

Vastaus valtuustoaloitteeseen vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisesta selkeämmäksi ja helpommaksi

2417/00.02.04.00/2021

KHAL 12.04.2021 § 111

Kunnanvaltuuston kokouksessa 24.2.2021 Kuisma Tapio jätti 27 valtuutetun ja varavaltuutetun allekirjoittaman aloitteen "vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista selkeämmäksi ja helpommaksi". Kunnanvaltuusto lähetti valtuustoaloitteen kunnanhallituksen valmisteltavaksi.

Lisätietoja: hallintojohtaja Riina Kivistö, puh. 040 133 7485

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus päättää lähettää valtuustoaloitteen yhdiskunnan palvelualueelle valmisteltavaksi.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Tiedoksi vs. yhdiskuntajohtaja, johtava rakennustarkastaja

Yhdiskuntalautakunta 16.11.2022 § 167
1120/10.03.00/2022

Valmistelijat kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä ja johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen

Yhdiskunnan palvelualueen valmisteluun on saapunut valtuustoaloite "Vapaa ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen selkeäksi ja helpoksi", jossa esitetään, että "Lempäälässä tulee luoda selkeä käytäntö, jolla lain mukaisesti ja tasapuolisen kohtelun periaatetta noudattaen helpotetaan kesämökkien käyttötarkoituksen muutoksia vakinaisiksi asunnoiksi."

Vastaus aloitteeseen

Maankäytön suunnittelussa on tunnistettu, että Lempäälässä ja koko Tampereen kaupunkiseudulla paine loma-asuntojen muuttamiseksi vakituisiksi asunnoiksi on kasvanut.

Asiaa on osaltaan pyritty ratkaisemaan rakennusjärjestyksen uudistamisen yhteydessä. 19.6.2019 on hyväksytty rakennusjärjestys, jossa on helpotettu loma-asuntojen muuttamista vakituisiksi. Rakennusjärjestyksen 23 § sallii määrätyillä alueilla, kuten nauhataajaman palvelujen ja verkostojen läheisyydessä, rantaosayleiskaavan AP-alueilla loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen suoraan rakennusluvalla ehtojen täytyessä. Lisäksi helpotettiin kuivan maan loma-asuntojen muuttamista vakituisiksi suoraan rakennusluvalla edellä mainitun pykälän ehtojen täytyessä.

Lempäälässä rantojen loma-asutus on järjestetty oikeusvaikutteisella rantojen osayleiskaavalla, sekä joillakin ranta-asemakaavoilla.

Lempäälässä ei voida rakennusjärjestyksellä osoittaa ranta-alueita, joilla olemassa oleva vapaa-ajan asunto muutettaisiin pysyvästi asuinkäyttöön ilman poikkeamispäätöstä, sillä tätä voidaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan soveltaa vain ranta-alueilla, jossa ei ole voimassa ranta-, asema- tai yleiskaavaa. Lempäälän kaikki alueet on vähintään yleiskaavoitettu.

Rantaosayleiskaava on lain mukaan tarkoitettu loma-asutuksen järjestämiseen, eikä sitä voi käyttää laajamittaiseen vakituiseen asutuksen järjestämiseen.

Poikkeamismenettely on tarkoitettu yksittäisten hankkeiden tapauskohtaiseen harkintaan, ei laajempaan maankäytön ohjaamiseen. Sillä ei voi laajamittaisesti korvata tai ohittaa oikeusvaikutteisen kaavan ohjausvaikutusta. Yksittäisten lomarakennusten kohdalla tehdään tapauskohtaista poikkeamisharkintaa.

Asiaan ja sitä sääteleviin lain kohtiin sekä oikeustapauksiin on perehdytty kunnan omien sekä seutukunnan muiden viranhaltijoiden kesken. Lempäälän lainvoimaisten kaavojen ohjausta ei voi ohittaa erillisillä selvityksillä. Lomarakennusten muuttamista vakituisiksi voidaan toteuttaa kaavoituksen keinoin, kuten esimerkiksi sellaisilla yleiskaavoilla, joiden perusteella on suoraan mahdollista myöntää rakennuslupa. Maankäytön suunnittelussa kartoitetaan alueita, joissa yleiskaavatyötä on mahdollista käynnistää.

Käynnissä olevalla Hauralan eteläosan osayleiskaavaan on sisällytetty myös ranta-alueiden vapaa-ajan asuntojen muuttaminen pysyviksi asunnoiksi. Kaavoitusohjelmaan 2023 on lisätty Nurmen osayleiskaava vastamaan alueella tapahtuvaan rakentamis- ja käyttötarkoituksen muutospaineeseen. Yksityisten ranta-asemakaavoissa on myös jossain määrin osoitettu vakituisia asuntoja. Näin voimme kaavallisoin keinoin edistää vakituiseen asumisen järjestämistä.

Toimivalta: Kunnanhallitus on lähettänyt valtuustoaloitteen yhdyskunnan palvelualueelle valmisteltavaksi.

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, 044 486 3418, teija.makela@lempaala.fi ja johtava rakennustarkastaja Jenni Rautanen, 044 421 5065, jenni.rautanen@lempaala.fi

Esittelijä Yhdyskuntajohtaja

Päätösehdotus Yhdyskuntalautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy selostusosan mukaisen lausunnon valtuustoaloitteeseen ja toteaa asian loppuun käsitellyksi.

Päätös Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä poistui kokouksesta pykälän käsittelyn jälkeen klo 20.06.