Valtuustoaloite: Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi Ylöjärvellä

Kaupunginvaltuusto 06.10.2025 § 121

”Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Ylöjärven kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin, joiden avulla vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi voidaan tehdä joustavammaksi ja selkeämmäksi.

Ylöjärvellä on paljon vapaa-ajan asuntoja, joilla on valmiudet ympärivuotiseen asumiseen. Monilla tonteilla on jo kunnallistekniikka tai mahdollisuus järjestää asianmukainen vesihuolto ja jätevesiratkaisut. Lisäksi etätyön ja monipaikkaisen asumisen yleistyminen on lisännyt tarvetta muuttaa vapaa-ajan asuntoja vakituisiksi kodeiksi.

Helpottamalla käyttötarkoituksen muutoksia:

- **Edistetään kaupungin elinvoimaa** ja lisätään pysyvää asukaspohjaa.
- **Hyödynnetään olemassa olevaa rakennuskantaa**, mikä on ekologisesti ja taloudellisesti kestävää.
- **Tuetaan asukkaiden muuttotarpeita**, kuten ikääntymisen, perheen perustamisen tai työn vuoksi.
- **Kasvatetaan kaupungin verotuloja**, sillä vakituisiksi kodeiksi muutettujen kiinteistöjen myötä sekä kiinteistöverotuotto että kunnallisveron kertymä lisääntyvät, kun asukkaat kirjautuvat Ylöjärven vakituisiksi asukkaiksi.

Ehdotamme, että:

1. Kaupunki selvittää ja päivittää ohjeistuksen sekä mahdolliset kaavalliset ja lupakäytännöt, jotka koskevat vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi.
2. Tarvittaessa laaditaan selkeä toimintamalli ja tiedotuspaketti, joka helpottaa hakijoiden asiointia ja vähentää hallinnollista epäselvyyttä.
3. Kaupunki arvioi mahdolliset kaavamuutostarpeet ja lupaprosessien sujuvoittamisen keinot, jotta verotulohyödyt voidaan realisoida mahdollisimman tehokkaasti.

Tämä edistäisi Ylöjärven vetovoimaa, lisäisi asukkaiden valinnanvapautta ja tukisi kaupungin taloudellista kestävyyttä.

Ylöjärven Kokoomuksen valtuustoryhmä ym.”

Toimivalta: Hallintosääntö 32 §

Päätös: Kaupunginvaltuusto päätti lähettää em. valtuustoaloitteen kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

Kaupunginhallitus 20.10.2025 § 336

Toimivalta: Hallintosääntö 32 §

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää lähettää valtuustoaloitteen ympäristölautakunnalle lausuntoa varten.

Päätös: Hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 28.10.2026 § 148
432/10.03.00/2025

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö
Johtava rakenustarkastaja

Seloste ja perustelut: Vapaa-ajan asunnon (loma-asunto) muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön edellyttää aina lupamenettelyä. Vähimmillään muuttaminen edellyttää rakentamislupaa. Yleisimmin tarvitaan poikkeamislupa kaavoituksesta ja rakentamislupa rakennusvalvonnasta. Rakentamisluvassa mm. arvioidaan rakennuksen teknisten vaatimusten täyttyminen. Poikkeamisen vaatimus tulee alueidenkäyttölaista. Poikkeaminen on tapauskohtaista harkintaa.

Käyttötarkoituksen muutoksen käsittelyyn vaikuttaa, onko kaavoitettu vai onko alue kaavoittamatta. Ylöjärvellä suurin osa Näsijärven rannoista kuuluu rantaosayleiskaavan tai ranta-asemakaavan piiriin. Kurun alueen rannat mukaan lukien pienet vesistöt ovat kaavoitettuja. Viljakkalan alueella on monin paikoin kaavoittamattomia rantoja. Vapaa-ajan asuntoja sijoittuu myös ranta-alueen ulkopuolelle ns. kuivalle maalle.

Kaavoitetuilla ranta-alueilla edellytetään yleensä poikkeamislupaa rakentamisluvan lisäksi, ellei kaavoissa erikseen osoitetuille alueille sallita käyttötarkoituksen muutosta. Esimerkiksi Karhen rantaosayleiskaavassa on osoitettu alueita, joilla ei tarvita poikkeamislupaa. Kaavoittamattomilla alueilla voimassa oleva rakennusjärjestys määrittää ehdot käyttötarkoituksen muutokseen. Valmistelussa olevassa rakennusjärjestyksessä on ehtoihin tulossa jonkin verran muutoksia.

Aikaisemman oikeuskäytännon mukaan on todettu, että pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Pysyvän asumisen laajempi muodostuminen on katsottu edellyttävän loma-asutusta laajempia yhdyskuntataloudellisia selvityksiä esimerkiksi yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja palvelurakenteen suhteen. Poikkeamisharkinta on myös yksittäistapauksellista arviointia, jossa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta ei voida valvoa samalla tavalla kuin laajemman alueen kaavallisessa tarkastelussa.

Kielteistä päätöstä on aikaisemman lain (MRL) mukaan voitu perustella, että poikkeamisesta aiheutuu haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Uuden Rakentamislaista olisi tulkittavissa, että kaavan vastaisuus ei automaattisesti olisi kieltämisen peruste. Oikeuden periaattellisia uusia linjauksia ei kuitenkaan vielä ole.

Ranta-alueiden kaavamuuutokset ovat raskaita ja pitkäaikaisia prosesseja, joihin nykyisen MAPSTO-ohjelman puitteissa ei lähivuosina ole mahdollista ryhtyä. Joissakin kunnissa on käytössä erillinen edullisuusvyöhyketarkastelu, jossa määritellään alueet, joilla kaäyttötarkoituksen muutosta voitaisiin puoltaa. Vyöhykekartat edellyttävät selvityksiä ja vuorovaikutusta kaavoituksen tapaan. Harkittavaksi tulee, että konsulttityönä selvitetään mahdolliset kaavamuutostapeet sekä esimerkiksi erillisen edullisuusvyöhykkeiden laatiminen.

Toimivalta: Hallintosääntö 121 §

Oheismateriaali: Valtuustoaloite

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi,
Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen , p. 040 168 5784, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä: Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää antaa seuraavan lausunnon. Päivitetään kotisivujen ohjeistus käyttötarkoituksen muutokseen liittyen. Tarvittaessa laaditaan projektikaavio (toimintamalli) helpottamaan hakijoiden asiointia ja mahdollisen hallinnollisen epäselvyyden vähentämiseksi. Erillisten selvitysten tekeminen edellyttää ulkopuolista konsulttia. Ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle huomioitavaksi tarvittavat määrärahojen lisäykset konsulttityötä varten.

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
