



ALOITE, vastaus aloitteeseen kartoitussetelistä vapaa-ajan asunnoille

Kunnanvaltuusto	8	25 02 2021
Rakennuslautakunta	20	15 06 2021

Kv 8 §

Valtuutettu Markus West jätti aloitteen, jossa toivotaan Maalahden kunnan ottavan käyttöön kartoitussetelin vapaa-ajanasukkaille, jotka haluavat muuttaa vapaa-ajan asuntonsa vakituiseksi asunnoksi. Seteli olisi tarkoitettu palvelujen ostamiseen pätevältä rakennussuunnittelijalta. Rakennussuunnittelija kartoittaisi tarvittavat toimenpiteet, jotka vaaditaan rakennuksen hyväksymiseksi vakituiseen asumiseen. Näin kiinteistönomistaja saa tiedon tarvittavista toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista, samalla kun poikkeamisluvan hakuprosessi helpottuu.

Kunnan hallintosäännön 113. §:ssä säädetään valtuutettujen aloiteoikeudesta. Esityslistan asioiden käsittelyn jälkeen valtuustoryhmillä ja valtuutetuilla on oikeus tehdä kunnan toimintaa ja hallintoa koskevia aloitteita.

Kunnanvaltuusto otti valtuutettu Markus Westin aloitteen vastaan ja siirsi sen kunnanhallitukselle valmisteltavaksi.

Rak.ltk. 20 §

Rakennustarkastaja Nicklas Ingves:
etunimi.sukunimi(at)malax.fi, puh. 06 347 7111

Kunnanhallitus pyytää rakennuslautakunnalta lausuntoa Markus Westin aloitteesta, jossa toivotaan Maalahden kunnan ottavan käyttöön kartoitussetelin vapaa-ajanasukkaille, jotka haluavat muuttaa vapaa-ajan asuntonsa vakituiseksi asunnoksi.

Seteli olisi tarkoitettu palvelujen ostamiseen pätevältä rakennussuunnittelijalta. Rakennussuunnittelija kartoittaisi tarvittavat toimenpiteet, jotka vaaditaan rakennuksen hyväksymiseksi vakituiseen asumiseen. Näin kiinteistönomistaja saisi tiedon tarvittavista toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista, samalla kun poikkeamisluvan hakuprosessi helpottuu.

Rakennusvalvontaan tulleita kyselyitä vapaa-ajan asunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi on ollut vuosittain muutamia. Myös konkreettisia hakemuksia vapaa-ajan asunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi poikkeamisluvan ja rakennusluvan kautta on ollut vähän, vuosittain noin 0–2.

Suunnittelijan rooli tässä asiassa on lähinnä rakennusta koskevien teknisten asioiden, esimerkiksi energia- ja turvallisuusasioiden, tarkistaminen. Useimmissa tapauksissa kuitenkin ensisijaisesti muut asiat kuin itse rakennus määrittelevät, voidaanko hakijalle myöntää lupa vapaa-ajan asunnon muuttamiseen vakituiseksi asunnoksi. Tällaisista tärkeimpiä ovat muun



asutuksen läheisyys sekä välttämättömän infrastruktuurin (tieyhteys, vesijohto, viemäri ja sähkö) saatavuus. Tällaisiin asioihin suunnittelija ei voi suuremmissa määrin vaikuttaa, vaan niistä vastaa kunta. Siksi olisi parempi vaihtoehto selvittää ja laatia periaatteet, mitkä alueet voisivat soveltua vakituiseen asumiseen. Toinen vaihtoehto voisi myös olla, että alueen kaavoituksen yhteydessä, esimerkiksi rantayleiskaavan tarkistamisen yhteydessä, osoitettaisiin vakituiseen asumiseen soveltuvia alueita. Tämä vaihtoehto voisi mahdollisesti johtaa siihen, että poikkeamislupaa ei tarvittaisi osalla alueista, ja se olisi tavoiteltavaa. Koska kunnan velvollisuudet järjestää palveluita ovat suuremmat vakituksessa asumisessa kuin vapaa-ajan asumisessa, selvät periaatteet olisivat hyvä asia.

Koska kyselyitä vapaa-ajan asunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi ei ole ollut kovin monia viime vuosina ja koska suurimpia ongelmia ei ratkaista kartoitussetelillä, pidetään parempana vaihtoehtona sitä, että käydään läpi esimerkiksi periaatteiden tai kaavoituksen kautta, mitkä alueet voisivat soveltua vakituiseen asumiseen. Prosessi helpottuisi näiden vaihtoehtojen avulla kartoitusseteliä enemmän.

Liite:

- aloite kartoitussetelistä Maalahden vapaa-ajan asunnoille.

Rakennustarkastaja Ingvesin ehdotus:

Rakennuslautakunta antaa lausuntonsa edellä olevien perusteluiden mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.
Pykälä tarkastettiin heti.

Kh 99 §

Kunnanjohtaja Jenny Malmsten:

On suunniteltu, että Maalahden ranta-alueiden osayleiskaavojen tarkistus voitaisiin aloittaa vuonna 2022. Poikkeamismenettely pitäisi pitää juuri poikkeuksena, ja laajemmat asumisrakenteen muutokset pitäisi kunnassa tehdä pitkällä aikavälillä kaavoituksen kautta. Poikkeamismenettelyn suosiminen kunnan rahoituksella ei ole perusteltua. Riippumatta siitä, muutetaanko vapaa-ajan asunto vakituiseksi asunnoksi kaavoituksen vai poikkeamismenettelyn kautta, viranomaisen on syytä pitää kokonaisote hallussaan ja selvittää muutoksen periaatteita tai kaavoitusmahdollisuuksia.

Asiaan kuuluu, että käydään läpi, mitkä alueet voitaisiin muuttaa vakitukselle asumiselle soveltuviksi palvelut ja infrastruktuuri huomioon ottaen. On kuitenkin tärkeää, että nämä asiat otetaan esille ja niistä keskustellaan tarkistustyötä aloitettaessa, jotta sillä tavoin voidaan kohdata tarpeet ja myös edistää kunnan asumisympäristöjen ja elinvoiman kehittymistä. Kuten rakennuslautakunnan lausunnosta käy ilmi, asiasta vastaa kunta, jonka ensisijaisesti on käytävä läpi, mitkä alueet soveltuvat vakituiseen asumiseen.



Liite:

- aloite kartoitussetelistä Maalahden vapaa-ajan asunnoille.

Kunnanjohtaja Malmstenin ehdotus:

Kunnanhallitus antaa edellä olevat valmistelut vastaukseksi aloitteeseen ja ehdottaa, että kunnanvaltuusto toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
