

Loma-asumisen muuttaminen pysyväksi asumiseksi -kriteerit  
Kooste saaduista lausunnoista

Lausunnon antaja	Lausunnon sisältö	Kunnanhallituksen vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskus 5.8.2022	<p>ELY-keskus kiittää mahdollisuudesta lausua asiasta ja pitää hyvänä sitä, että kunta on päättänyt laatia yleiset periaatteet ohjaamaan käyttötarkoituksen muutoksia loma-asunnoista pysyviksi asuinnoiksi.</p> <p>ELY-keskus pitää erittäin hyvänä sitä, että käyttötarkoituksen muutosten käsittelyn yhteydessä tutkitaan palvelujen saatavuus ja kunnalle aiheutuvat vaikutukset verrattuna pysyvään asumiseen ja myös sitä, että poikkeamis-hakemuksissa arvioidaan pysyvän asumisen edellytyksiä koko kyseessä olevassa korttelissa ja tapauskohtaisesti koko kaava-alueella, jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulee turvattua.</p> <p>ELY-keskus kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin:</p> <p>Kriteeristö on jaoteltu yleisiin kriteereihin ranta-alueella olevan rakennuspaikan soveltuvuudesta ympärivuotiseen asumiseen ja menettelystä käyttötarkoituksen muutoksessa sekä lisäksi rakennuspaikkaa ja rakennusta koskevista vaatimuksista. Luettavuuden takia kriteeristön rakennetta on hyvä johdonmukaistaa.</p> <p>Liitteessä 2 on kuvattu menettelytavat loma-asumiseen käytettävän rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa. Kohdan 1 mukaan ranta-asemakaava-alueella tarvitaan poikkeaminen kaavasta, mikäli aluetta ei ole osoitettu kaavassa</p>	<p>Ohje on laadittu tarkoituksella kaksitasoiseksi. Yleisissä kriteereissä on kunnan hyväksymät yleiset periaatteet rakennuspaikan soveltuvuudesta ympärivuotiseen asumiseen. Liite 2 on rakennusvalvontaviranomaisen laatima. Kriteeristö on johdonmukainen, eikä siinä ole ristiriitaisuuksia.</p>

	<p>pysyvään asuinkäyttöön. ELY-keskus toteaa, että käyttötarkoituksen muutosta ranta-asemakaava-alueella ei voi ratkaista poikkeamislupa-asiana, vaan se edellyttää laajempaa ranta-asemakaavamuutosta. Ranta-asemakaava on voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tarkoitettu pääasiassa loma-asumisen järjestämiseen, jolloin yksittäisen vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen ei ole lähtökohtaisesti mahdollista kaavamuutoksella (ns. postimerkkiasemakaava). Käyttötarkoituksen muutos ranta-asemakaava-alueella edellyttää, että kaavamuutos käsittäisi useamman rakennuspaikan ja että lopputuloksena pääosa rakennuspaikoista osoitetaisiin loma-asumiseen.</p> <p>ELY-keskus esittää harkittavaksi, että rakennusta koskevien kriteerien osalta todettaisiin vain, että rakennuksen tulee täyttää ympärivuotisen asuinrakennuksen tekniset vaatimukset. Tällöin kriteerit eivät vanhene heti mahdollisten lainsäädäntömuutosten myötä. Rakennusvalvonta tekisi arvion rakennuksen soveltuvuudesta kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön puitteissa.</p> <p>Rakennuspaikkaa koskevaan kriteeristöön voi harkita lisättäväksi maininnan alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Alin rakentamiskorkeus sisävesillä on kerran sadassa vuodessa toistuva tulvakorkeus. Säskylän Pyhäjärvellä 1/100 tulvakorkeus on +46,16 N2000 -korkeusjärjestelmässä. Tähän on lisättävä rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja matalissa lahtien pohjukoissa tuulen</p>	<p>Kunnalla on laaja harkintavalta MRL 171 §:n mukaan myöntää jätetyn hakemuksen perusteella poikkeaminen asemakaavaa koskevasta määräyksestä. Poikkeamisen edellytykset ratkaistaan tapauskohtaisesti.</p> <p>Yksittäisen ranta-asemakaavan tarkoituksenmukaisuus ratkaistaan kaavaa tai kaavamuutosta koskevassa hyväksymiskäsittelyssä.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen päivittää liitettä 2 tarvittaessa sen mukaan, mitä lainsäädännössä mahdollisesti tapahtuu muutoksia.</p> <p>Alin rakentamiskorkeus määräytyy kaava-alueella oikusuvaikutteisessa kaavassa mahdollisesti esitetyn kaavamääräyksen mukaan ja muualla kunnan rakennusjärjestyksessä annatun määräyksen mukaan. Alin rakentamiskorkeus ei ole riippuvainen asuinrakennuksen käyttötarkoituksesta.</p>
--	--	--

	<p>aiheuttama paikallinen kallistus sekä rakennustyyppistä aiheutuva lisäkorkeus.</p> <p>Yleisten rakennuspaikan soveltuvuuden kriteerien kohdassa 7 olisi hyvä huomioida, että rakennuspaikalle saatetaan myös hakea lupaa rakentaa uusi ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu asuinrakennus.</p> <p>ELY-keskus toteaa, että mahdollisten suojeltuihin rakennuksiin kohdistuvien käyttötarkoituksen muutosten osalta tulisi huomioida myös kulttuuriympäristönäkökulma. Esimerkiksi lisäeristäminen ja ikkunoiden uusiminen ei välttämättä ole kulttuuriympäristönäkökulmasta suotavaa.</p> <p>Kriteeristö on tarkoitettu yhdelle rajatulle ranta-alueelle. ELY-keskus toteaa, että kriteeristön ohessa tulisi vielä esittää perustelut liitekartalla 1 esitetyille aluerajaukselle sekä arvioida käyttötarkoituksien muutosten oletettavaa määrää ja muutosten kokonaisvaikutuksia. Lähtötietona on syytä täsmentää alueen kaavatilanteen osalta, kuinka suurelta osin alue on ranta-asemakaavoitettu, ja onko alueella suoraan rakentamista ohjaava rantaosayleiskaava, joka on mainittu liitteessä 2 menettelytapojen kohdassa 2. Liitekartalla 1 voisi olla tarkoituksenmukaista esittää myös vesihuoltolaitoksen toiminta-alue.</p> <p>Luonnonsuojelu</p> <p>Kohdealue Pyhäjärven länsirannalla rajoittuu koko alueelta Pyhäjärven Natura-alueisiin, pohjoisosassa Harolanlahden sekä muu osa Pyhäjärven Natura-alueeseen (FI0200026 sekä FI200161). Kumpikin</p>	<p>Rakennuspaikan soveltuvuus-kriteereissä ei oteta kantaa siihen, onko kyseessä ennestään rakennettu rakennuspaikka.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Liitekartan 1 rajauksen perustana on vesihuoltolaitoksen toiminta-alue (vesijohto ja jätevesiviemärointi). Toiminta-alue kattaa koko rajatun alueen välittömän rantavyöhykkeen.</p> <p>Liitekartassa ei ole tarpeen esittää kaavojen voimassaolotilannetta erikseen. Ajantasainen tilanne on katseltavissa kunnan kartta-palvelussa, <a href="https://eura.karttatiimi.fi/#">https://eura.karttatiimi.fi/#</a></p> <p>Merkitään tiedoksi</p>
--	---	--

	<p>Natura-alue on suojeltu sekä luonto- että lintudirektiivin perusteella. Natura-alueiden läheisyydessä tapahtuvien muutosten osalta on aina arvioitava, miten ne erikseen ja yhdessä jo olemassa olevien toimintojen ja suunniteltujen toimintojen kanssa mahdollisesti vaikuttavat kyseisten alueiden suojeluperusteina oleviin lajeihin ja luontotyyppeihin. Pääperiaate on, ettei kyseisiä luontoarvoja ei saa vaarantaa tai heikentää, vaan toimintojen tulee olla suojeluarvoja ylläpitäviä tai parantavia.</p> <p>Kriteeristöissä ei ole mainintaa siitä, miten rakennuskannan muutos pysyväksi ja mahdollinen lisärakentaminen otetaan huomioon ja varmistetaan se, että vaikutukset luontoarvoihin pyritään minimoimaan. Kriteeristön ohkeen olisi hyvä kirjata arvio tai suunnitelmaa siitä, paljonko mahdollista lisärakentamista, joko loma- tai pysyvää asumista alueelle ylipäätään voidaan sallia luontoarvojen näkökulmasta, ja milloin muutoksen ja lisärakentamistarpeen voi ennakoida edellyttävän ranta-asemakaavoitusta.</p> <p>Rakentamiseen liittyviä lupapäätöksiä tehtäessä ranta-alueilla on hyvä, että hakemuksia tarkastellaan kokonaisvaltaisesti, jolloin koko Natura-alueella ja yhteisvaikutuksia pyritään arvioimaan mahdollisimman laajasti. Suunnitelmallinen ja tasapuolinen tarkastelu olisi kuitenkin kaavoituksen avulla helpommin toteutettavissa kuin yksittäisten lupahakemusten kautta. Liitteen 2 menettelytapakuvaukseen on syytä lisätä, että poikkeamis- ja/tai rakennuslupahakemuksesta on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto, kun hankkeella on vaikutuksia Natura-alueeseen.</p>	<p>Kaavan tarpeellisuus arvioidaan kunnassa hankekohtaisesti.</p> <p>Laaditulla ohjeella ei ole tarkoitus muuttaa vakiintuneita käytäntöjä, mukaan lukien launtojen pyytäminen.</p>
--	--	---

	<p>Yhteistyö muiden Pyhäjärven rantakuntien kanssa kriteeristön pääperiaatteiden yhdenmukaistamiseksi edesauttaisi luontoarvojen huomioon ottamisessa tasapuolisesti eri puolilla Pyhäjärveä.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Satakuntaliitto 13.7.2022</p>	<p>Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Niillä alueilla, missä ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa, Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena ryhdyttäessä toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.</p> <p>Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 merkinnät ja määräykset tulee ottaa huomioon, kun pohditaan lomarakennusten käyttötarkoituksen muutoksen edellytyksiä. Erityisesti maiseman ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen ja luonnonsuojelun arvojen säilyminen tulee turvata.</p> <p>Satakuntaliiton näkemyksen mukaan on erittäin hyvä, että Euran kunnassa pohditaan yhtenäisiä kriteereitä käyttötarkoituksen muutoksia varten. Näin turvataan poikkeamistapauksissa maanomis-</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

	<p>tajien tasapuolinen kohtelu ja kriteerejä pohdittaessa voidaan tarkastella laajemmin muutoksista aiheutuvia vaikutuksia. Käyttötarkoituksen muutoksissa oleellisia pohdittavia asioita ovat mm. alueen tukeutuminen lähialueen vakituiseen asumiseen, peruspalvelujen sijainti, alueen tieyhteydet (teiden kunnossapito, leveys ja kantavuus), palo- ja pelastusajoneuvojen toiminnan mahdollisuudet, vesihuolto ja jätevesien käsittely ja asuinrakennusten tekniset vaatimukset. Lisäksi tulee tarkastella, mitä taloudellisia vaikutuksia käyttötarkoituksen muutoksista aiheutuu kunnalle tulevaisuudessa. Näitä asioita on käsitelty valmisteluaineiston yleisissä kriteereissä ja liitteessä 2. Satakuntaliitolla ei ole kriteerien yksityiskohtiin kommentoitavaa, mutta se esittää harkittavaksi, että yleisten kriteerien kohdassa 2 ei määriteltäisi ajoneuvon teknisiä yksityiskohtia vaan kuvattaisiin mieluummin tien kantavuutta tai soveltuvuutta esim. pelastustoimen ajoneuvoille.</p> <p>Valmisteluaineistoon tulee liittää pohdintaa muutosten oletettavasta määrästä ja sitä kautta arviointia muutosten kokonaisvaikutuksista. Oletettavasti muutosten vuosittaiset määrät ovat maltillisia. Jos muutosten määrä oleellisesti kasvaa, alueen suunnittelu tulisi hoitaa mieluummin kaavalla.</p> <p>Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakunta-kaavojen perusteella muuta lausuttavaa.</p>	<p>Ohjeen ko. kohdassa on nimenomaisesti otettu kantaa tien kantavuuteen: Nyt ehtona on, että tierakenteen tulee olla sellainen, että se kestää tieliikennelaisissa 2-akseliselle ajoneuvolle mahdollistetun enimmäismassan. Pelastustoimen ajoneuvot (paloautot) sijoittuvat pääosin tähän kategoriaan.</p> <p>Muutosten määrä arvioidaan maltilliseksi. Kaavan tarpeellisuus arvioidaan kunnassa hankekohtaisesti.</p>
--	---	--