Teknisen lautakunnan lausunto rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta asemakaava-alueella

Teknlk 08.10.2026 § 91
446/10.03.00/2026

Valmistelija

Maanmittausinsinööri Mika Palovaara p. 040 7622 917
Tekninen johtaja Roni Jänkälä p. 040 5406 357

Rakennus- ja ympäristölautakunta on pyytänyt lausuntoa yleensä asemakaava-alueella RA merkinnällä olevalle alueelle rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta aiheutuvasta muista vaikutuksista asuinympäristöön ja kaavan toteutumiseen.

Lausunnon antamiseen on pyydetty ja saatu lisäaikaa 15.10.2026 asti.

Tässä lausunnossa otetaan kantaa vain asemakaava-alueella RA merkinnällä olevalle alueelle rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta mm. kaavoituksellisesta näkökulmasta.

Asemakaavalla ohjataan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri käyttötarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla (AkL 50 §).

Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden osalta asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia (AkL 58 §).

Asemakaavan vastainen loma- ja vakituisen asumiseen varattujen alueiden sekoittuminen poikkeamislupamenettelyn kautta voi vaarantaa kaavasta oletettavissa olevien maankäytöllisten vaikutuksien ennakoitavuutta ja voi haitata muun muassa siten maanomistajien tasapuolista kohtelua. Kaava-alueelta lomatontin tai loma-asunnon ostaneella on oikeus olettaa, että alueen rakennuskanta koostuu loma-asunnoista, eikä pysyvästä asumisesta. Asemakaavalla ohjataan näiden eri käyttötarkoituksien sijoittelua taajamarakenteen vuoksi, koska niiden olemuksen on tunnistettu poikkeavan toisistaan.

Poikkeamislupamenettely ei vastaa kaavoituksellista tarkastelua muun muassa vaikutusten arvioinnin suhteen. Poikkeamislupamenettelyllä toteutettu yksittäinen käyttötarkoituksen muutos toimii ennakkotapauksena ja yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti voi johtaa useampiin käyttötarkoituksen muutoksiin, jolloin alueen luonne, luonnonsuojelulliset tavoitteet ja rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttaminen vaikeutuvat ilman kaavallisen tarkastelun tuomaa vaikutusten arviointia.

Asemakaava-alueella RA merkinnällä olevilla alueilla käyttötarkoituksen muutos olisi tarkoituksen mukaista tarkastella laajemman alueen

asemakaavan muutoksen kautta. Näin pystytään ottamaan laajemmin huomioon ympäröivien kiinteistöjen käyttötarkoitus, luonnonsuojelun tavoitteet ja rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteet sekä pystytään ehkäisemään merkittävät haitalliset ympäristövaikutukset ja muut vaikutukset.

Yksittäisen käyttötarkoituksen muutoksen vaikutukset voivat olla vähäisiä, mutta vastaavien käyttötarkoituksen muutosten yleistyminen voi vaikuttaa alueen maankäyttöön, kunnallisteknisten palvelujen järjestämiseen, liikennejärjestelyihin sekä Levin matkailualueen pitkän aikavälin kehittämiseen.

Käyttötarkoitus hakemuksen arvioinnissa tulee huomioida mahdolliset yhteisvaikutukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu laajemmin Levin asemakaava-alueella sijaitsevien vastaavien loma-asuntorakennuspaikkojen osalta.

On tärkeää, että rakennus- ja ympäristölautakunta arvioi hakemuksia myös näiden laajempien vaikutusten näkökulmasta.

Esittelijä — Tekninen johtaja Jänkälä Roni

Päätösehdotus — Tekninen lautakunta päättää hyväksyä edellä valmistelutekstissä selostetun lausunnokseen rakennus- ja ympäristölautakunnalle.

Päätös — Esitys hyväksyttiin.

Maanmittausinsinööri Mika Palovaara asiantuntijana tämän pykälän esittelyn aikana klo 12:05-12:19.