

Loma-asuntojen muuttaminen pysyvään asumistarkoitukseen käytettäväksi

Kaavtmk 22.06.2022 § 22

Valmistelija

Tekninen johtaja Kimmo Haapanen, puh. 044 422 4870

Euran kunnan alueella on paljon loma-asuntoja. Loma-asuntojen käyttö on muuttanut luonnettaan siten, että niillä oleskellaan entistä enemmän ja loma-asuntojen varustelutaso on noussut. Vanhimmat loma-asunnot on aikanaan tehty vain kesäaikaiseen oleskeluun eivätkä välttämättä täytä rakenteeltaan pysyvän asunnon määräyksiä. Uudemmat loma-asunnot sen sijaan eivät juurikaan poikkea vakituiseen asuinkäyttöön suunnitelluista rakennuksista. Euran kunnassa tulee ajoittain kyselyjä loma-asunnon muuttamisesta pysyväksi asunnoksi ja on katsottu tarpeelliseksi laatia kriteeristö ohjaamaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta pysyvään asumiseen.

Kriteerien laadinnassa on pyritty huomioimaan mm. lähialueen palvelutarjonta, kunnan tuottamien palvelujen saavutettavuus, ajoyhteydet, vesi- ja jätevesihuolto, jätehuolto ja pelastustoiminta.

Kriteeristö on nimenomaan ohje ja lopullisesti käyttötarkoituksen muutoksesta päätetään rakennusluvalla.

Esityslistan liitteenä ovat:

- Yleiset kriteerit
- Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi ja vakitukselle asutukselle asetettavat vaatimukset
- Kartta alueesta

Esittelijä

Kunnanjohtaja Juha Majalahti

Päätösehdotus

Kaavatoimikunta osaltaan hyväksyy liitteenä olevat kriteerit käytettäväksi ohjeena kun haetaan käyttötarkoituksen muutosta loma-asumisesta pysyvään asumiseen ja esittää niitä edelleen kunnanhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

Kunnanjohtajan muutettu päätösehdotus: Poistetaan liitteenä olevasta yleisistä kriteereistä kohta numero 2 ja pyydetään sen jälkeen viranomaislausunnot kriteeristöä ELY-keskuksesta, Satakuntaliitolta ja Etelä-Satakunnan ympäristölautakunnalta.

Päätös

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Sirpa Satola poistui tämän asian käsittelyn aikana.

Kaavtmk 02.11.2022 § 30

Valmistelija

Tekninen johtaja Kimmo Haapanen, puh. 044 422 4870

Loma-asumisen muuttaminen pysyväksi asumiseksi -kriteereistä saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY:ltä ja Satakuntaliitolta. Molemmat lausunnonantajat pitivät hyvänä, että kriteeristö laaditaan.

ELY kiinnitti huomiota mm. kriteeristön johdonmukaisuuteen, siihen ettei käyttötarkoituksen muutosta voida ratkaista poikkeamislupa-asiana, rakennuksen teknisiin vaatimuksiin, alimpaan rakentamiskorkeuteen, perusteisiin alueen rajauksessa ja vaikutuksista luontoarvoihin. Satakuntaliiton lausunnossa kiinnitettiin huomioita mm. mitoitusajoneuvon teknisiin ominaisuuksiin ja mahdollisesti tulevien käyttötarkoituksen määrään.

Kriteeristöä ei ole lausuntojen perusteella muutettu. Kaavatoimikunnan päätöksen 22.6.2022 § 22 mukaisesti yleisen kriteeristön kohta 2 on poistettu.

Esityslistan liitteenä ovat:

- Yleiset kriteerit
- Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi ja vakitukselle asutukselle asetettavat vaatimukset
- Kartta alueesta

| | |
|------------------------|---|
| Esittelijä | Kunnanjohtaja Juha Majalahti |
| Päätösehdotus | Kaavatoimikunta päättää hyväksyä lausuntoihin annetut vastineet ja kriteeristön (yleiset kriteerit ja loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi ja vakitukselle asutukselle asetettavat vaatimukset) sekä esittää niitä kunnanhallituksen hyväksyttäväksi. |
| Asian käsittely | <p>Esko Korhonen esitti Aki Mäen kannattamana yleisiin kriteereihin kohtaan 3 korjausta, jonka mukaan rakennuspaikan tulisi olla kooltaan vähintään 1500 m² kriteereissä mainitun 2000 m²: sijaan.</p> <p>Suoritettiin äänestys, jonka tuloksena esittelijän päätösehdotus sai 4 jaa - ääntä (Satola, Uoti, Sillanpää, Arvola) sekä 2 ei- ääntä (Korhonen, Mäki).</p> |
| Päätös | Kaavatoimikunta hyväksyi lausuntoihin annetut vastineet ja kriteeristön sekä esittää niitä kunnanhallituksen ja edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. |
| Khall 28.11.2022 § 385 | |
| Esittelijä | Kunnanjohtaja Juha Majalahti |
| Päätösehdotus | Kunnanhallitus hyväksyy yleiset kriteerit loma-asunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi ja vakitukselle asutukselle asetettavat vaatimukset sekä esittää ne valtuustolle hyväksyttäväksi. |
| Asain käsittely: | <p>Asian käsittelyn aikana Jyri Sarin teki kunnanjohtajan päätösehdotuksesta poikkeavan päätösehdotuksen, että <i>kunnanhallitus hyväksyy yleiset kriteerit loma-asunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi ja vakitukselle asutukselle asetettavat vaatimukset sekä esittää ne valtuustolle hyväksyttäväksi seuraavin muutoksin:</i></p> <p><i>kohtaan 3, jos rakaennuspaikalla on kunnallinen vesi ja viemäri ei tontin kokoa rajattaisi, mikäli tontilla ei ole kunnallista vettä ja viemäriä rakennuspaikan tulisi olla vähintään 2000 m².</i></p> |

Eveliina Perälä kannatti Jyri Sarinin tekemää päätösehdotusta. Koska on tehty kunnanjohtajan päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu päätösehdotus suoritetaan kättennostoäänestys.

Kunnanjohtajan ehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja Jyri Sarinin ehdotusta äänestävät EI.

Suoritettiin kättennosto äänestys, jossa JAA sai 5 ääntä ja EI sai 4 ääntä. Äänet jakaantuivat seuraavasti:

| | JAA | EI |
|-----------------|------------|-----------|
| Lehtonen Harri | X | |
| Kyllöinen Päivi | X | |
| Perälä Eveliina | | X |
| Reunanen Ari | X | |
| Vainio Maaret | X | |
| Erkkilä Virve | X | |
| Kreula Lauri | | X |
| Katila Tommi | | X |
| Sarin Jyri | | X |

Päätös

Kunnanhallituksen päätökseksi äänestyksen tuloksena tuli, että kunnanhallitus hyväksyy yleiset kriteerit loma-asunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi ja vakitukselle asutukselle asetettavat vaatimukset sekä esittää ne valtuustolle hyväksyttäväksi.

Valt 12.12.2022 § 73

Esityslistan oheismateriaalina on

- Yleiset kriteerit
- Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi ja vakitukselle asutukselle asetettavat vaatimukset
- Kartta alueesta

Kunnanhallituksen päätösehdotus

Valtuusto hyväksyy yleiset kriteerit loma-asunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi ja vakitukselle asutukselle asetettavat vaatimukset.

Asian käsittely

Asiasta käydyn keskustelun aikana valtuutettu Ari Reunanen esitti Juhani Vihervuoren kannattamana, että asia palautetaan kokonaisuudessaan uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja tiedusteli valtuustolta, voidaanko tämä hyväksyä yksimielisesti. Hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Valtuusto päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Kaavtmk 11.05.2023 § 17

Valmistelija

Tekninen johtaja Kimmo Haapanen p. 044 4224 870

Esittelijä Kunnanjohtaja Juha Majalahti

Päätösehdotus Kaavatoimikunta käy asian palautuksen johdosta keskustelun ja päättää jatkotoimenpiteistä.

Päätös Keskustelun jälkeen kaavatoimikunta päätti, että laaditaan kunnan omana työnä vaikutusten arviointi, joka sisältää selvityksen pinta-alavaatimukset (esim. 1500 m² ja 2000 m²) täyttävien tonttien lukumäärästä.

Asian käsittelyä jatketaan kavatoimikunnan seuraavassa kokouksessa.

Kaavtmk 21.03.2024 § 12
527/10.04.00/2022

Valmistelija Tekninen johtaja Kimmo Hapanen, puh. 044 422 4870

Edellisen käsittelyn jälkeen on pyydetty Sweco Finland Oy:n johtavalta asiantuntijalta näkemys pysyvän asumisen tonttikoosta ranta-alueella. Hänen mukaansa johtopäätöksenä on, että ensisijaisena keinona olisi selvittää käyttötarkoituksen muutokset kaavoitusprosessilla. Mikäli käyttötarkoituksenmuutoksia käsitellään yksittäisten poikkeamislupien kautta, tulisi mahdollisuus loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen rajata ranta-alueilla niin, että rakennuspaikan on oltava riittävän kookas, pinta-alaltaan vähintään 2000 m². Perusteet tonttikoolle on selvitetty liitteenä olevassa selvityksessä.

Nykyiset tonttikoot selvittävällä alueella ovat seuraavat:

| | |
|--------------------------|---------|
| alle 1000 m ² | 16 kpl |
| 1000-1500 m ² | 42 kpl |
| 1500-2000 m ² | 64 kpl |
| yli 2000 m ² | 102 kpl |

Asiaan liittyvä kriteeristö on tiivistetty yhteen tiedostoon. Kriteeristö on liitteenä.

Esittelijä Kunnanjohtaja Kari Kankaanranta

Päätösehdotus Kaavatoimikunta käy asiasta keskustelun ja päättää jatkotoimenpiteistä.

Päätös Kaavatoimikunta kävi asiasta keskustelun ja päätti, että pidetään viranomaisneuvottelu ELY-keskuksen edustajan kanssa, jotta saadaan ELY-keskuksen kanta asiaan . Kriteeristön valmistelua jatketaan viranomaisneuvottelun jälkeen.
