

---

**Alueellinen poikkeamishakemus koskien Ellivuori Resortin asemakaavan korttelin 35 osan ja korttelin 38 mukaisen käyttötarkoituksen muuttamisesta loma-asuntojen korttelialueesta alueesta vakituiseen asumiseen, Ellivuorentie 185, 191, 193 ja 195**

YMPLTK 13.12.2022 § 111

809/10.03.00.11/2022

Hakijat:

Hakemus:

Alueellisen poikkeamisen hakeminen Ellivuoren korttelille 35 (lukuun ottamatta rakentumatonta kiinteistöä 790-52-11-6) ja korttelille 38. Poikkeamista haetaan asemakaavassa osoitetusta korttelien käyttötarkoituksesta. Asemakaavassa korttelit on osoitettu loma-asumiseen ja käyttötarkoituksen muutosta haetaan vakituiseen asumiseen.

Kunta: Sastamala

Kiinteistöt: 790-52-11-7, 790-52-11-4, 790-52-11-1 ja 790-52-14-1

Pinta-ala: 0,45 ha

Sijainti: Kiinteistöt sijaitsevat Ellivuoren matkailukeskuksen alueella Salonsaassa Rautaveden rannan läheisyydessä.

Osoite: Ellivuorentie 185, 191, 193 ja 195

Alueellinen poikkeaminen:

Alueellista poikkeamista haetaan Sastamalan Ellivuoren Resortin asemakaavan muutoksen korttelialueiden 35 ja 38 käyttötarkoituksesta. Kaavassa korttelialueet on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi ja kiinteistöt esitetään alueellisella poikkeamisella muutettavaksi vakituiseen asuinkäyttöön.

Alueellista poikkeamista haetaan kiinteistöjen 790-52-11-7, 790-52-11-4, 790-52-11-1 ja 790-52-14-1 osalta loma-asunto käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön. Korttelin 35 loma-asunnoissa asutaan jo nykyisellään vakituisesti.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistöt ovat valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja matkailupalvelujen alueella.

Yleiskaava

Ellivuoren osayleiskaavassa rakennuspaikat ovat loma-asuntoalueella.

Asemakaava

Ellivuoren Resortin asemakaavan muutoksessa alueellisen poikkeamisen alue on loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1). Yksittäisen rakennuksen suurin sallittu kerrosala on 250 k-m<sup>2</sup>.

### Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikat ovat 29.1.2019 lainvoiman saaneen asemakaavan korttelialueilla.

### Kiinteistöjen rakennukset:

790-52-11-7. Vuonna 2012 rakentunut vapaa-ajan asuinrakennus 160 k-m<sup>2</sup>.

790-52-11-4. Vuonna 2010 rakentunut vapaa-ajan asuinrakennus 133 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennus 14 k-m<sup>2</sup>.

790-52-11-1. Vuonna 2010 rakentunut vapaa-ajan asuinrakennus 133k-m<sup>2</sup> ja 2020 rakentunut talousrakennus 6 k-m<sup>2</sup>.

790-52-14-1. Vuonna 2020 rakentunut vapaa-ajan asuinrakennus 98 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennus 20 k-m<sup>2</sup>.

Rakennukset ovat vesi- ja viemäriverkossa.

### Yhdyskuntarakenne:

Rakentuneet kiinteistöt sijaitsevat Rautavedellä Salonsaassa, sen itärannalla Ellivuoren matkailukeskuksen alueella. Ellivuori on ympärivuotinen matkailukeskus, joka tarjoaa monipuoliset palvelut myös vakitukselle asumiselle. Alueella on hoidettu katuverkko ja jätehuolto. Rautaveden alue on kauttaaltaan asuttu ja Ellivuoren läheisyydessä on jo nykyisellään runsaasti vakituista asutusta

### Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistöt ovat vesi- ja viemäriverkossa, sähköverkossa ja hoidetun kadun varrella.

### Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueelle on laadittu asemakaava 2019 eikä nyt käsillä olevan alueen osalle ole osoitettu huomioitavia luontoarvoja.

### Palvelut:

Rakentuneet kiinteistöt sijaitsevat Ellivuoren matkailupalvelujen vieressä ja 17 km:n etäisyydellä Sastamalan keskustaan palveluista.

### Hakijoiden perustelut:

Perusteluna poikkeamiselle on, että pääosassa nyt haetuista loma-asunnoista asutaan jo nykyisellään vakituksella. Alueella on vesi- ja viemäriverkko, katujen aeraus ja matkailukeskuksen palvelut. Korttelialueet, joille poikkeamista haetaan sijaitsevat omana kokonaisuutenaan etäällä matkailukeskuksen ydinalueelta, jolloin matkailukeskuksen alueella järjestettävistä tapahtumista ei ole haittaa vakitukselle asumiselle.

### Naapurien ja muiden osallisten kuuleminen:

Kaupunki asettaa alueellista poikkeamista koskevan päätösehdotuksen nähtäville 14 päivän ajaksi ja tiedottaa alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta naapureita ja muita, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa kuuluttamalla siitä kunnan ilmoitustaululla sekä ilmoittamalla siitä kunnan internetsivuilla ja sanomalehdessä.

### Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat  
Asemapiirros

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

## Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää

- asettaa 13.12.2022 päivätyn Ellivuori Resortin asemakaavan korttelin 35 osaa ja korttelia 38 koskevan alueellisen poikkeamislupaehdotuksen liitteineen nähtäville osallisten kuulemista varten, sekä
- kuulla osallisia seuraavasta päätösehdotuksesta:

Ympäristölautakunta päättää hyväksyä Ellivuori Resortin asemakaavan korttelin 35 osaa ja korttelia 38 koskevan alueellisen poikkeamisen.

Perustelut:

### 1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Alueellisen poikkeamisen hakeminen Ellivuoren korttelille 35 (lukuun ottamatta rakentumatonta kiinteistöä 790-52-11-6) ja korttelille 38. Poikkeamista haetaan asemakaavassa osoitetusta korttelien käyttötarkoituksesta. Asemakaavassa korttelit on osoitettu loma-asumiseen ja käyttötarkoituksen muutosta haetaan vakituiseen asumiseen.

### 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

Kiinteistöt, joille alueellista poikkeamista haetaan rajoittuvat vesistöön ja ovat kaikkein etäisimmät rakennuspaikat matkailukeskuksen keskusalueelta. Ellivuoren matkailukeskuksessa

järjestetään vuosittain useita tapahtumia, joista voi aiheutua häiriötä ympäristöön. Tästä syystä käyttötarkoituksen muutoksia vakituiseen asumiseen ei ole myönnetty matkailukeskuksen keskusalueen läheisyydestä. Nyt haettavien kiinteistöjen osalta on arvioitu niiden sijaitsevan asumisen kannalta riittävän etäällä keskusalueesta (noin 500m).

Kiinteistöt, joille lupaa haetaan, sijoittuvat jo pitkään asutulle alueelle, jolla on myös nykyisellään paljon asutusta. Rautaveden ranta-alueet ovat olleet asuinkäytössä yli 8000 vuotta.

Salonsaareen on jo aiemmin myönnetty käyttötarkoituksen muutoksia.

Loma-asunnot on hyvin varusteltuja ja pääosin jo nyt asumiskäytössä.

Matkailukeskuksen vakituinen asuminen lisää alueen turvallisuutta ja mahdollistaa palveluiden ylläpitoa myös sesonkiaikojen ulkopuolella.

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

Kiinteistöt voidaan todeta soveltuvan haja-asutusluonteiseen asumiseen.

### 3. Johtopäätökset:

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

Ellivuoren ympäristössä on jo nykyisellään runsaasti asuinkäytössä olevia rakennuksia ja yhdyskuntatekniset valmiudet ovat hyvät. Haettu poikkeaminen ei myöskään ylitä asemakaavaan merkittävä rakennusoikeutta. Näin ollen esitetty alueellinen poikkeaminen ei aiheuta huomioitavaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistöjen 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.

Olemassa olevien lomarakennuksien käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska kiinteistöt ovat jo rakentuneet. Poikkeamisen tueksi on edellä esitetty useita erityisiä syitä. Erityisiä syitä voidaan pitää riittävinä perusteina poikkeamisen myöntämiselle.

Edellä esitetyin perustein kaupungilla on edellytykset poikkeusluvan myöntämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 173§, 174 §

Hallintolaki 45 § 1 momentti

Sastamalan rakennusjärjestys

Sastamalan kaupungin rakennusvalvontataksa

**Päätös**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja

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