

Ranta-asumisen selvitys, edullisuusvyöhykkeet ja ohjeistus

Elvoi 27.01.2022 § 8
597/10.00.00/2022

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, p. 040 838 0122

Taustaa

Keskustan valtuustoryhmä jätti 9.11.2020 valtuustoaloitteen, jossa esittivät että kaupunki laatisi vapaa-ajan asunnon omistajille ohjeistuksen ja kriteerit kuinka asunto on mahdollista muuttaa vakituiseksi asunnoksi. Kaupunginvaltuusto käsitteli valtuustoaloitteen johdosta annetun selvityksen 29.11.2021 § 75.

Valtuustoaloitteen johdosta päätettiin että kilpailutetaan asiantuntijatyö tulevan päätöksenteon tueksi. Työssä tehtäisiin nk. edullisuusvyöhyketarkastelu, tarkastelulla selvitetään ne ranta-alueet, joilla olisi kuntatalouden näkökulmasta edullisin osoittaa lisää vakituista ranta-asumista. Edullisuusvyöhyketarkastelussa huomioidaan mm. etäisyys julkisiin palveluihin. Toinen osa asiantuntijatyötä on laatia ohjeistus / kriteeristö käyttötarkoituksen muutoksille.

Ranta-asumisen selvityksen laadinnan tarjouskilpailu järjestettiin 29.4.-21.5.2021 välisenä aikana. Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jätti Ramboll Finland Oy. Selvityksen hankintapäätös on tehty maankäyttöinsinöörin päätöksellä 9.6.2021 § 27. Konsultti on toimittanut selvityksen loppuraportin kaupungille tammikuussa 2022.

Rantarakentaminen ja selvitystyön tarve

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 72 §:n mukaan ranta-alueelle ei saa, muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta, rakentaa ilman kaavaa. Kunta voi MRL:n 171 §:n nojalla myöntää poikkeamisen MRL:n 72 § tarkoittamasta suunnittelutarpeesta, jos edellytykset poikkeamisen myöntämiselle täyttyvät.

Käyttötarkoituksen muutokset on tähän asti pitkälti käsitelty yksittäisinä tapauksina, jolloin vaikutusten arvointi laajemmin yhdyskuntarakenteen kehitykseen ja kuntatalouteen on vaikeaa. Edullisuusvyöhyketarkastelulla voidaan arvioida rantavyöhykkeelle vakituisen asumisen osoittamisen vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja kuntalouteen kokonaisuutena ja sitä kautta on jatkossa helpompi ja nopeampi käsitellä yksittäisiä lupahakemuksia.

Edullisuusvyöhyketarkastelu sekä siihen liittyvä ohjeistus toimivat jatkossa yhtenäisenä linjauksena yksittäistapausten käsittelyssä. Tämä edesauttaa sitä että kaikkia maanomistajia voidaan kohdella mahdollisimman tasapuolisesti, joka on yksi tärkeimmistä periaatteista kaikessa kaupungin päätöksenteossa.

Ranta-asumisen selvitys

Selvitys laadittiin koko kaupungin kattavalle alueelle. Selvityksen tavoitteena oli määritellä alueet, joilla vakituinen asuminen ja loma-asuntojen (rakennuspaikan) käyttötarkoituksen muuttaminen ranta-alueella on kaupungin yhdyskuntarakenteen ja talouden kannalta järkevintä. Edullisuusvyöhykkeen määrittely edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua, kun rakennusten (rakennuspaikan) käyttötarkoituksen muutokselle on asetettu yhtenäiset kriteerit sekä edistää vakituisen asumisen sijoittumista kyläalueille ja taajamiin sekä muille alueille, jossa esim. julkisten palvelujen saavutettavuus on hyvä.

Selvitystyötä ohjasi kaupungin viranhaltijoista koostuva ryhmä. Hankkeen aloituskokous järjestettiin kesäkuussa 2021 ja työpaja lokakuussa 2021. Kesällä 2021 järjestettiin kysely, jolla haluttiin selvittää kiinteistönomistajien kiinnostusta muuttaa loma-asuntojen käyttötarkoitusta ja millä aikavälillä muutosta harkittaisiin.

Edullisuusvyöhykkeet

Edullisuusvyöhyketarkastelulla pyritään löytämään kaupungissa sijaitsevat ranta-alueet, joilla vakituisen asumisen mahdollistamisella joko olemassa olevien loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuttamalla tai kaavoituksella on myönteinen vaikutus kylien/taajamien elinvoimaan ja kaupungin yhdyskuntarakenteeseen.

Kuntataloudellisesta näkökulmasta sekä asukkaiden arjen sujuvuuden kannalta keskeinen merkitys on palveluiden saavutettavuudella. Erityisesti haja-asutusalueen osalta merkitystä ei juurikaan ole infrastruktuurilla, koska siellä se on pääasiassa muiden kuin kunnan vastuulla. Näin ollen kuntataloudellinen arviointi voidaan perustaa tässä yhteydessä käytännössä pelkästään palvelujen saavutettavuuteen. Alueiden määrittelyssä on otettu huomioon koulujen sijainnit, koulukyydit ja vanhuspalveluiden saatavuus, sekä edellä mainittujen palveluiden aiheuttamat kustannukset.

Kaupunki jaettiin kolmeen eri edullisuusvyöhykkeeseen sen mukaisesti, mitkä ovat vapaa-ajanasuntojen vakinaiseksi muuttamisen kustannukset kuntataloudelle palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta:

- Vihreällä alueella kustannusvaikutukset ovat vähäiset
- Keltaisella alueella kustannusvaikutukset ovat kohtalaiset
- Punaisella alueella kustannusvaikutukset ovat merkittävät

Ohjeistus

Osana selvitystyötä laadittiin ohjeistus ohjaamaan loma-asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi. Ohjeistuksessa käydään läpi loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen kriteerit, joiden

perusteella rakennus voidaan mahdollisesti muuttaa pysyväksi asuinrakennukseksi.

Vihreät alueet: Vähäiset vaikutukset

Alueet, joilla ei ole voimassa olevaa tarkempiasteista kaavaa. Oikeusvaikutteisilla yleiskaava-alueilla sekä ranta-asemakaava-alueilla edellytetään aina poikkeamislupaa ennen mahdollisen rakennusluvan myöntämistä. Käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnosta pysyväksi asunnoksi voi hakea suoralla rakennusluvalla, mikäli alla olevat ehdot täyttyvät.

- Rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 5000 m². Jos rakennuspaikka voidaan liittää yleiseen viemäverkkoon, rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 3000 m².
- Ranta-alueilla rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 5000 m², vaikka rakennuspaikka voidaan liittää yleiseen viemäriverkkoon.
- Rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot.
- Rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys.
- Asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta

Keltaiset alueet: Kohtalaiset vaikutukset

Käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta pysyväksi asunnoksi saattaa olla mahdollista poikkeamisluvalla. Kaupunki voi tietyin edellytyksin myöntää poikkeuksen rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista sekä muista rajoituksista, mikäli alla olevat ehdot täyttyvät.

- Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- Poikkeamislupaa ei voida myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Vihreän alueen osiossa esitetyt ehdot tulee täyttyä poikkeamislupaa haettaessa.

Punaiset alueet: Merkittävät vaikutukset

Käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituisesti asunnoksi ei ole lähtökohtaisesti mahdollista.

Ranta-asemakaava-alueet ja muut ranta-alueet, joilla on olemassa olevia loma-asuntoja, käyttötarkoituksen muutos vakituisesti asunnoksi ei ole

kyseisellä alueella lähtökohtaisesti mahdollista.

Poikkeuksen tekee, jos tontilla on rakennusluvan sekä rakennusrekisterin mukainen olemassa oleva vakituisen asumisen rakennus, joka puretaan ja tilalle rakennetaan uusi tai vanha rakennus remontoidaan asumiskäyttöön. Edellä kuvattu tilanne ratkaistaan poikkeamisluvalla.

Ehdotus

vs. elinvoimajohtaja Katja Rissanen

Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä omalta osaltaan laaditut edullisuusvyöhykkeet sekä niihin liittyvä ohjeistus/kriteeristö käytettäväksi kaava- ja poikkeamislupavalmistelun lähtökohtina.

Elinvoimalautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät laaditut edullisuusvyöhykkeet sekä niihin liittyvä ohjeistus/kriteeristö käytettäväksi kaava- ja poikkeamislupavalmistelun lähtökohtina.

Päätös

Elinvoimalautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudestaan valmisteltavaksi.

Perusteluna:

Lautakunnan jäsenet toivovat, että elinvoiman näkökulma huomioidaan paremmin.