

Periaatteet muutettaessa loma-asuntoa vakituiseksi asunnoksi rantayleiskaava-alueella

Rakennuspaikan sijainti ja kaavoitustilanne määrittävät, millaista menettelyä käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää.

Ranta-alueella rakentaminen edellyttää aina asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suurin osa Maalahdessa sijaitsevista loma-asunnoista sijaitsee ranta-alueilla, ja kunnassa rannoilla on joko rantaosayleiskaava, rantakaava tai ranta-asemakaava. Muutokset, jotka ovat voimassa olevan kaavan vastaisia, edellyttävät kaavamuutosta tai poikkeamislupaa. Rantakaava- tai ranta-asemakaava-alueilla tarvitaan kuitenkin aina kaavamuutos muutettaessa asunnon käyttötarkoitusta.

Rantaosayleiskaava-alueilla muutos tehdään joko kaavamuutoksella tai poikkeamisluvalla. Kaavamuutos voidaan tehdä samassa yhteydessä, kun tehdään suurempi kunnan johtama osayleiskaavan tarkistus, jolloin saadaan kokonaisnäkemys ranta-alueen käytöstä. Yksittäiset käyttötarkoituksen muutokset toteutetaan poikkeamislupamenettelyllä, ja ne eivät saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristövaikutuksia (maankäyttö- ja rakennuslain 171. §).

Poikkeamisluvan yhteydessä tarkastellaan vain rakennuspaikan soveltuvuutta vakituiseen asumiseen. Sen jälkeen, kun poikkeamislupa on myönnetty, voidaan hakea rakennuslupaa, jolloin tutkitaan rakennukselle asetettuja vaatimuksia. Rakennuksen on täytettävä ainakin maankäyttö- ja rakennuslaissa ja Suomen rakentamismääräyskokoelmassa sekä kunnan rakennusjärjestyksessä vakitukselle asunnolle asetetut vaatimukset.

Jotta maanomistajille taataan yhdenvertainen kohtelu ja luodaan sekä maanomistajille että päätöksentekijöille läpinäkyvä prosessi, poikkeamisluvan myöntämisessä noudatetaan yhteisiä periaatteita. Poikkeamisluvasta veloitetaan kunnan taksan mukainen hinta.

Poikkeamisluvan myöntämisperiaatteet muutettaessa loma-asuntoa vakituiseksi asunnoksi

Muutos ei saa aiheuttaa kunnalle huomattavia kustannuksia

- Rakennuspaikka sijaitsee kohtuullisen etäisyyden päässä koulukuljetuksista, esimerkiksi niin, että etäisyys vakiintuneeseen koulukuljetusreittiin on enintään 3 km, mikäli alueella ei ole ennestään vakituista asutusta.

Kestävä yhdyskuntarakenne

- Rakennuspaikka sijaitsee olemassa olevan tien varrella enintään noin 1 km:n päässä vakituisesta asutuksesta.
- Muutos tukeutuu olemassa olevaan kylärakenteeseen/kyläyhdyskuntaan.

Tieyhteys

- Rakennuspaikalla on kiinteä ympärivuotinen tieyhteys, koko tieosuus on kulkukelpoinen ja pidetty kunnossa ympäri vuoden.
- Ajovalan leveys on vähintään 3,5 metriä, ja sillä on riittävä kantavuus ympäri vuoden.
- Rakennuspaikan jäte- ja jätevesikuljetukset on voitava järjestää ympäri vuoden.
- Hälytysajoneuvot voivat päästä rakennuspaikalle ympäri vuoden.
- Kotipalvelu ja kotihoito voivat päästä rakennuspaikalle ympäri vuoden.

Vesihuolto

- Kiinteistöllä on oltava saatavilla riittävästi talousvettä, joka täyttää terveydensuojelulain laatuvaatimukset.
- Maalahden Veden toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä kunnan vesijohdon ja jätevesiviemäriin. Taajaman ulkopuolella kiinteistöä ei tarvitse liittää verkostoon, jos vesihuoltolain 10. §:n edellytykset täyttyvät. Kiinteistökohtaisessa jäteveden puhdistuksessa on täytettävä ympäristönsuojelulain ja valtioneuvoston asetuksen vaatimukset.
- Tarvittavan kunnallistekniikan kustannuksista vastaa kiinteistönomistaja.

Rakennus ja rakennuspaikka

- Rakennuspaikan on oltava vähintään 3 000 m²:n suuruinen. Erityistapauksissa voidaan hyväksyä pienempi pinta-ala, kuitenkin vähintään 2 000 m².
- Rakennuspaikka ei saa sijaita alavalla tai muuten sellaisella paikalla, jossa on riski tulvimiselle tai vastaavalle haitalle.
- Rakennuspaikalla ei saa olla erityisen herkkiä luontoarvoja.
- Päärakennuksen on sijaittava vähintään 30 metrin päässä rantaviivasta. Erityistapauksissa voidaan hyväksyä lyhyempi etäisyys, kuitenkin vähintään 20 metriä.

Hyväksytty kunnanhallituksessa 11.12.2023

Hyväksytty rakennus- ja ympäristölautakunnassa 7.12.2023.