

Edullisuusvyöhyketarkastelu

Ympäristölautakunta 19.09.2024 § 69
207/10.02.02/2024

Edullisuusvyöhyketarkastelun laadinnasta on päätetty vuoden 2023–2024 kaavoituskatsauksessa. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavoituskatsauksen kokouksessaan 29.01.2024 § 4.

Kaavoituskatsauksessa todetaan: Koko kunnan alueen kattavalle rantaosayleiskaava-alueelle laaditaan edullisuusvyöhyketarkastelu. Tämän selvityksen tavoitteena on määritellä alueet, joilla vakituinen asuminen ja loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen ranta-alueilla on kunnan yhdyskuntarakenteen ja talouden kannalta järkevintä. Selvitys edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua, kun rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella on yhtenäiset kriteerit. Nämä muutokset tulevat edistämään vakituisen asumisen sijoittumista kyläalueille ja taajamiin.

Edullisuusvyöhyketarkastelun laadinta on tilattu Ramboll Finland Oy:lta asiantuntijatyönä 8300 eurolla + ALV. Edullisuusvyöhyketarkastelun laadintaan osallistui lisäksi Ruoveden kunnan puolelta määritelty ohjausryhmä, johon kuului kunnanhallituksen puheenjohtaja, kunnanjohtaja, tekninen johtaja, rakennustarkastaja sekä kaavoitusasiantuntija.

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 kylärakenteen, infrastruktuurin, palveluiden sekä liikenteen ja saavutettavuuden tarkasteluun.

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.

Edullisuusvyöhyketarkastelu liitetään myöhemmin osaksi päivitettävää rakennusjärjестystä. Rakennusjärjестyksen päivityksen osalta noudatetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) ja sen aikataulua. OAS:n tavoiteaikataulu uuden rakennusjärjестyksen voimaantulolle liitteineen on joulukuu 2025.

Ennen rakennusjärjestyksen päivitystä edullisuusvyöhyketarkastelu otetaan rakennusvalvonnassa käyttöön työkaluna arvioitaessa edellytyksiä käyttötarkoituksen muutokseen poikkeamisluvalla. Mahdollisuutta hakea käyttötarkoituksen muutosta suoralla rakennusluvalla ei sovelleta ennen edullisuusvyöhyketarkastelun liittämistä rakennusjärjestyksen liitteeksi.

Esittelijä	Tekninen johtaja Waltteri Martelin
Päätösehdotus	<p>Ympäristölautakunta hyväksyy edullisuusvyöhyketarkastelun rakennusvalvonnan työkaluksi arvioitaessa edellytyksiä käyttötarkoituksen muutokselle poikkeamisluvalla.</p> <p>Henna Leppänen Ramboll Finland Oy:ltä esitteli tehtyä edullisuusvyöhyketarkastelua.</p>
Päätös	<p>Ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.</p> <p>Taija Mikkonen oli poissa klo 18.22-18.24 tämän pykälän käsittelyn aikana.</p>
Jakelu	