

Vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu

Ruoveden kunta

12.6.2024

RAMBOLL

Bright ideas.
Sustainable change.



Johdanto

Keväällä 2024 käynnistetyssä selvitystyössä tarkoituksena oli laatia Ruoveden kunnalle **vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu**, jolla määritellään ne Ruoveden kunnan alueet, joilla rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asuinkäyttöön on vaikutusten näkökulmasta kunnalle edullisinta. Tarkastelualue on koko Ruoveden kunnan alue. Työn lopputuloksen tarkoituksena on toimia lupaharkinnan tukena tilanteissa, joissa arvioidaan rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen mahdollisuutta loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi.

Lupaharkinnan yhteydessä arvioidaan uuden asutuksen sijoittamisen tarkoituksenmukaisuutta eri alueilla. Selvitys ja edullisuusvyöhyketarkastelu määrittelevät alueet, joilla vakituinen asuminen ja ranta-alueiden loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen on Ruoveden kunnan yhdyskuntarakenteen ja talouden kannalta järkevintä. Edullisuusvyöhyketarkastelu edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua, ja yhdenmukaistaa kriteerejä käyttötarkoitusten muutoksille, mahdollistaen vakituisen asumisen kohdistamista siihen soveltuville alueille.

Työn tuloksena luotiin edullisuusvyöhykejako, josta ilmenee kuinka kestävää kuntataloudelle ja yhdyskuntarakenteelle on pitkällä aikajänteellä sijoittaa uutta asutusta eri vyöhykkeille. Työ perustui Ruoveden asutus- ja kylä rakenteen, infrastruktuurin, palveluiden sekä liikenteen ja saavutettavuuden tarkasteluun.

Edullisuusvyöhyketarkastelu ja selvitys toimivat myös uudistettavan rakennusjärjestyksen liitemateriaalina. Rakentamislain (751/2023) 18 §:n mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä osoittaa ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen

rakentamisluvan myöntämistä. Edellä mainittu voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennusjärjestyksen määräystä ei sovelleta, jos yleis- tai asemakaavassa määrätään asiasta toisin.

Työ tehtiin Ruoveden kunnan toimeksiannosta ajalla maaliskuu–kesäkuu 2024. Työstä vastasivat insinööri (AMK) Henna Leppänen, FM Niko Mäkinen, insinööri (AMK) Helena Muukkonen ja insinööriopiskelija Anna Jäntti Ramboll Finland Oy:stä. Selvitystyöhön osallistui kaupungin puolelta määritelty ohjausryhmä, jonka kanssa on käyty läpi selvitystyössä käytettävää kriteeristöä ja pisteytystä.

Johdanto

Vakituisen asutuksen hakeutuminen rannoille on muodostunut rantojen käytön ja suunnittelun yhä kasvavaksi mahdollisuudeksi, mutta toisaalta haasteeksi kunnille. Rantojen hyödyntäminen vakituisen asutuksen sijaintipaikkana edellyttää kunnilta strategista otetta ja tietoa siitä, millaisia vaikutuksia sillä on kunnan kehittymiseen. Kyse on sekä kunnan kokonaisvaltaisesta kehittämisestä että alueiden erityispiirteiden, vetovoiman ja luonnonolojen huomioon ottamisesta. Lisäksi on tärkeää, että ranta-asutukseen liittyviä maankäyttöratkaisuja koskevat päätökset tehdään tietoisina myös niiden taloudellisista vaikutuksista.

Vakituisen ranta-asutuksen taloudellisten vaikutusten muodostumista määrittelevät mm. rakennusten sijainti suhteessa olemassa olevaan infrastruktuuri- ja palveluverkkoon, olemassa olevien rakenteiden ja palvelujen hyödyntämis-mahdollisuudet sekä rakentamisen määrä ja tiiveys. Kuntataloudelliset vaikutukset muodostavat laajan kokonaisuuden, jossa on mukana sekä suuria että pieniä kustannus- ja tuloeriä. Tyypillisiä ranta-asutukseen liittyviä kuntataloudellisia kustannuksia ovat koulukuljetuksien järjestämisestä aiheutuvat kustannukset. Joissain tapauksissa kustannuksia kertyy myös tie- ja vesihuoltoverkon rakentamisesta ja kunnossapidosta. Vakituiseen ranta-asutukseen liittyy toisaalta myös asukkaiden tai yksityisten toimijoiden kannalta merkittäviä kustannuksia. Tällaisia ovat esimerkiksi energia- ja tietoliikenneverkkojen rakentamiskustannukset.

Rantojen sijoittuminen Ruoveden yhdyskunta- ja palvelurakenteessa vaikuttaa siihen, miten ne ovat hyödynnettävissä vakituisen asumisen alueina. Parhaimmillaan uusi vakituinen asutus tukee yhdyskuntarakennetta, tasapainottaa aluerakennetta ja luo elinvoimaa sekä kysyntää maaseudulle, kylille ja niiden paikallisille palveluille.

Tilanne on kestävämpi, mikäli ajaututaan tilanteeseen, jossa uusi asutus sijoittuu hallitsemattomasti liian hajanaisesti luoden uusia palvelutarpeita tai aiheuttaen merkittäviä paineita tie- ja vesihuoltojärjestelyjen kehittämiseen.

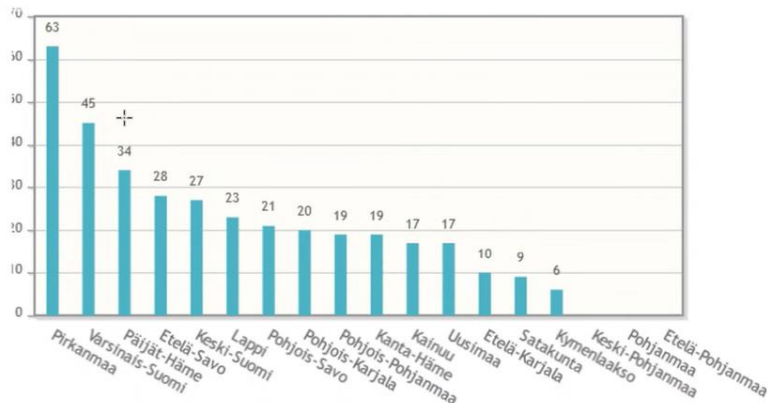
Tarkastelussa Ruoveden kunta on jaettu kolmeen eri edullisuusvyöhykkeeseen sen mukaisesti, mitkä ovat vapaa-ajanasuntojen vakinaiseksi muuttamisen vaikutukset erityisesti kuntatalouden ja palvelujen saavutettavuuden näkökulmasta (vähäinen – kohtalainen – merkittävä).

Raportissa on esitetty käyttötarkoituksen muuttamisen taustoja ja nykytilaa lupaharkinnan ja lainsäädännön näkökulmasta sekä keskeisiä vaikutusmekanismeja. Jäljempänä raportissa on esitetty kootusti paikkatietotarkastelun taustalle kootut lähtöaineistot ja menetelmän kuvaus. Edullisuusvyöhykkeiden kuvauksen jälkeen on esitetty kootusti käyttötarkoituksen muuttamisen vaikutusten arviointi.

Taustaa

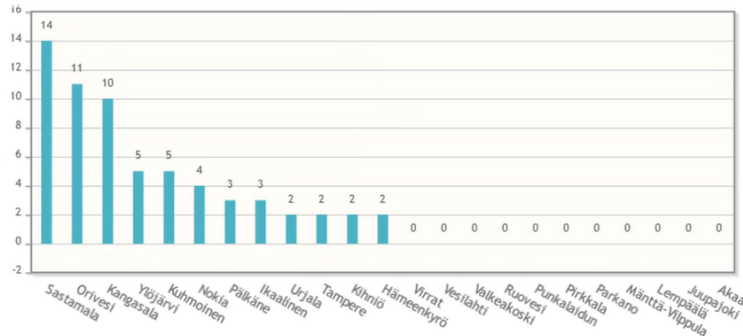
Poikkeamispäätös, loma-asunnon muutos vakituseksi, maakunnittain, 2022

Kunnan ratkaisemien poikkeamispäätösten rakennuspaikat / Loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi / Myönteiset / [km] / 2022 Tietolähde: Ympäristö-ELY (ent. alueellinen ympäristökeskus)



Poikkeamispäätökset ranta-alueelle, loma-asuntojen muuttaminen vakituseksi, Pirkanmaan kunnat 2022

Kunnan ratkaisemien poikkeamispäätösten rakennuspaikat / Loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi / Myönteiset / [km] / 2022 Tietolähde: Ympäristö-ELY (ent. alueellinen ympäristökeskus)



- Ruovedellä ranta-alueen loma-asuntoja ei ole muutettu vakituisiksi poikkeamispäätöksin vuonna 2022 – tosin Pirkanmaan maakunnan alueella tehtiin samana vuonna 63 kappaletta myönteisiä poikkeamispäätöksiä. Tämä on eniten Suomen maakunnista ja indikoi alueellista painetta vakituisen asutuksen mahdollistamiseen.

Loma-asunnon soveltuminen vakituisele asumiselle – lupaharkinta lyhyesti

Loma-asuntokiinteistön soveltuminen vakituiseen asumiseen ratkaistaan lupamenettelyn näkökulmasta kaksivaiheisesti:

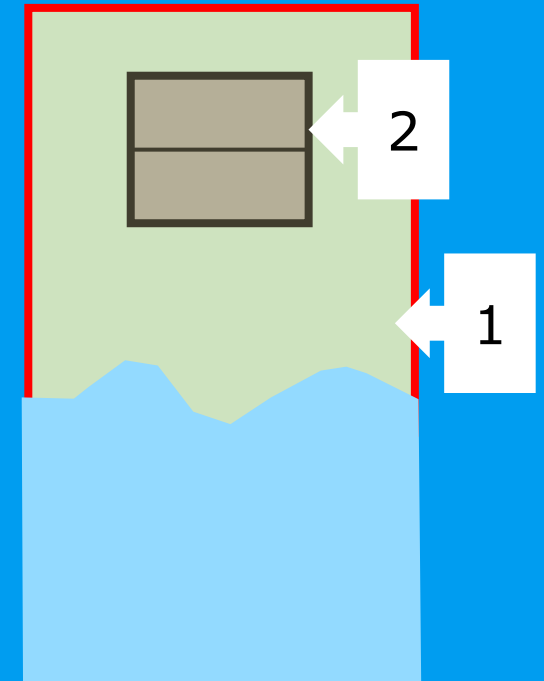
Rakennuspaikan soveltuvuus (1) vakituiseen asumiseen ratkaistaan kaavoituksella:

- Yleiskaava, rantayleiskaava
- Asemakaava tai ranta-
asemakaava
- Poikkeamispäätös

Rakennuksen soveltuvuus (2) vakituiseen asumiseen ratkaistaan **rakennusluvassa**, jossa tarkastellaan rakennuksen tekniset vaatimukset, kuten lämmöneristys, esteettömyys, huonekorkeus, ilmanvaihto.

Ennen rakennusluvan myöntämistä täytyy olla kaavallinen päätös rakennuspaikan soveltuvuudesta käyttötarkoitukseen.

Seuraavilla sivuilla on kuvattu uuden rakentamislain (voimaan 1.1.2025) keskeisiä säännöksiä vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamista koskien.



Lainsäädäntö

Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta

Kunta voi tiettyjen edellytysten täytyessä osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön voidaan tehdä suoraan rakennusluvalla ennen varsinaista kaavallista tarkastelua. Alla on lueteltu keskeisimmät lainkohdat koskien tätä.

Rakentamislaki (751/2023), 18 § (voimaantulo 1.1.2025)

Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyvään asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Huomioitava on myös:

Rakentamislaki, 17 § 4 mom.

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

Käytännössä käyttötarkoituksen muutokset vaativat edelleen poikkeamisluvan yleiskaavan kaavamerkinnästä, mikäli kaavassa on asiasta toisin määrätty. Esimerkiksi RA-rakennuspaikoille ei voida myöntää lupaa asuinrakennuksen rakentamiselle tai käyttötarkoituksen muuttamiselle loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi pelkällä rakennusluvalla, vaikka kaava muutoin toimisikin perusteena suoralle rakennusluvalla. Vyöhyketarkastelu palvelee kaavoitetuilla alueilla **poikkeamislupahakemusten käsittelyä** luomalla tasapuoliset kriteerit käyttötarkoituksen muutosten käsittelyyn. Yleiskaavoitetut alueet on esitetty sivulla 16.

Lainsäädäntö

Muutokset poikkeamislupaa käsittelevään lainkohtaan (voimaan 1.1.2025)

Vuoden 2025 alusta voimaan astuvassa rakentamislaiissa poikkeamislupaa koskevaa lainkohtaa verrattuna maankäyttö- ja rakennuslakiin on muutettu siten, että rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen **asemakaavasta** poiketen asumiseen ei katsota olevan merkittävää rakentamista, etenkin jos sen voidaan osoittaa tukevan kiertotaloutta ja vähähiilisyttä. Lakimuutos voi toteutuessaan helpottaa käyttötarkoituksen muutoksia nimenomaan asemakaavoitetuilla alueilla, sillä säännöksen mukaan kaavoitukselliset oikeudelliset edellytykset poikkeamiselle ovat olemassa. Kuitenkin vaikutukset luonnonsuojeluun ja rakennettuun ympäristöön tulee punnita lupaharkinnassa. Poikkeamislupaa koskeva muutos ei koske yleiskaavoitettuja alueita, vaan siellä käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeaminen käsitellään kuten ennenkin tarkastelemalla vaikutukset myös kaavoitukseen ja alueidenkäyttöön. Vuodenvaihteen 2025 jälkeen (myös asema- ja ranta-asemakaava-alueilla) kunta voi edelleen päättää itse, missä se suhtautuu myönteisesti käyttötarkoituksen muuttamiseen - lain voimaantulon jälkeen kunnan oma **tarkoituksenmukaisuusharkinta** korostuu ja näin ollen myös perustelujen merkitys poikkeamispäätöksissä kasvaa.

Rakentamislaki (751/2023), 57 §

Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntä luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntä muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntä, jos se:

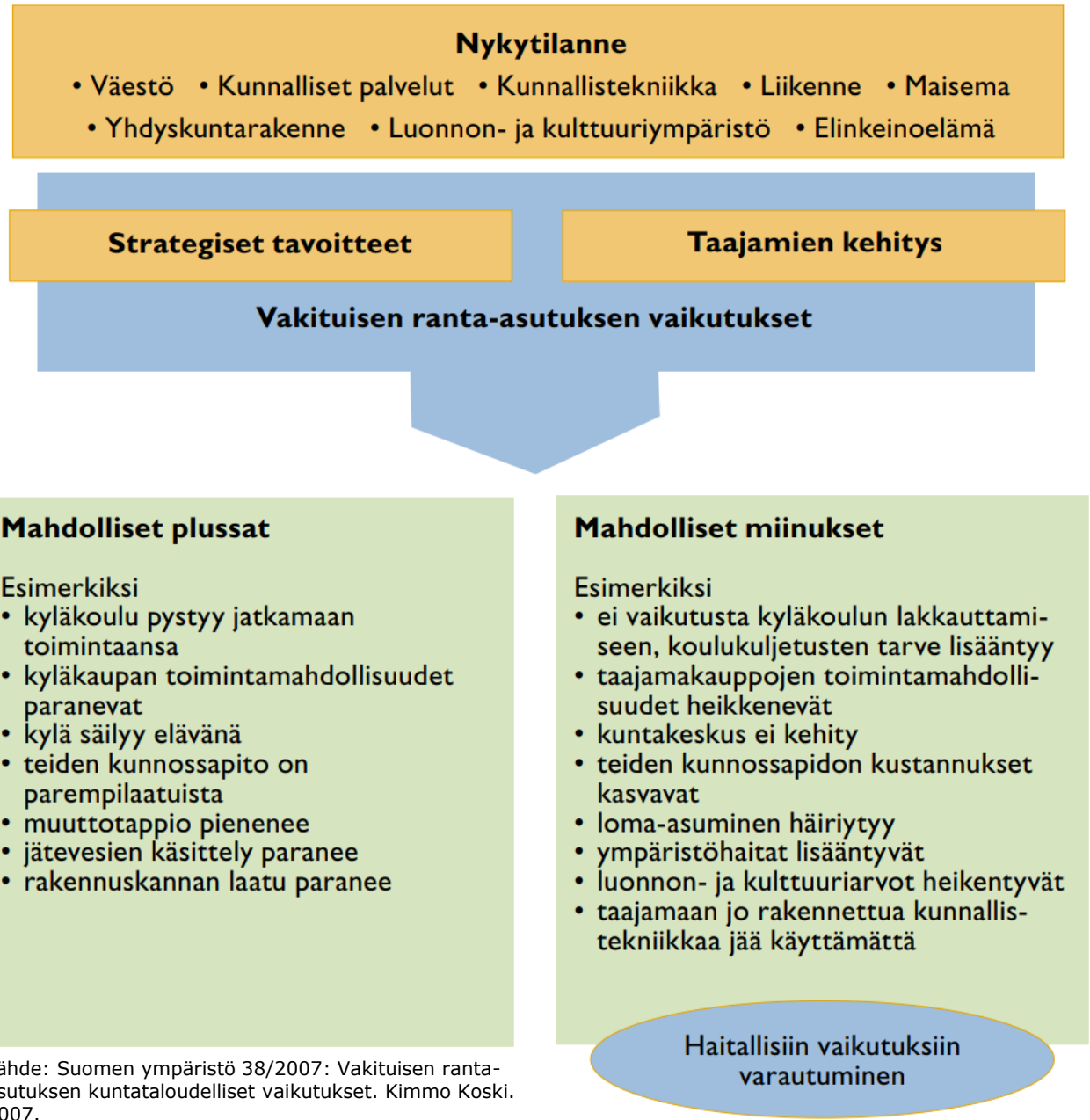
- 1) Aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) Vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) Vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;*
- 4) Johtaa vaikutuksiltaan merkittävän rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

*Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. **Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.***

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitetusta luvasta.

Vakituisen ranta-asumisen vaikutuksia

- Vakituinen ranta-asutus sijoittuu yleensä kauemmas taajamista ja aiheuttaa yhdyskuntarakenteen hajautumista ja vaikeuttaa palveluiden saavutettavuutta. Samalla liikkumistarpeet lisääntyvät ja syntyy muita yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia.
- Vaikutusten tunnistamisessa oleellista on se, että vaikutukset voivat olla myönteisiä tai kielteisiä
- Käyttötarkoitusten muutosten merkittävin vaikutus on yhdyskuntarakenteen hajautuminen
→ voidaan ratkaista määrittelemällä ne alueet, joissa yhdyskuntarakenne on jo kohtuullisen tiivistä ja kunnan palvelut ovat hyvin saavutettavissa.



Lähde: Suomen ympäristö 38/2007: Vakituisen ranta-asutuksen kuntataloudelliset vaikutukset. Kimmo Koski, 2007.

Vakituisen ranta-asumisen vaikutuksia

Suunnittelussa ja lupa-asiaa ratkaistaessa huomioitavaa

Yhdyskuntarakenteen hajautuminen on keskeisin käyttötarkoituksen muutoksien aiheuttama vaikutus, joka lisää asukkaiden liikkumistarvetta ja hankaloittaa palveluiden tehokasta järjestämistä. Käyttötarkoituksen muutoksia suunniteltaessa ja lupa-asiaa ratkaistaessa tulee lisäksi huomioida:

- Rakennuspaikan soveltuvuus vakituiseen asumiseen → koko (mm. jätevesijärjestelmien asianmukainen toteuttaminen)
- Vesihuoltolaki 6 § (119/2011) → vesihuoltopalvelun saatavuuden turvaaminen, jos yhdyskuntarakenne sitä vaatii
- Tiestö ja pelastuslaitoksen toimintaedellytykset, turvallisuus ja koulukuljetukset
- Luonto ja maisema (jätevesien käsittely → vesistönsuojelulliset näkökulmat, tulvat, rakentamisen määrä rakennuspaikalla)
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

- Osa luetelluista tekijöistä tarkastellaan varsinaisesti vasta rakennusluvan yhteydessä.

Kesämökkit yhdyskuntarakenteessa

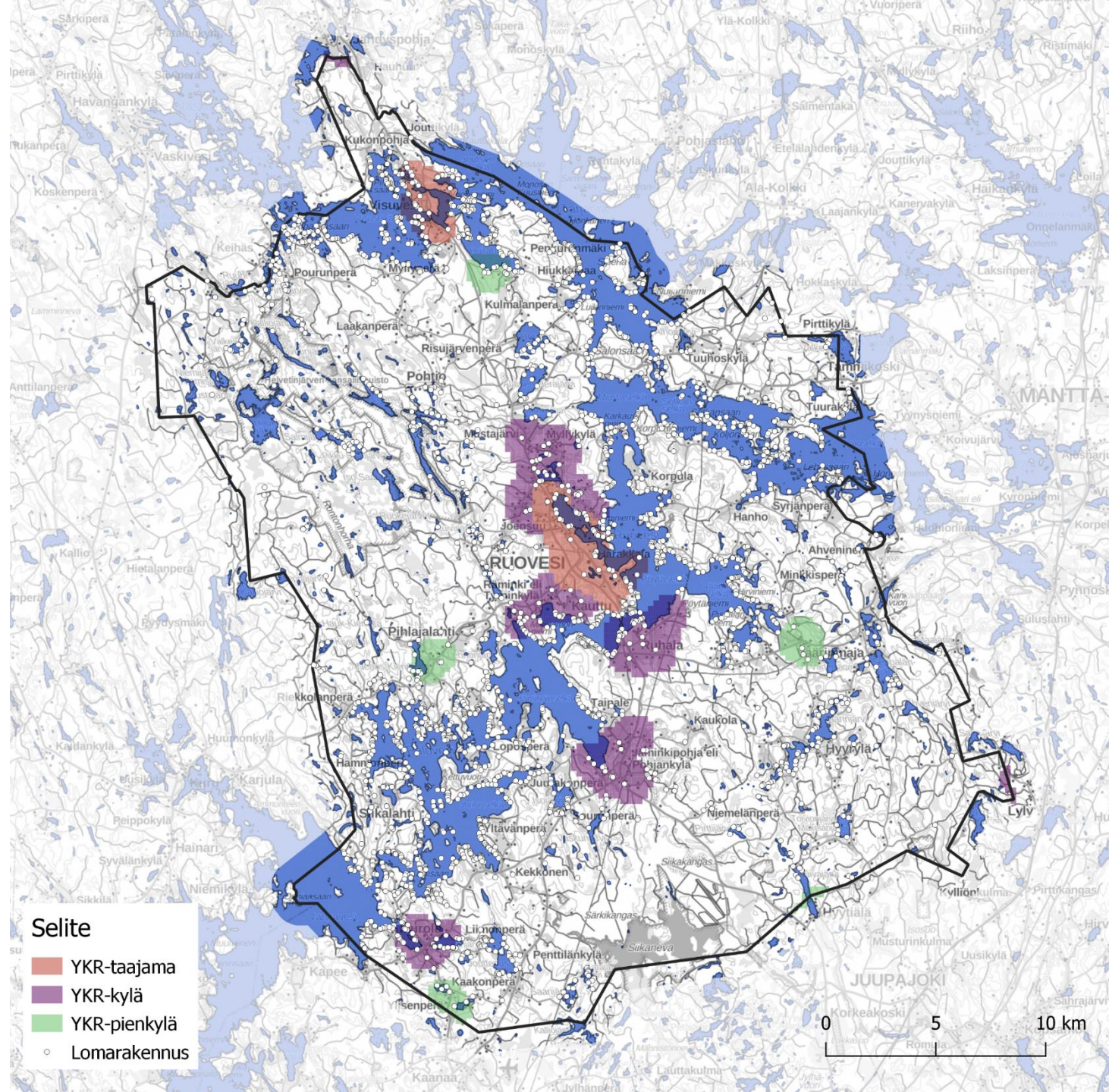
Nykytilanteessa Ruovedellä poikkeamia lomarakennuksien käyttötarkoitukseksi myönnetään vähän. Perustelluinta alueiden käytön järjestämisen näkökulmasta käyttötarkoituksen muuttaminen on lähellä nykyistä taajamarakennetta. Ratkaistaessa poikkeamispäätöstä lupaharkinnassa korostuu seuraavat asiat: rakennuspaikka sijaitsee jo nykyisellään vakituisen asutuksen läheisyydessä, tukeutuu sijainniltaan olemassa olevaan taajamaan tai kylään ja on saavutettava peruspalveluiden näkökulmasta (koulut, terveydenhuolto, kotihoito). Muutos ei saa aiheuttaa kunnalle ja asukkaalle lisäkustannuksia (yhdyskuntarakenteen hajautuminen).

Nykyisellään taajamatoimintojen tai kylien läheisyydessä sijaitsee yhteensä 277 loma-asuntoa jakautuen seuraavasti:

- YKR-Taajama 96 kpl
- YKR-Kylä 153 kpl
- YKR-Pienkylä 28 kpl

Tämä tarkoittaa hieman yli 11 prosenttia koko kunnan loma-asuntokannasta ja voidaan pitää ns. nykytilakuvana siitä, mikä potentiaali kunnassa on myöntää käyttötarkoituksen muutoksia.

Loma-asuntojen sijoittumista on verrattu Tilastokeskuksen ja Syken ylläpitämään Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän paikkatietoaineistoihin (YKR)



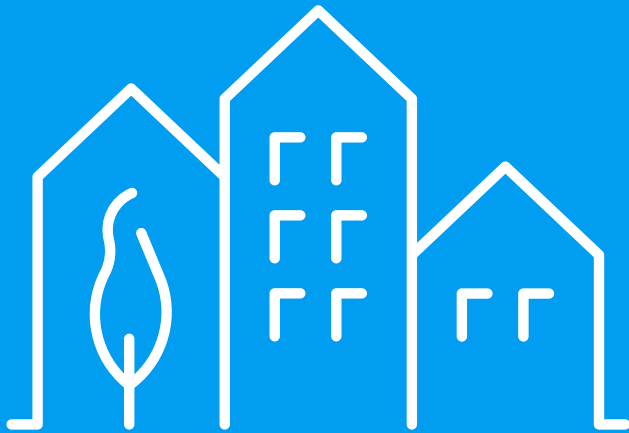
Edullisuusvyöhyketarkastelu

Yhdyskuntarakenteeseen ja palveluiden saavutettavuuteen liittyvät haitalliset vaikutukset on mahdollista minimoida ohjaamalla käyttötarkoituksen muutoksia - eli uutta vakituista asumista - yhdyskuntarakenteen kannalta edullisiin sijainteihin lähelle liikenneyhteyksiä ja olemassa olevia taajamia.

Edullisuusvyöhyketarkastelun pohjalta tehdyt ratkaisut —

- vähentävät painetta rakentaa olemassa olevan asutuksen ulkopuolelle;
- parantavat mahdollisuuksia palveluiden järjestämiseen;
- tehostavat infrastruktuurin hyödyntämistä;
- varmistavat, että ympäristöarvot tulevat huomioiduksi ja merkittävät haitat ehkäistyksi;
- tukevat paikallisia elinkeinoja.

Näiden perusteella on mahdollista myös arvioida maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti maankäyttöratkaisujen aiheuttamia vaikutuksia sekä maanomistajien tasapuolista kohtelua.



Paikkatietotarkastelu

Tausta-analyysit ja lähtöaineisto

Selvitystyötä varten kerättiin tausta-aineisto, joka koostui ympäristöhallinnon (SYKE), Väyläviraston ja Maanmittauslaitoksen avoimista aineistoista sekä kunnalta saaduista tiedoista koulukyydeistä, vanhuspalveluiden lähtöpisteistä, sekä vesihuollon toiminta-alueista. Analyysissä käytetyt lähtötiedot on kuvattu tarkemmin seuraavilla sivuilla.

Analyysi on toteutettu Tilastokeskuksen tuottaman ruututietokannan kanssa yhteneväiseen geometriaan, jolloin tilastotietojen yhdisteleminen edullisuusvyöhyketarkastelun ruutuihin onnistuu myös jälkikäteen. Tilastokeskuksen ruututietokannan avulla alueelta voidaan tehdä seuranta yhdyskuntarakenteen kehittymisestä. Tilastoruuduissa on tietoja mm. asukkaiden ikärakenteesta, talouksien koosta sekä rakennuksista ja asunnoista (sis. tiedon kesämökkien ja asuinrakennusten määrästä).

Edullisuusvyöhykkeiden muodostamiseksi on valittu yhdeksän vaikutusten kannalta keskeistä teemaa:

- Vakituisen asutuksen läheisyys ja tiheys
- Palvelut
- Tieverkoston läheisyys
- Peruskoulut
- Vesihuollon saatavuus
- Palveluliikenne
- Koulukuljetus
- Kotihoito

Kategoriat on pisteytetty sen perusteella, mikä niiden merkitys on yhdyskuntarakenteen kannalta.

Analyysin pisteytys

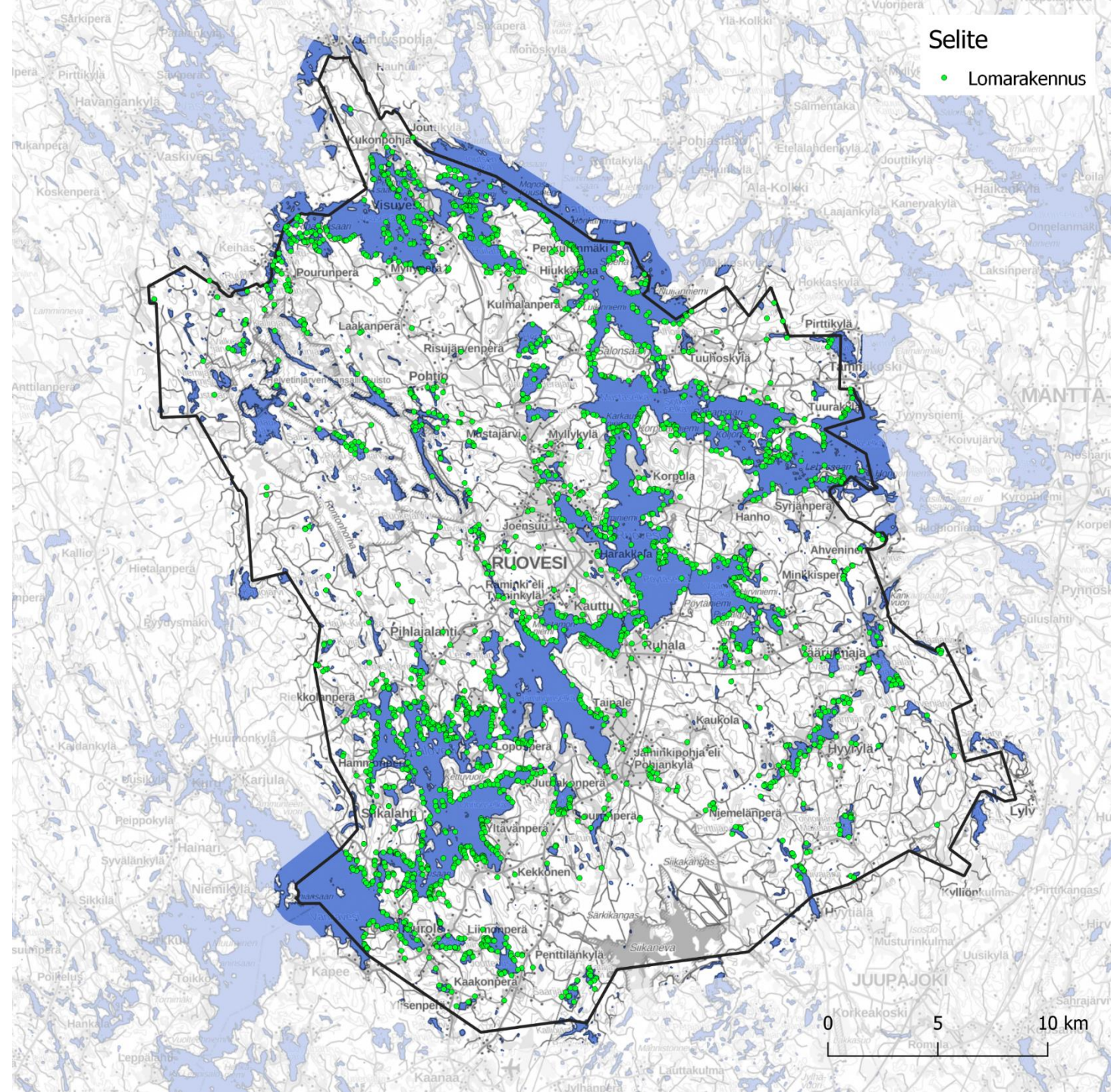
Oheisena on esitetty analyysissä käytetty kriteerien pisteytys.

Seuraavilla dioilla on esitetty tarkastelun kannalta oleellisia lähtötietoja. Mikäli lähtötieto tuottaa taulukon mukaisia pisteitä, myös pisteytysruudukko on esitetty lähtötietokartalla.

Teema	Tarkastelu	Pisteet analyysissä
Vakituisen asutuksen läheisyys	Alle 500 m vakituisesta asutuksesta	6
Vakituisen asutuksen tiheys	YKR-taajama + 500 m vyöhyke	10
Vakituisen asutuksen tiheys	YKR-kylä + 500 m vyöhyke	8
Vakituisen asutuksen tiheys	YKR-pienkyläalue + 500 m vyöhyke	6
Palvelut	YKR-taajama, jossa palveluja	8
Tieverkoston läheisyys	Alle 500 m valta-, kanta-, ja seututiestä	10
Tieverkoston läheisyys	Alle 1000 m valta-, kanta-, ja seututiestä	6
Peruskoulut	Tietä pitkin alle 3 km	7
Peruskoulut	Tietä pitkin alle 5 km	5
Vesihuollon saatavuus	Vesilaitoksen toiminta-alue tai vesiosuuskunta + 500m vyöhyke	4
Palveluliikenne	Palveluliikenteen linjat + 500m vyöhyke	4
Koulukuljetus	Koulukuljetusreitit + 500m vyöhyke	4
Kotihoito	Tietä pitkin 10 min	8
Kotihoito	Tietä pitkin 20 min	6
Kotihoito	Tietä pitkin 30 min	4

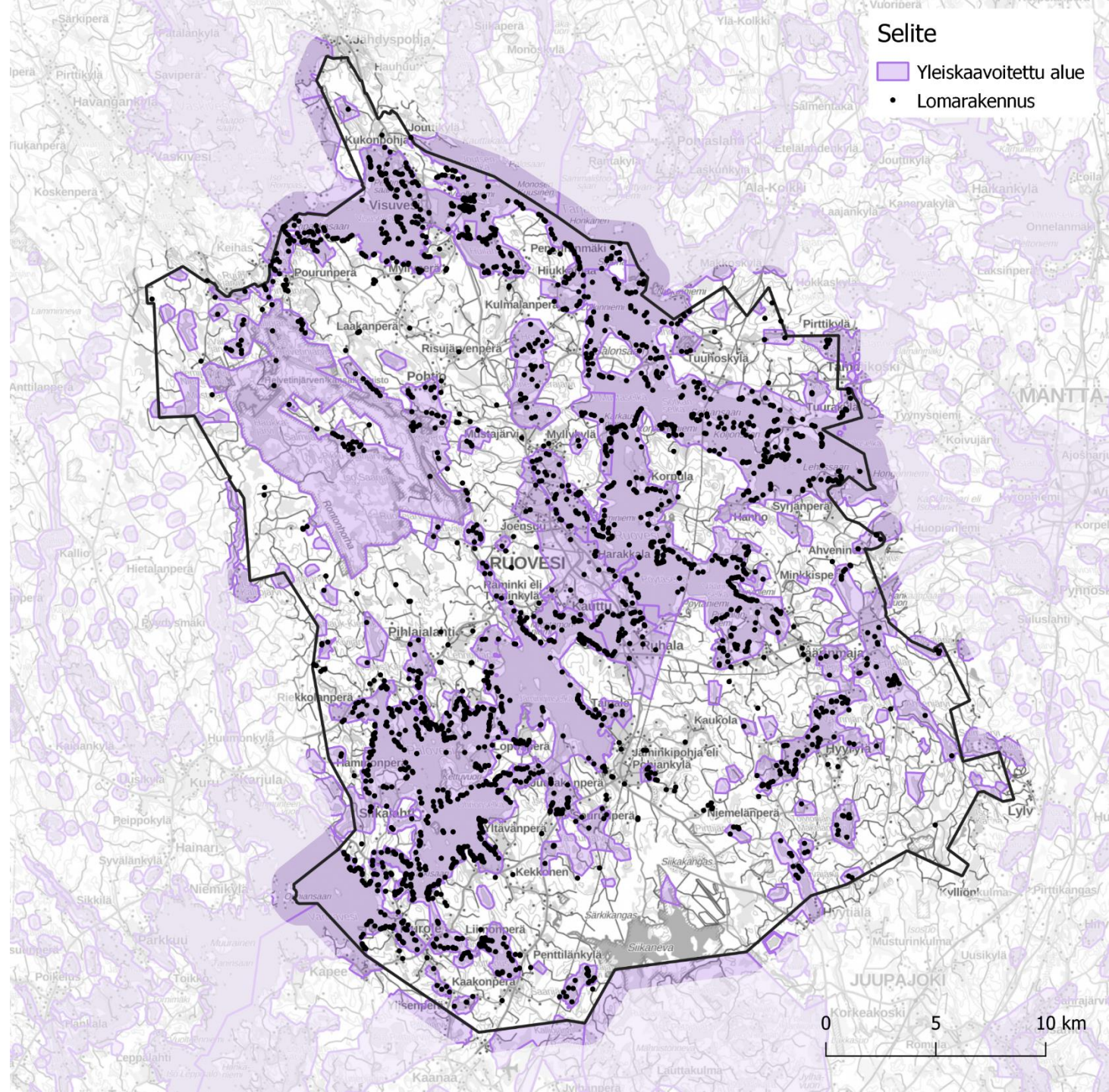
Kesämökkit

- Ruovedellä sijaitsee Maanmittauslaitoksen vuoden 2024 maastotietokannan aineiston mukaan 2387 lomarakennusta.
- Lomarakennuskantaa sijoittuu joka puolelle kuntaa, pääasiassa vesistöjen rannoille.



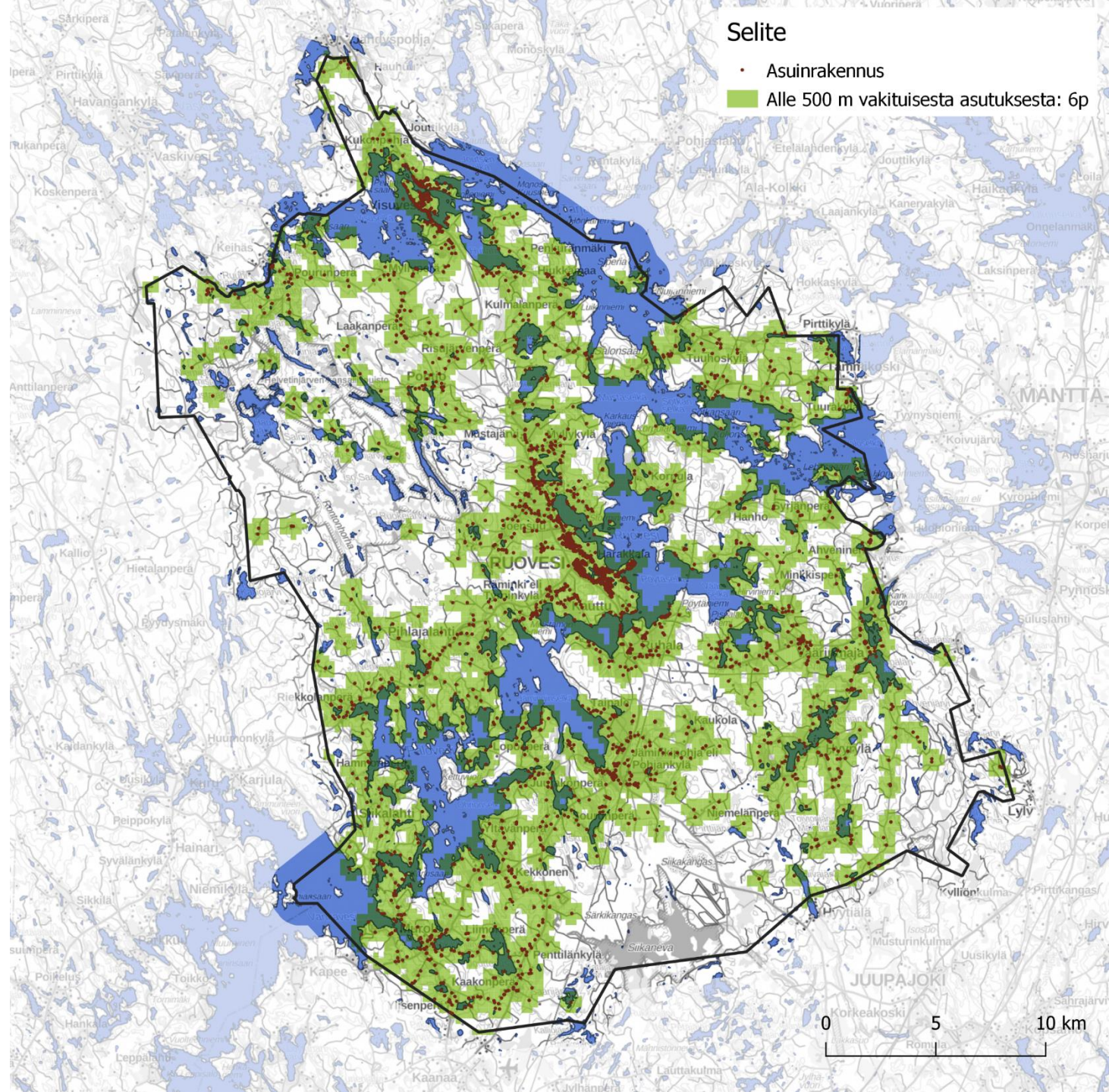
Yleiskaavatilanne

- Oheisella kartalla on esitetty alueet, joilla on voimassa yleiskaava.
- Ruovedellä sijaitsevasta 2387 lomarakennuksesta 2020 sijaitsee yleiskaavoitetulla alueella.



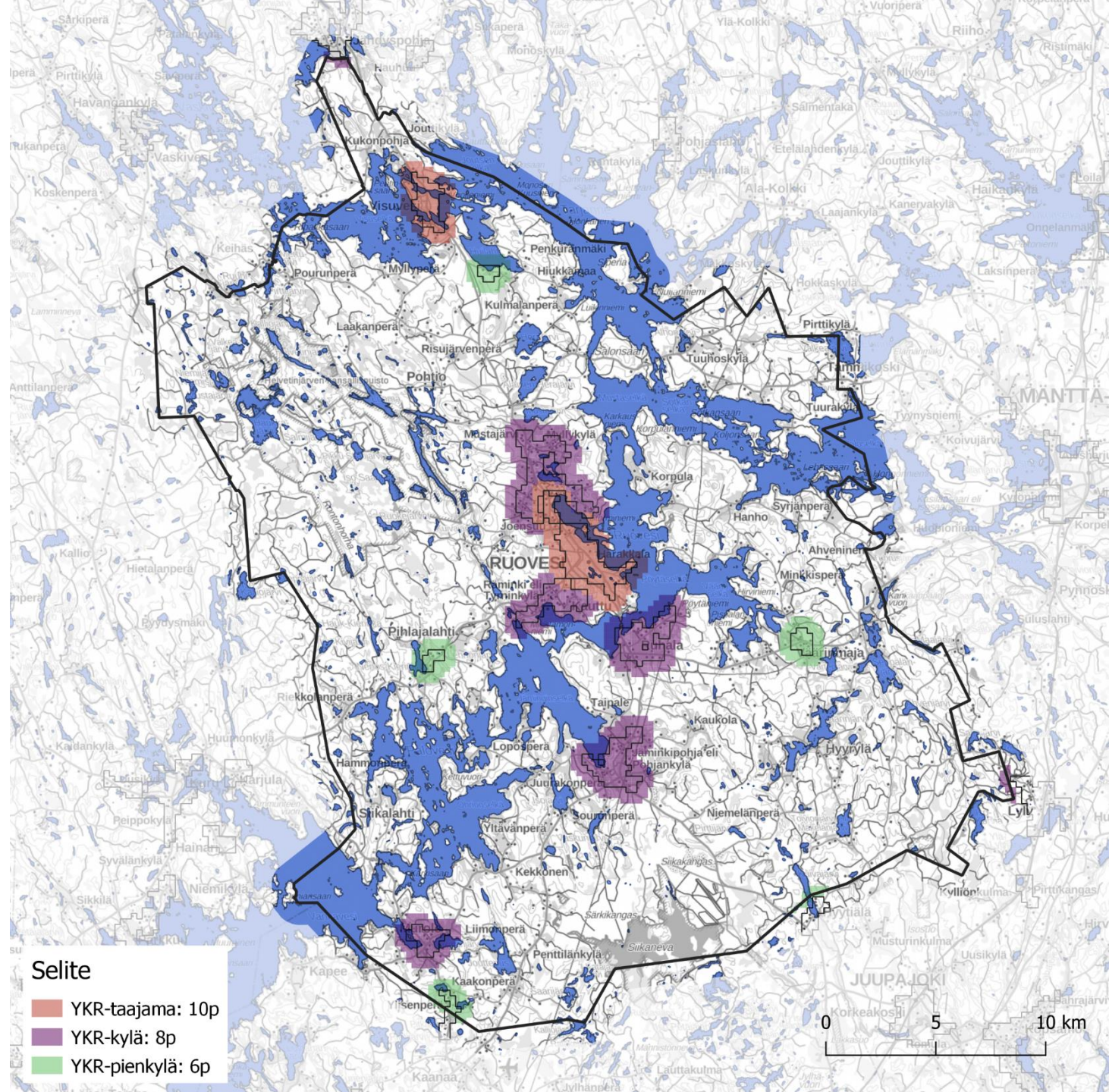
Vakituisen asutuksen läheisyys

- Oheisella kartalla on kuvattu olemassa olevat asuinrakennukset sekä niiden ympäristö 500 metrin säteellä.
- Asutus keskittyy kunnan keskustaajamaan, Jäminkipohjaan, Visuvedelle, suurempien liikenneväylien ja niiden varrella olevien kylien yhteyteen.



Vakituaisen asutuksen tiheys

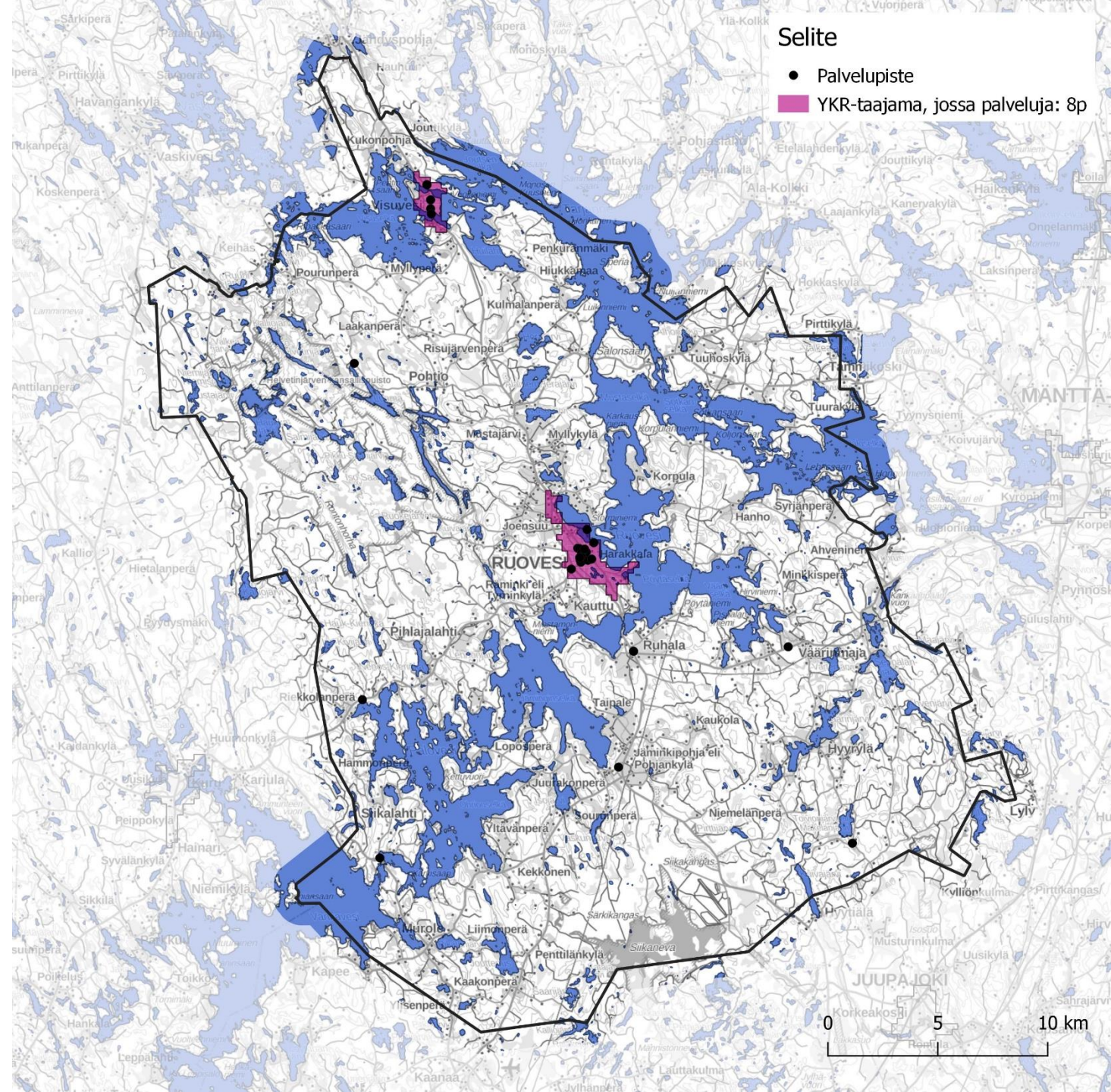
- Oheisella kartalla on osoitettu taajamat, kylät ja pienkylät sekä 500 metrin vyöhyke niiden ympärillä.
- Taajamia ovat Ruoveden keskustaajama ja Visuvesi.
- Kyliä ovat Myllykylä–Mustajärvi, Räminki–Kauttu, Ruhala, Jäminkipohja ja Murole.
- Pienkyliä sijaitsee Tarjanteen Huilahden rannalla, Pihlajalahdella, Väärinmajalla ja Ylisenperällä.



Palvelut

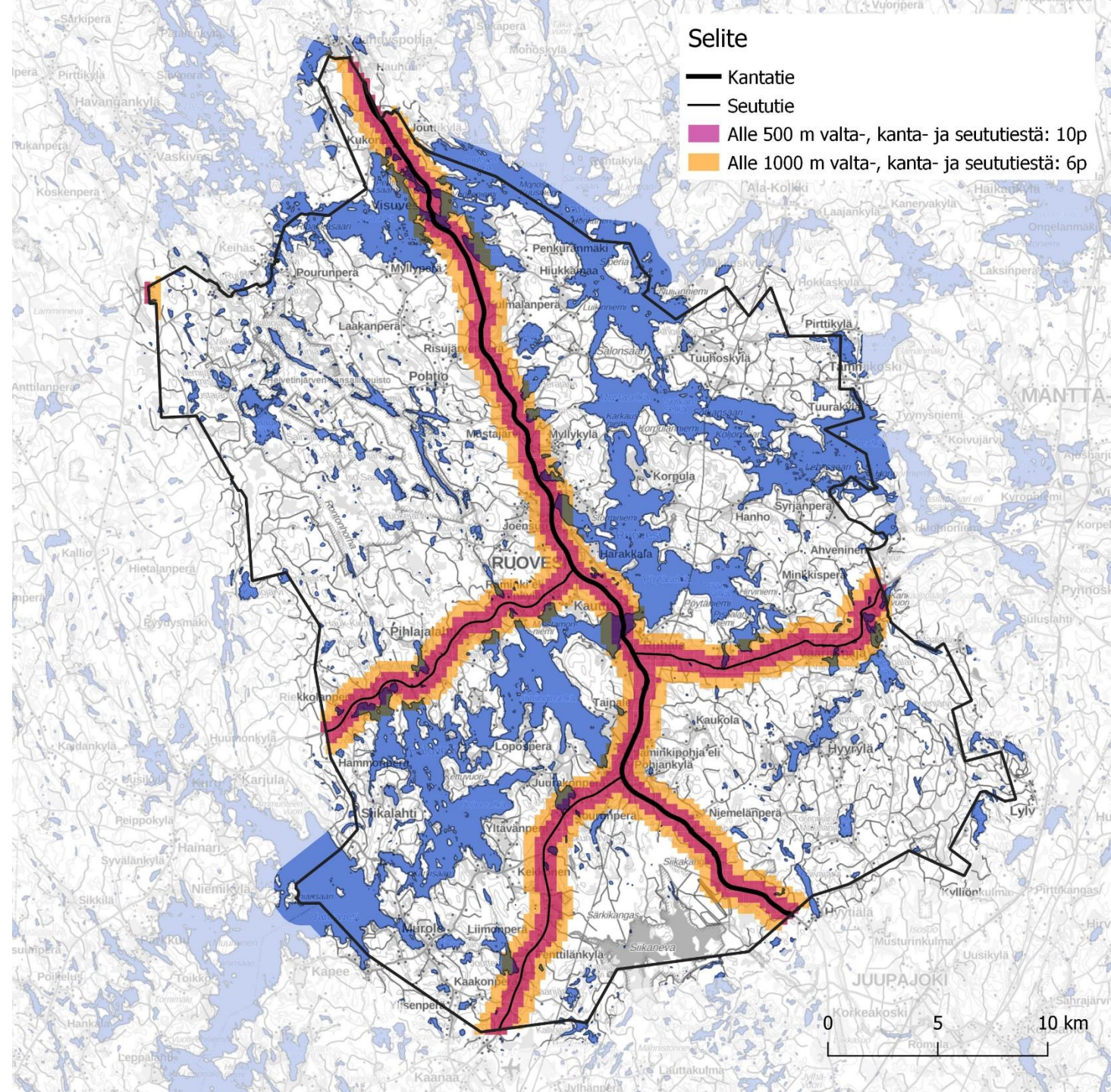
• Oheisella kartalla on osoitettu edellisellä kartalla esitetyt YKR-aineiston mukaiset taajamat, joihin sijoittuu joitakin alla luetelluista palveluista:

- Terveyskeskus
- Apteekki
- Kirjasto
- Kuntosali
- Lukio
- Päiväkot
- Päivittäistavarakauppa
- Peruskoulu
- Posti
- Ravitsemus



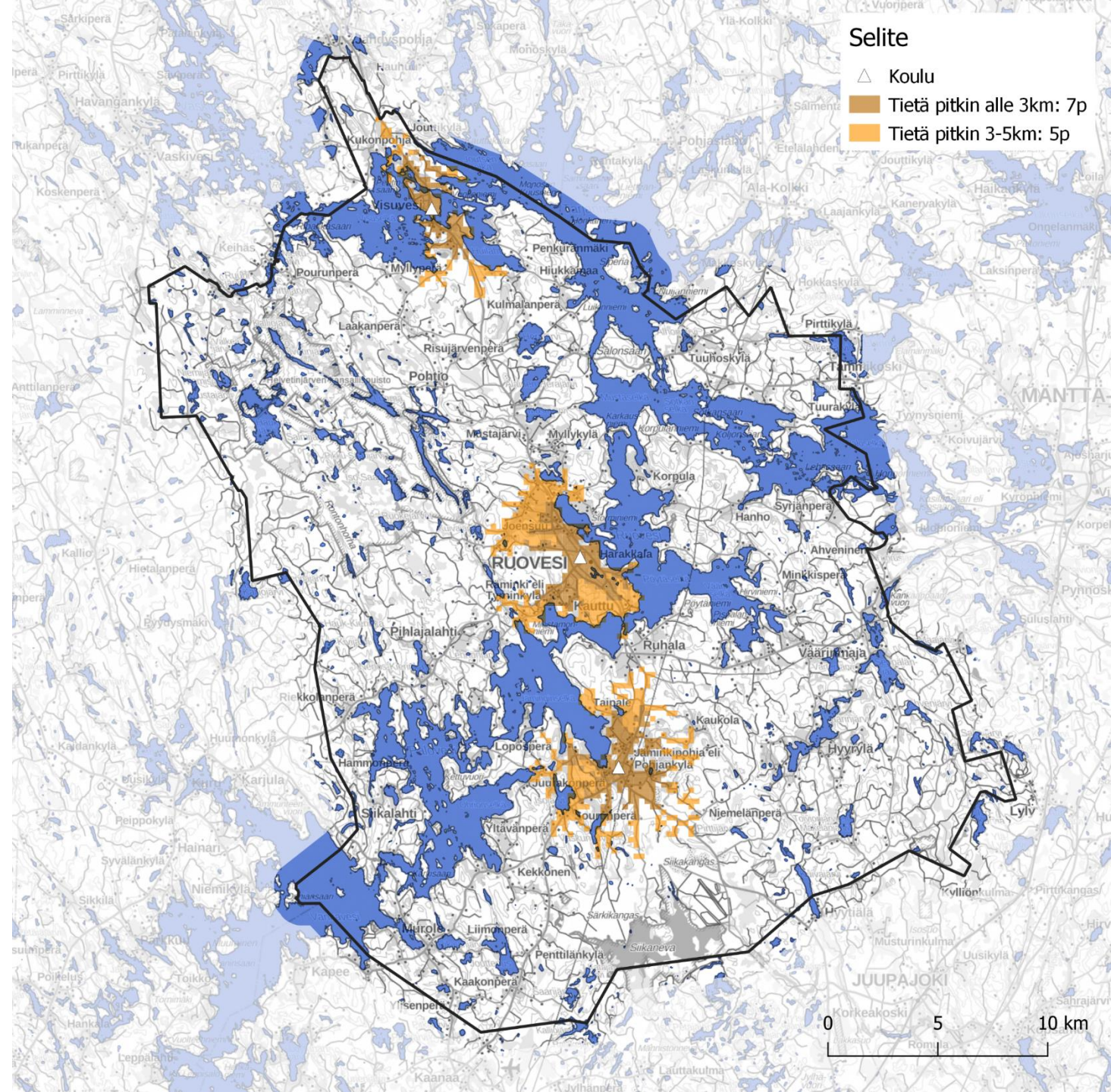
Tieverkoston läheisyys

- Oheisella kartalla on osoitettu valta-, kanta-, ja seututiet sekä etäisyysvyöhykkeet
 - Alle 500 m
 - Alle 1000 m



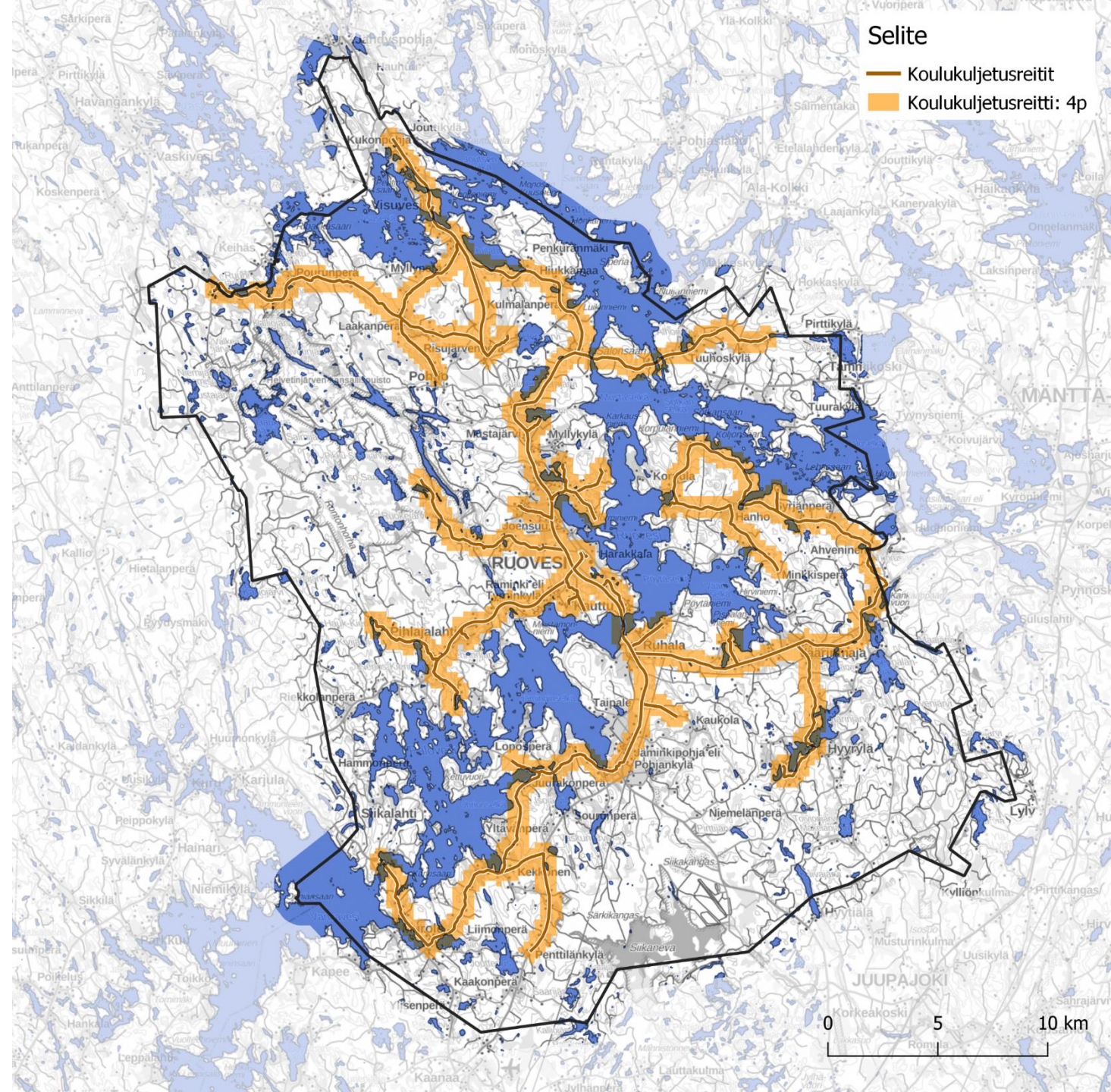
Koulujen saavutettavuus

- Oheisella kartalla on esitetty etäisyys kouluun tietä pitkin (alle kolme kilometriä ja 3–5 kilometriä).
- Koulujen saavutettavuus on paras Ruoveden keskustaajaman, Jäminkipohjan ja Visuveden ympäristössä.



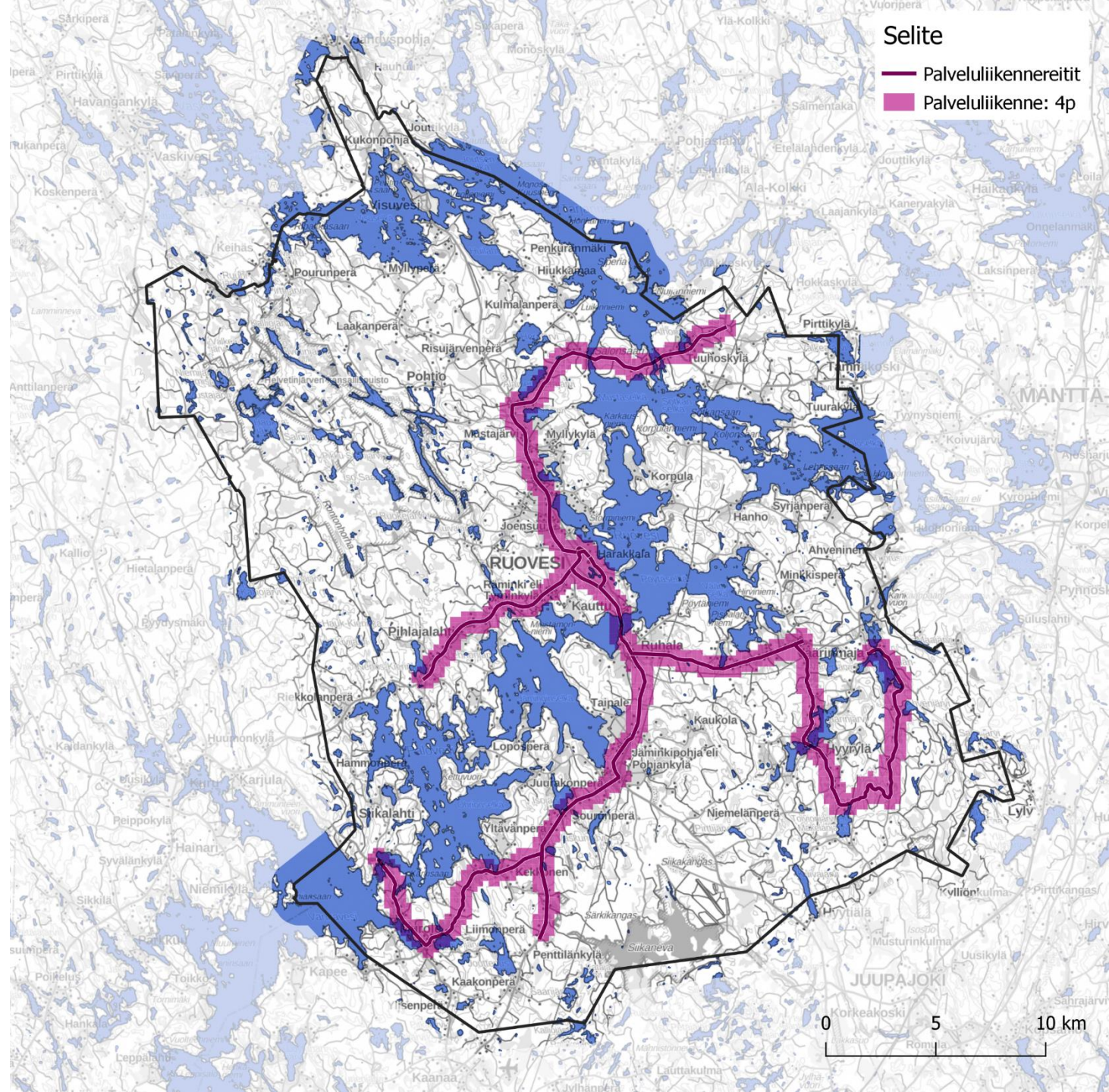
Koulukuljetus

- Oheisella kartalla on esitetty kunnan koulukuljetusreitit.
- Koulukuljetusreitit kattavat pääosan kunnan suuremmasta liikenneverkosta.



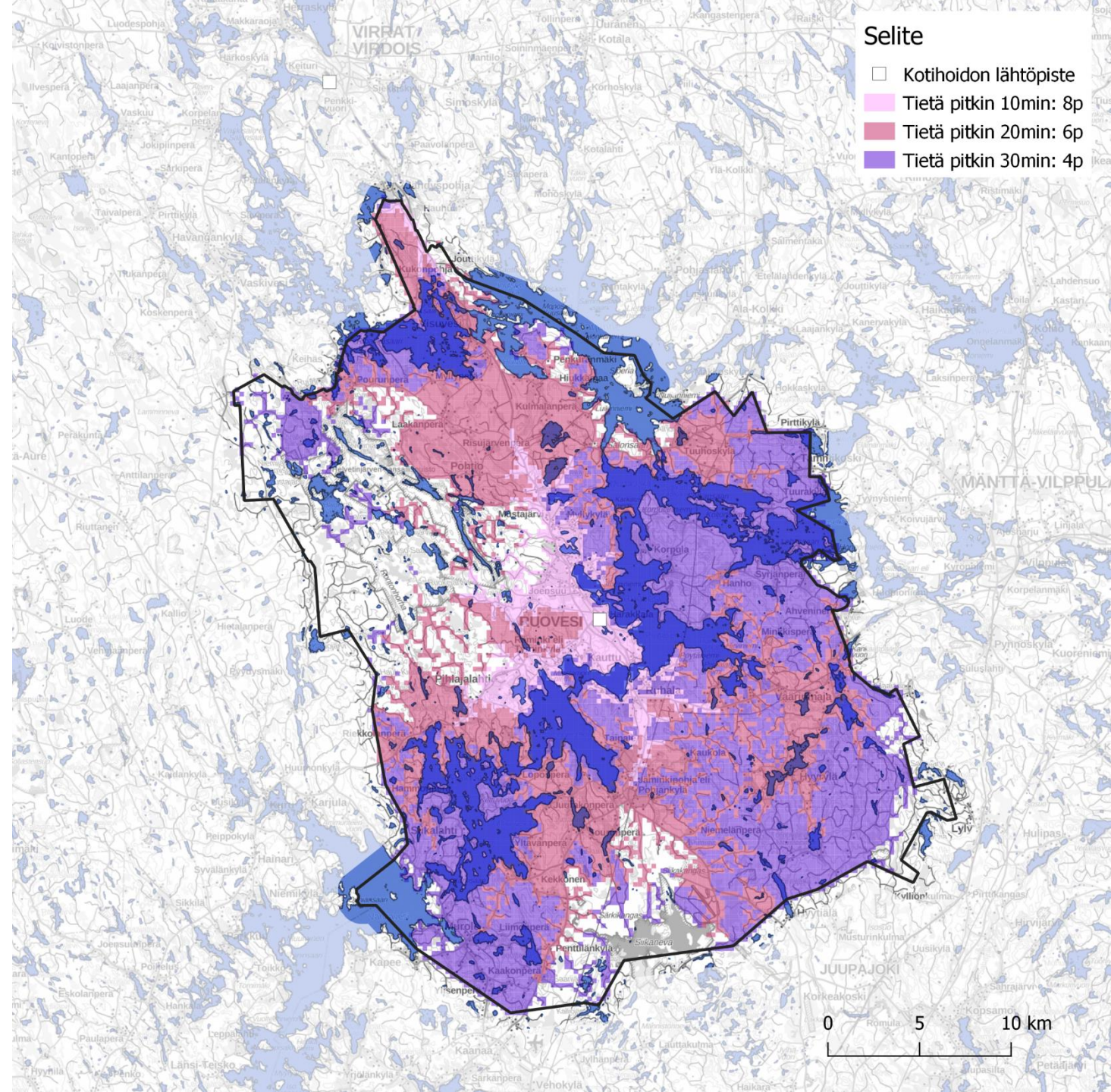
Palveluliikenne

- Palveluliikenteen linjat kattavat liikenneverkkoa Ruoveden keskustaajamasta Tuuhoskylään, Pihlajalahteen, Ruhalaan, Väärinmajalle, Hyyrylään, Jäminkipohjaan ja Muroleelle.
- Palveluliikenteen tarkoitus on kuljettaa haja-asutusalueen asukkaita asiomaan kirkonkylälle.



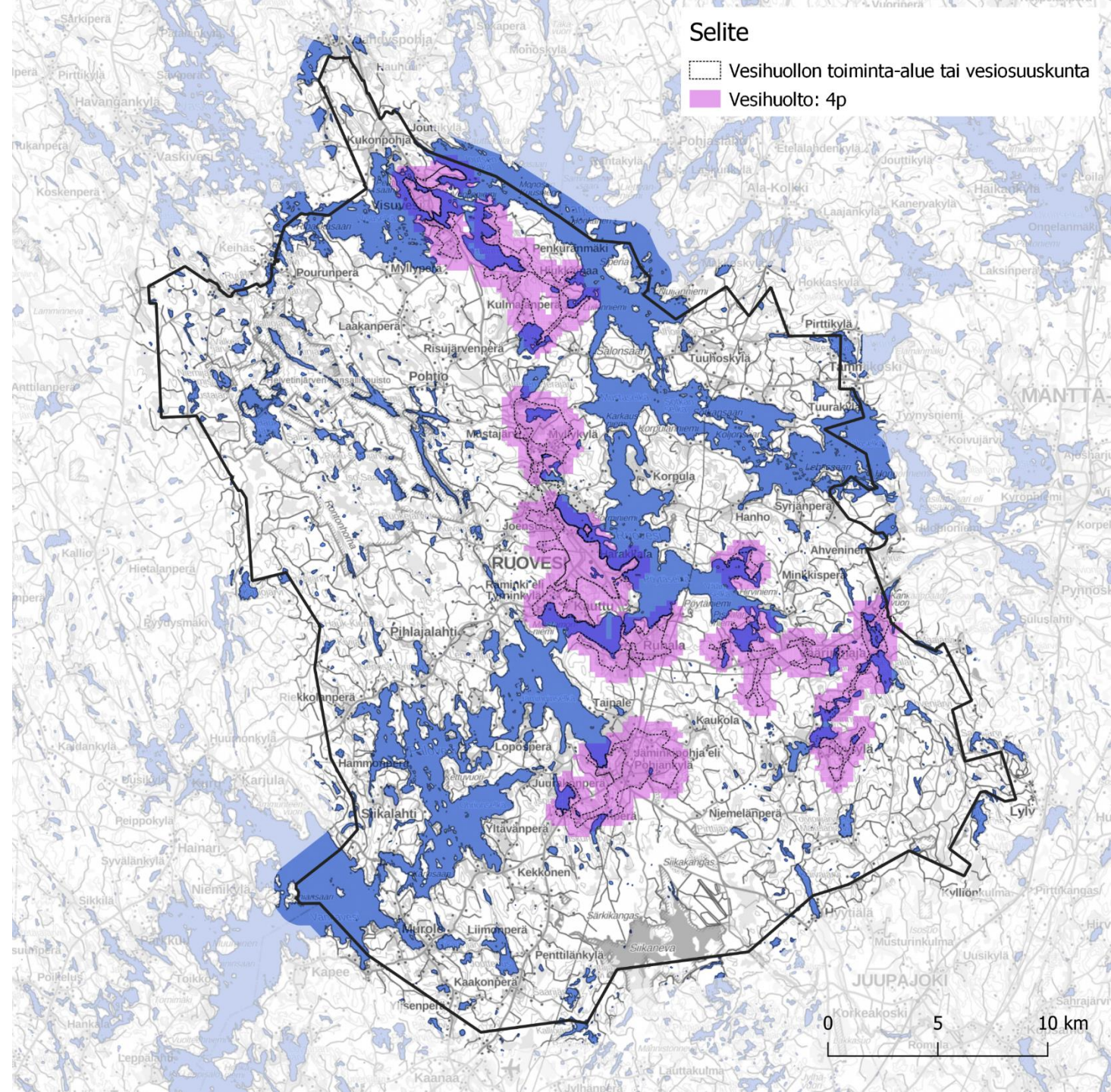
Kotihoidon saavutettavuus

- Oheisella kartalla on esitetty kotihoidon saavutettavuus tietä pitkin ajoajassa.
 - Tietä pitkin 10 min
 - Tietä pitkin 20 min
 - Tietä pitkin 30 min
- Tarkastelussa on huomioitu myös Virtain puolella sijaitseva kotihoidon palveluiden lähtöpiste.



Vesihuolto

- Oheisella kartalla on esitetty Ruoveden vesilaitoksen ja vesiosuuskuntien toiminta-alueet ja 500m vyöhyke niiden ympärillä.
- Kuntatalouden näkökulmasta ei ole suurta merkitystä, onko haja-asutusalueella keskitettyä vesihuoltoa vai ei (vesihuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti). Vesihuolto on kuitenkin huomioitu selvityksessä, koska keskitetyn vesihuollon valmiustaso on edullisuustekijä vakituisen asumisen sijoittumista arvioitaessa.



Edullisuusvyöhykkeet

Edullisuusvyöhykkeet ja tulkinta

- Seuraavilla dioilla on esitelty tarkastelun lopputuloksena saadut edullisuusvyöhykkeet.
- Vyöhykkeiden ohessa on kuvattu **ohjeistus lupaharkintaa varten** kaavoituksen ja rakennusvalvonnan lupa-asioita käsitteleville viranhaltijoille ja valmistelijoille.
 - Ohjeistuksessa on lueteltuna loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen kriteerit, joiden perusteella rakennus on mahdollista muuttaa pysyväksi asunnoksi (olemassa olevat tai tulevaisuudessa rakennettavat vapaa-ajan asunnot).
 - Vyöhykkeet toimivat ohjenuorana harkittaessa käyttötarkoituksen muutoksia. Vyöhykejako vaikuttaa siihen, millaisella prosessilla käyttötarkoituksen muutos kiinteistöllä ratkaistaan.
 - Käyttötarkoituksen muutosta haettaessa on hyvä ottaa huomioon, että loma-asuntoalueilla toimitaan lähtökohtaisesti loma-asunnoille asetettujen vaatimusten mukaisesti, myös silloin kun käyttötarkoitus voidaan muuttaa vakituisesti asumiseksi. Alueet, joilla on voimassa oleva asemakaava tai ranta-asemakaava, rakentamista ohjaavat kaavamääräykset.

Vyöhykejaon pisteytys:

Vyöhyke 1: Yli 20 p.

Vyöhyke 2: 6-20 p.

Vyöhyke 3: 0-5 p.

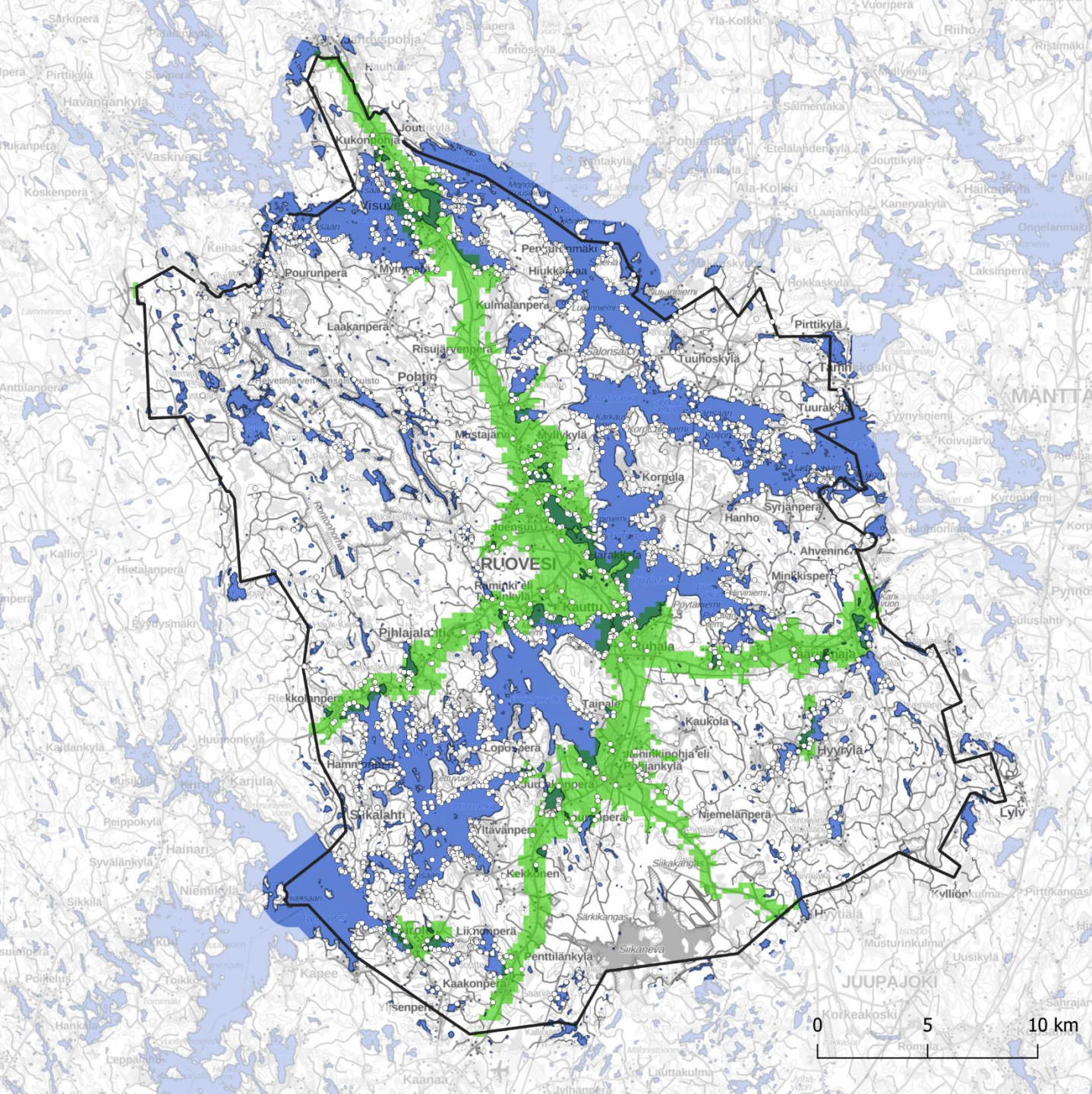
Vyöhyke 1

Käyttötarkoituksen muutos edullista

Alueilla, joilla on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava tai (ranta-)asemakaava, käyttötarkoituksen muutos ratkaistaan poikkeamisluvalla. Niiden alueiden osalta, joilla ei ole edellä mainittua kaavaa, käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnosta pysyväksi asunnoksi voi hakea suoralla rakennusluvalla, mikäli alla olevat ehdot täyttyvät.

- Rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2000 m².
- Rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot.
- Rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys.
- Asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta.

Rakennuspaikalla noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä rakennusoikeuden, rakennusten rantaviivaetäisyyksien sekä rantamaiseman luonnonmukaisuuden ja puuston osalta.



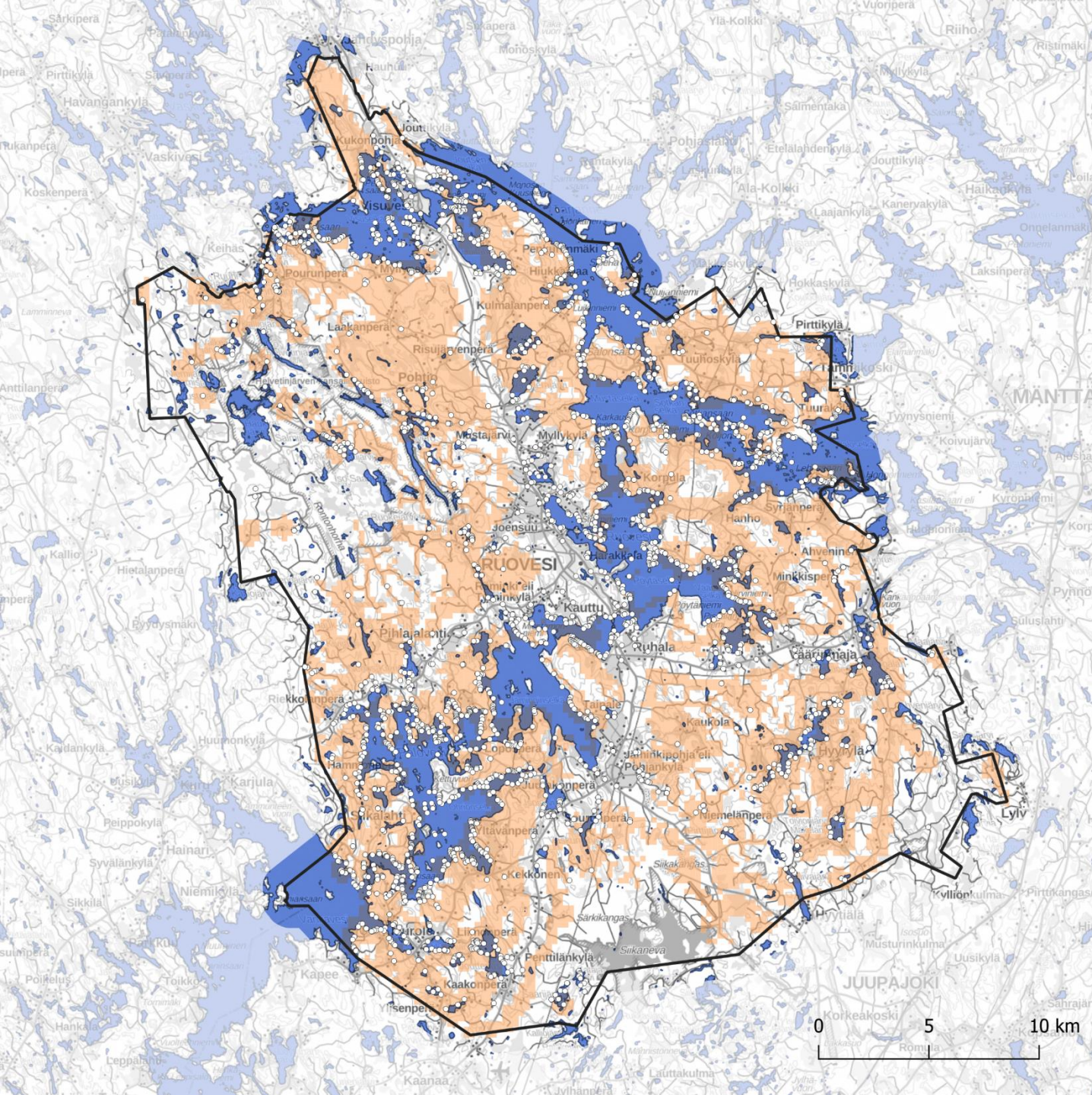
Vyöhyke 2

Käyttötarkoituksen muutosta harkittava

Käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta pysyväksi asunnoksi saattaa olla mahdollista poikkeamislupalla.

Ruoveden kunta voi tietyin edellytyksin myöntää poikkeuksen rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista sekä muista rajoituksista, mikäli alla olevat ehdot täyttyvät.

- Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- Poikkeamislupaa ei voida myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Vyöhykkeen 1 ehdot tulee täytyä poikkeamislupaa haettaessa.



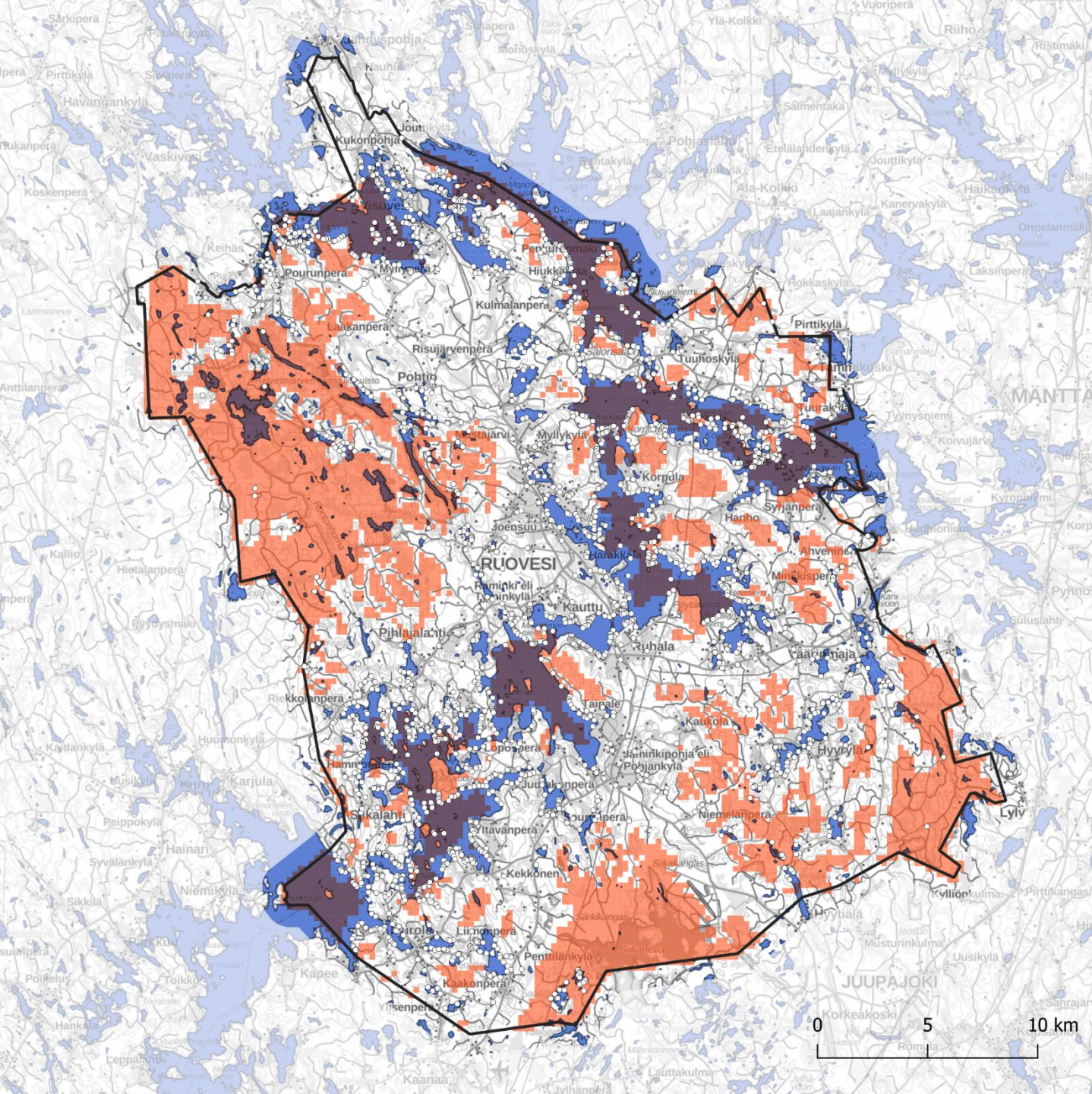
Vyöhyke 3

Käyttötarkoituksen muutos epäedullista

Käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituisesti asunnoksi ei ole lähtökohtaisesti mahdollista. Asia tarkastellaan poikkeamislupamenettelyssä.

Ranta-asemakaava-alueet ja muut ranta-alueet, joilla on olemassa olevia loma-asuntoja, käyttötarkoituksen muutos vakituisesti asunnoksi ei ole kyseisellä alueella lähtökohtaisesti mahdollista.

Poikkeuksen tekee, jos tontilla on rakennusluvan sekä rakennusrekisterin mukainen olemassa oleva vakituisen asumisen rakennus, joka puretaan ja tilalle rakennetaan uusi tai vanha rakennus remontoidaan asumiskäyttöön. Edellä kuvattu tilanne ratkaistaan aina poikkeamisluvalla.



Vaikutusarviot

Vaikutuksista yleisesti

Maaseutu- ja ranta-asuminen on monelle kunnalle suuri ja houkutteleva vetovoimatekijä, ja sitä voidaan pitää tärkeänä keinona maaseudun elinvoimaisuuden säilyttämisessä ja lisäämisessä. Pysyvän asumisen mahdollistamisella järkevillä sijainneilla – ja kunnan kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla – voidaan tukea merkittävästi kunnan elinvoimaa, tasapainoisen aluerakenteen muodostumista sekä toisaalta ihmisten unelmien ja asumispreferenssien täyttymistä. Jäljempänä esitetyssä vaikutusarvioinnissa on keskitytty etenkin vyöhykkeen 1 vaikutuksiin. Vaikutusten suuruusluokkaa arvioitaessa on huomioitava se, ettei rakennusjärjestyksen määräys vakituisen asutuksen vyöhykkeistä koske alueita, joiden osalta yleiskaavassa on muuta määrätty.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi vaatii usein sekä poikkeamislupaa että rakennuslupaa. Lupaharkinnassa, lupien myöntämisen edellytysten täyttymistä puntaroidessa on hyvä huomioida, että käyttötarkoituksen muutokset voivat aiheuttaa kunnalle erilaisia pitkäaikaisiakin vaikutuksia, jotka voivat olla laadultaan myönteisiä tai kielteisiä.

Keskeisiä vaikutuksia voi muodostua

- 1) yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen;
- 2) vesi-, jätevesi- ja jätehuoltoon;
- 3) palveluihin (kuten koulutus ja varhaiskasvatus, paikallinen yritystoiminta);
- 4) sekä kuntatalouteen (kuten verotulot, palveluvelvoitteet jne.).

Edullisuusvyöhykkeelle 1 (jossa käyttötarkoituksen muutos on mahdollista suoraan rakennusluvalla, mikäli yleiskaavassa ei toisin määrätä) sijoittuu Ruoveden alueella vuoden 2024 tilanteen mukaisesti **436 loma-asuinrakennusta, mikä teoriassa mahdollistaisi noin 1 000 uuden asukkaan sijoittumisen käyttötarkoituksen muutosten myötä** (laskettuna keskimäärin 2,5 asukasta / asuinrakennus). Näistä 436:sta lomarakennuksesta pääosa sijaitsee kaavoitetulla alueella. Tämä tarkoittaa, että suoraan rakennusluvalla käyttötarkoitusta voidaan muuttaa n. 50 rakennuspaikalla, mikäli rakennus täyttää vakituiselle asutukselle määrättyt vähimmäisvaatimukset. Paikat sijaitsevat pääosin kuivalla maalla, jolloin myöskään maisemavaikutuksia ei käyttötarkoituksen muutoksesta aiheudu merkittävässä määrin.

Edullisuusvyöhykkeelle 2 sijoittuu 1 480 loma-asuinrakennusta, ja vyöhykkeelle 3 puolestaan 471 loma-asuinrakennusta.



Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Edullisuusvyöhyketarkastelua apuna käyttämällä saadaan osoitettua vakituisen soveltuvia alueita kunnan tavoitteiden ja yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla. Olennaista on, ettei yhdyskuntarakenne hajaudu liikaa kunnan tahtotilankaan vastaisesti. Olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irralleen tapahtuvalla hajarakentamisella voi pitkällä aikavälillä olla haitallisia vaikutuksia kunnan talouteen – yhdyskuntarakenteen hajautumisessa toimintojen väliset etäisyydet kasvavat, mikä voi olla ongelmallista teknisen huollon verkostojen, liikenteen (myös joukkoliikenteen) ja palvelujen järjestämisen kannalta. Liika hajautuminen voi aiheuttaa hankaluuksia myös alueiden tulevaisuuden suunnittelun sekä luonto- ja virkistysarvojen kannalta.

Käyttötarkoituksen muutokset edullisuusvyöhyketarkastelun mukaisilla soveltuvilla sijainneilla (vyöhyke 1) eivät aiheuta merkittävää yhdyskuntarakenteen hajautumista Ruoveden nykyinen aluerakenne huomioiden, vaan pikemminkin vahvistavat tasapainoisen aluerakenteen muodostumista. Yhdyskuntarakenteen kannalta vakituista asumista on tarkoituksenmukaista mahdollistaa Visuveden, Ruoveden keskustaajaman ja Jäminkipohjan välisellä alueella lähellä liikenteen pääväyliä (kantatie 66, seututie 337, seututie 338 ja seututie 344). Hyvin vakituiselle asumiselle soveltuvia ranta-alueita sijoittuu näillä alueilla esimerkiksi Vaskiveden–Visuveden, Tarjanteen, Alaisen Herajärven, Mustajärven, Ruojärven, Ruoveden, Paloveden, Nenos-

Kieringan, Isojärven, Jouttenuksen ja Alaisen Talluslammin rannoille. Etäisyydet kuntakeskuksen palveluihin ovat kohtuulliset.

Liikenneverkkoihin, joukkoliikenteeseen ja alakouluihin hyvin kytkeytyvät maaseutumaisetkin alueet ovat vakituiselle asumiselle soveltuvia ympäristöjä, myös kunnan näkökulmasta. Tällaisia alueita ovat Ruovedellä keskustaajaman lisäksi Jäminkipohjan seutu kunnan eteläosissa sekä Visuveden seutu kunnan pohjoisosissa. Käyttötarkoituksen muutostyöt tukevat olemassa olevien koulujen elinvoimaa ja säilymistä, vahvistaen myös kylien ja kulmakuntien elinvoimaa. Käyttötarkoitusten muutosten myötä liikennemäärät (yksityisautoilu) kasvavat jonkin verran erityisesti suuremmalla tiestöllä (kantatie ja seututiet); tiestöä voidaan joutua parantamaan esimerkiksi liikenneturvallisuuden vuoksi; toisaalta yksityisteiden kunnossapidon ja aurausten tarve lisääntyy. Vakituisen asuinpaikan tulee olla saavutettavissa ympärivuotisesti esimerkiksi pelastus- ja huoltoajoneuvojen toimesta.



Vaikutukset vesi- ja jätehuoltoon

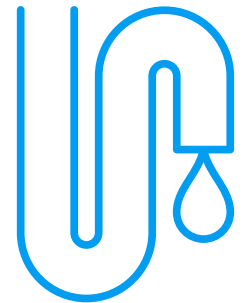
Keskitetyn vesihuollon alueita (vesihuollon toiminta-alue tai vesiosuuskunta) sijoittuu varsin kattavasti Ruoveden kunnan alueella Ruoveden keskustaaajamaan, Ruhalaan, Jäminkipohjaan, Väärinmajalle, Mustajärvelle ja Visuveden tienoille. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueet ovat kunnan päätöksen mukaisia alueita, joilla sijaitsevilla kiinteistöillä on liittymisvelvollisuus vesihuoltolaitoksen verkostoihin.

Vakituisessa asumisessa vedenkulutus ja veden tarve on luonnollisesti suurempaa kuin loma-asumisessa. Käyttötarkoituksen muutokset voivat lisätä vesihuoltolaitoksen tai vesiosuuskuntien verkostoon liittyvien määrää, ja teoriassa aiheuttaa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueiden laajenemisen tarvetta, jolloin verkostojen kapasiteetin riittävyyden tarkastelu voi tulla kyseeseen.

Kiinteistöjen vesihuolto on usein mahdollista järjestää myös kiinteistökohtaisesti esimerkiksi talousvesikaivolla ja umpikaivolla rakennuspaikan ollessa riittävän suuri. Hajajätevesiasetus ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset antavat reunaehdot jätevesien käsittelyn toteuttamiselle lainmukaisesti niin, ettei enenevää merkittävää haittaa vesistöjen sietokyvylle ja ympäristönsuojelullisille lähtökohdille muodostu. Vesihuoltolain (9.2.2001/119) 6–7 § määrittelevät tilanteen, jossa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentaminen tai muu tarpeellinen vesihuollon palvelu on tarpeen järjestää terveydellisistä, yhdyskuntakehityksellisistä tai ympäristönsuojelullisista syistä.

Vakituinen asuminen tuottaa vapaa-ajan asutusta enemmän jätteitä. **Jätehuolto** järjestetään joko kiinteistökohtaisesti, yhteisten jäteastioiden tai aluekeräyspisteiden kautta. Ruoveden alueella jätehuollosta vastaa Pirkanmaan Jätehuolto Oy. Vakituisessa asumisessa jätehuollon perusmaksut ja aluekeräyspisteiden maksut ovat korkeampia kuin vapaa-ajan asunnoissa, jolloin jätemäärän kasvua kompensoivat vakituisilta ympärivuotisilta asunnoilta perittävät korkeammat perusmaksut.

Asianmukainen **jätevesien käsittely** ja jätehuolto turvaavat ympäristön- ja vesiensuojelun tavoitteiden toteutumisen.



Vaikutukset palveluihin ja kuntatalouteen

Kunta saa vakituisilta asukkailta verotuloja ensisijassa **kunnallisverojen ja kiinteistöveron** kautta. Ruoveden kunnallisvero vuonna 2024 on 9,40 %. Toiselta paikkakunnalta muuttava uusi asukas voi tuoda kuntaan kunnallisverona tulotasosta riippuen esim. 1 500–2 000 euroa vuodessa.

Kiinteistöveron tuotto riippuu siitä, onko kyseessä vakituinen vai vapaa-ajan asuminen. Vuonna 2024 Ruoveden kiinteistövero vakituisen asumisen osalta on 0,60 %, kun vapaa-ajan asumisen osalta se on 1,30 %. Kun vapaa-ajan asunto muutetaan vakituiseksi asunnoksi, kiinteistöverotuotto pienenee – toisaalta kiinteistön arvo voi nousta. Kiinteistöveron tuotto voi pienentyä tapauksessa, jossa vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus muutetaan vakituiseen asumiseen, ja rakennukseen ei kuitenkaan muutostyön jälkeen muuteta vakituisesti vaan sitä käytetään edelleen vapaa-ajan asuntona.

Uusien asukkaiden myötä kunnassa olevien **paikallisten palvelujen** (mm. kaupallisten palvelujen) käyttö lisääntyy, mikä lisää alueen ja mahdollisesti myös pienyrittäjien elinvoimaa (esim. kiinteistönhuolto- ja rakentamispalvelut, lähiruokapalvelut, kuljetuspalvelut). Kylissä asukasmäärän lisääntyminen voi edesauttaa kyläpalveluiden ja kyläyhdistysten toiminnan säilymistä.

Haja-asutusalueella **vesihuollon toteuttaminen ja yksityisteiden ylläpito** on lähtökohtaisesti asukkaiden vastuulla. Kunnalle voi aiheutua jonkin verran kustannuksia vesiosuuskunnille tai yksityisille tiekunnille myönnettävistä avustuksista tai jäte- ja vesihuoltoon tai teiden kunnossapitoon liittyvien kysymysten järjestely-, neuvonta- ja valvontatarpeista.

Kunnan on kuntalain mukaan järjestettävä asukkaille palveluja alueellaan – näitä palveluja ovat **koulutus ja varhaiskasvatus**. Kunnalle voi koitua kustannuksia koulukyytien järjestämisen veloitteesta vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoitusten muutosten myötä. Koulujen saavutettavuus on hyvä Ruoveden keskustaajaman, Visuveden ja Jäminkipohjan seuduilla. Edullisuusvyöhyketarkastelun mukaisella vyöhykkeellä 1 käyttötarkoitusten muutosten tosiasiallisten vaikutusten koulukuljetusten määriin ja kustannuksiin voidaan arvioida jäävän vähäisiksi.



Maisema- ja luontovaikutukset, sosiaaliset vaikutukset

Kyseessä ovat olemassa olevat rakennetut rakennuspaikat eikä rakennusoikeus käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä lähtökohtaisesti muutu. Näin ollen **maisema- ja luontovaikutusten** arvioidaan jäävän verrattain vähäisiksi.

Vakituinen ympärivuotinen asutus voi lisätä hoidettujen pihojen määrää ja vähentää luonnonmukaisuutta, mutta rantapuusto ja rakennuspaikan rakentamattomien osien luonnonmukaisuus pyritään säilyttämään myös jatkossa käyttötarkoituksen muutoksesta huolimatta. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella ei itsessään arvioida olevan merkittävää muutosvaikutusta rantamaisemaan.

Yhteisöllisyys, turvallisuus ja turvallisuuden tunne voi parantua, jos lähistöllä vakituinen asuminen ja ns. ”sosiaalinen kontrolli” lisääntyy.

Toisaalta ympäristön meluisuus voi lisääntyä jonkin verran ympärivuotisen vakituisen asumisen yhteydessä, kun esimerkiksi pihoja hoidetaan.

Osa alueista sijoittuu olemassa olevan suuremman liikenneverkon yhteyteen, hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Liikenteen melu ja liikenneturvallisuuden mahdolliset puutteet voivat heikentää asuinviihtyvyyttä.

Käyttötarkoituksen muutokset soveltuvilla sijainneilla eivät lähtökohtaisesti aiheuta kiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä tai vaarana terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumista – vaan edistävät rakennuspaikkojen tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä: tällä voi olla suuria myönteisiä vaikutuksia ihmisten henkilökohtaisten asumispreferenssien täyttymisen suhteen.

