

## Vastaus / kuntalaisaloite: Vapaa-ajan asunnot vakituisen asumisen piiriin

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 18.10.2022 § 144

Valmistelu ja lisätiedot Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta, p. 040 5155 183

Kuntalaisaloitteessa esitetään, että kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin, joilla kaupungissa olevat ns. kakkosasunnot / vapaa-ajan asunnot saadaan vakituisen asumisen piiriin. Kaupunki on käsitellyt saman sisältöisen valtuustoaloitteen 17.1.2022. Rakentamista ohjaava lainsäädäntö ei ole tässä välissä muuttunut, joten kuntalaisaloitteeseen esitetään samaa vastausta kuin valtuustoaloitteeseen.

### Taustaa

Orimattilassa on kiinteistörekisterin mukaan noin 1 130 vapaa-ajan asuntoa. Näistä noin 340 sijaitsee alueella, joka on oikeusvaikutteisessa kaavassa määrätty loma-asuntoalueeksi. Näitä rakennuspaikkoja ei voi muuttaa asumiskäyttöön muuttamatta ensin kaavaa. 790 loma-asuntoa sijaitsee alueella, jolla mikään kaavamääräys ei suoraan rajoita rakennuksen käyttötarkoitusta. Näiden kiinteistöjen kohdalla käyttötarkoituksen muutosta varten voi hakea rakennuslupaa. Paikasta riippuen muutos voi tarvita myös poikkeamisluvan tai suunnittelutarveratkaisun.

Yleiskaavojen laatiminen on usean vuoden prosessi. Orimattilan vahvistettujen osayleiskaavojen valmistumisaikoja: Artjärven OYK 4 vuotta, Heinä-Leitsamaan OYK 3 vuotta, Länsi-Orimattilan OYK 4 vuotta. Nykyisissä yleiskaavoissa rakentamista on rajoitettu loma-asumiseen vain rannoilla ja yhdellä pienellä alueella Virenojalla. Yleiskaavan muuttamisesta päättää kaupunginvaltuusto.

Haja-asutuksen tiivistyessä taaja-asutukseksi saattaa loma-asunnon muuttaminen pysyvään asutukseen edellyttää suunnittelutarveratkaisua. Suunnittelutarpeesta päättää johtava rakennustarkastaja, suunnittelutarvepäätöksen tekee kaavoituspäällikkö tai kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta. Päätöksen saaminen kestää 2-6 viikkoa ja myönteisen päätöksen jälkeen tulee hakea rakennuslupa. Jos suunnitelma ja lupa-asiakirjat ovat kunnossa, rakennusluvan saaminen kestää noin kolme viikkoa.

Rakennusjärjestyksessä on mahdollista osoittaa etukäteen ne alueet ja edellytykset, joilla loma-asunnon muuttaminen vakituisen asumiseen onnistuu pelkällä rakennusluvalla. Orimattilan rakennusjärjestys ei vielä tällaista sisällä. Rakennusjärjestyksen päivittäminen edellyttää erillistä selvitystä ja valtuuston päätöstä.

Vuosittain tehdään 1-3 käyttötarkoituksen muutosta. Määrä ei ole noussut etätymahdollisuuksien myötä. Vähäisen kysynnän vuoksi ei nähdä tarpeen aloittaa yleiskaavojen muutostyötä tai erillistä rakennusjärjestyksen päivittämistä. Toimintaa kehitetään, tarkastellaan eri vaihtoehtoja ja ylläpidetään hyvää palvelutasoa

(esim. lupien käsittelyajat) jatkossakin käytettävissä olevien resurssien puitteissa. Rakennusjärjestys päivitetään seuraavan kerran lakimuutoksen myötä 2023-2024.

## **Asiaan liittyvät lakipykälät**

Alueiden ja rakennusten rakentamista, ohjausta ja suunnittelujärjestelmää määrittelee Suomessa maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

### **MRL 125 §**

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen.

### **MRL 129a §**

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa.

Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

### **MRL 14 §**

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

### **MRL 72 §**

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Oheismateriaali:

Kuntalaisaloite 5.9.2022 vapaa-ajan asunnot

Kartta: loma-asunnot Orimattilassa

Esittelijä      Kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä

Päätösehdotus

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asiaselostuksessa esitetyn vastauksen vapaa-ajan asuntojen saamisesta vakituisen asumisen piiriin.

Samalla esitetään, että aloite todetaan loppuun käsitellyksi.

Päätös Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti.

Täytäntöönpano: pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle.

Kaupunginhallitus 31.10.2022 § 404  
363/10.04.00/2022

Aloite ja kartta ovat

oheismateriaalina.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kalle Larsson

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa aloitteeseen annetun selvityksen tiedoksi kaupunginvaltuustolle ja esittää, että valtuusto toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös Kaupunginhallitus päätti antaa aloitteeseen annetun selvityksen tiedoksi kaupunginvaltuustolle ja esittää, että valtuusto toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.