-444-4-40

Pinta-ala: 1,5 ha

Sijainti: Kiinteistö sijaitsee Houhajärven eteläosassa

Osoite: Houhaniementie 86

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Sastamalan Houhajärven länsirannan rantaosayleiskaavassa rakennuspaikalle osoitetusta käyttötarkoituksesta. Rantaosayleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi.

Poikkeamista haetaan matkailupalvelun käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön. Olemassa oleville rakennuksille on rakennusluvat.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistön osalla ei ole varauksia tai merkintöjä.

Yleiskaava

Yleiskaavassa kiinteistö on osoitettu alkuperäisen käytön perusteella matkailupalvelujen alueeksi. Yleiskaavassa ei ole määritelty rakennusoikeuden määrää. Rakentamista tulkitaan osittain rakennusjärjestyksen perusteella.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Sastamalan rakennusjärjestys

Luku 3 Rakentaminen ranta-alueella

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 tarkoitettun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 4000 m<sup>2</sup>.

Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista kaavoitusta ja alueella on yhtenäinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, ei kuitenkaan alle 2000m.

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 korkeusasemaan, 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.

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröidyt kiinteistöt Lomalassila 790-444-4-40 jonka pinta-ala on 1,5ha. Kiinteistö sijaitsee Houhajärven rannassa.

Kiinteistöllä on vuonna 1969 rakentunut matkailukeskuksen päärakennus 220k-m<sup>2</sup> varasto 50 k-m<sup>2</sup>, yöpymisrakennuksia a 24 k-m<sup>2</sup> suuruisia lomarakennuksia, joista suurin osa on purettu nykyisen omistajan toimesta. Kiinteistöllä on porakaivo puhdistuslaitteinen, 5m<sup>3</sup> suuruinen umpisäiliö jätevesille.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Houhajärven itärannalla Vihtiälän kylässä. Kiinteistölle kuljetaan yleisesti liikennöidyltä Maurialantietä, jolta on Houhaniementien kautta yhteys kiinteistölle. Kiinteistöltä on matkaa Sastamalan keskusta 14km. 1km etäisyydellä kiinteistöstä on yli

20 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä. Kiinteistö sijaitsee näin ollen asutulla alueella.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistöllä on porakaivo puhdistuslaitteineen, 5m<sup>3</sup> suuruinen umpisäiliö jätevesille ja kunnallinen jätehuolto. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Rakennuspaikka sijaitsee 14 km:n etäisyydellä Sastamalan keskustaan palveluista ja 11 km etäisyydellä kaupallisista palveluista.

Hakijan perustelut:

Kiinteistö on toiminut Sallilan Energian lomakylänä vuoden 2019 joulukuuhun asti, jolloin kiinteistö siirtyi meidän omistukseen. Alueelta on poistettu kuusi lomamökkiä ja kaksi poistunee ensi vuoden loppuun mennessä. Tämän seurauksena vuodepaikat ovat vähentyneet 30;stä kuuteen, joten kiinteistön aiheuttama ympäristön kuormitus on vähentynyt merkittävästi. Vessojen määrä on vähentynyt seitsemästä kahteen ja suihkut neljästä kahteen.

Päämökin jätevedet menevät 5m<sup>3</sup> umpisäiliöön ja kiinteistöllä on oma kaivo puhdistuslaitteineen.

Hankkeen vaikutus ympäristöön on positiivinen, luonnon kuormitus vähenee merkittävästi muutoksen myötä.

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 poikkeusluvan vakituisen asuinkäyttöön.

**Perustelut:**

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Poikkeamista haetaan matkailupalvelu käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asuinkäyttöön. Olemassa oleville rakennuksille on rakennusluvat.

Yleiskaavassa kiinteistö on osoitettu alkuperäisen käytön perusteella matkailupalvelujen alueeksi. Yleiskaavassa ei ole määritelty rakennusoikeuden määrää. Rakentamista tulkitaan osittain rakennusjärjestyksen perusteella.

## 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

Kiinteistö on kooltaan riittävän suuri (1,5ha) asumiskäyttöön.

Kiinteistö, jolle lupaa haetaan, sijoittuu asutulle alueelle. 1km etäisyydellä kiinteistöstä on yli 20 vakituisen asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Lomakylän päärakennus on hyvin varusteltu ja otettavissa asumiskäyttöön.

Kiinteistölle on hyvät liikenneyhteydet ja etäisyydet palveluihin ja työpaikka-alueille eivät muodostu pitkiksi.

Kiinteistön voidaan todeta soveltuvan haja-asutusluonteiseen asumiseen.

## 3. Johtopäätökset:

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

Koska kiinteistö on siirtynyt yksityiseen käyttöön, on käyttötarkoituksen muutos perusteltu. Kiinteistön läheisyydessä on jo nykyisellään asuinkäytössä olevia rakennuksia, kiinteistölle on hyvät kulkuyhteydet ei rakennuspaikan muuttaminen vakituisen asumiseen aiheuta huomioitavaa haittaa kaavoitukselle, kaavan

toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Aluetta voidaan pitää jo pitkään asuttuna alueena.

Kiinteistön osalle ei ole kaavoissa tai alueelle laadituissa selvityksissä osoitettu luonnonsuojelullisesti huomioitavia alueita. Toiminnan pieneneminen vähentää luonnonympäristöön kohdistuvaa kuormitusta. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Poikkeamisessa myönnettävä käyttötarkoituksen muutos olemassa oleville rakennuksille ei vaikeuta maiseman tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Olemassa olevan lomakylän käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen ja osan rakennuskannan purkamisen vähentää ympäristövaikutuksia. Hanke ei aiheuta 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 julkipanon jälkeen 16.12.2022.

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