

Edullisuusvyöhyketarkastelun laadinnasta on päätetty vuoden 2023-2024 kaavoituskatsauksessa. Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen kokouksessaan 7.11.2023 § 175.

Kaavoituskatsauksessa todetaan Pälkäneen olevan mökkivoittoinen kunta, jossa on keskusteltu mahdollisuuksista muuttaa loma-asuntoja vakituiseksi asunnoiksi. Kunnalla on velvollisuus järjestää tietyt palvelut ja infrastruktuuri asukkailleen, joten käyttötarkoitusten muutosten sijainneilla on merkitystä. Kunnan tulee harkita, millä alueilla muutokset ovat kokonaisvaikutuksiltaan edullisimpia. Muutoksiin liittyy myös lainsäädäntöä ja muiden viranomaisten tulkintaa, joten päätösten tulee olla huolellisesti perusteltuja. Tämän tueksi kunta on tilannut selvitystyön eri alueiden edullisuudesta, kuten on tehty myös useammassa lähikunnassa.

Tekniset palvelut tilasi edullisuusvyöhyketarkastelun FCG Finland Oy:ltä asiantuntijatyönä. Tarkastelun laadintaan osallistui myös Pälkäneen kunnan määrittelemä ohjausryhmä, johon kuuluivat maankäytön suunnittelija, kunnanjohtaja, tekninen johtaja, johtava rakennustarkastaja ja rakennustarkastaja. Lisäksi selvitystyötä työstettiin työpajassa, johon osallistuivat viranhaltijoiden lisäksi kunnanhallituksen puheenjohtaja ja hallituksen ryhmien puheenjohtajat.

Edullisuusvyöhyketarkastelun tavoitteena oli tutkia pysyvän asumisen mahdollisuuksia Pälkäneen kunnan ranta-alueilla. Selvityksessä keskityttiin erityisesti asemakaavan ulkopuolisiin alueisiin ja pyrittiin tunnistamaan ne ranta-alueet, joilla vakituinen asuminen ja loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen olisi yhdyskuntarakenteen ja kuntatalouden kannalta järkevintä. Selvityksen avulla määriteltiin periaatteet poikkeamispäätösten myöntämiseksi ja tavoitteena oli edistää vakituista asumista ranta-asemakaavan tai oikeusvaikutteisen osayleiskaavan yhteydessä. Työn toteutuksessa huomioitiin ympäristötekijät, palveluiden saavutettavuus sekä kunnallistekniset verkostot. Lisäksi selvityksessä käytettiin paikkatietoanalyysiä, jossa arvioitiin ranta-alueiden nykyinen asutusrakenne, sijainti suhteessa taajamiin ja palveluihin, koulukuljetusreitit, tie- ja vesihuoltoverkostot sekä mahdolliset ympäristön häiriötekijät ja arvokkaat maisema-alueet. Tavoitteena oli löytää alueet, jotka ovat suotuisia vakituisen asumiseen ja loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen ja antaa suosituksia kaavoituksen tai rakennusjärjestyksen keinoin.

Rakentamislain (751/2023) 18 §:n mukaan kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyväan asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyväan asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi.

Edellä mainittu rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia

ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Edullisuusvyöhyketarkastelu on tarkoitus myöhemmin liittää osaksi päivitettävää rakennusjärjestystä. Rakennusjärjestyksen päivitys pyritään toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti ja sen alustavaa aikataulua noudattaen. OAS:n tavoiteaikataulu uuden rakennusjärjestyksen voimaantulolle on heinäkuu 2025.

Ennen kuin uusi rakennusjärjestys on lainvoimainen, edullisuusvyöhyketarkastelu otetaan käyttöön rakennusvalvonnassa työkaluna arvioitaessa käyttötarkoituksen muutoksen edellytyksiä poikkeamisluvalla. Käyttötarkoituksen muutosta ei voi hakea suoralla rakentamisluvalla ennen kuin tarkastelu on liitetty osaksi rakennusjärjestystä.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 30 §

Valmistelija

Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja
p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi

Esitys

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen

Rakennus- ja ympäristöjaosto hyväksyy edullisuusvyöhyketarkastelun rakennusvalvonnan työkaluksi, kun arvioidaan käyttötarkoituksen muutoksen edellytyksiä poikkeamisluvalla. Tarkastelun liittäminen osaksi rakennusjärjestystä arvioidaan rakennusjärjestyksen uudistamistyön yhteydessä.

Päätös