

Vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu

Valkeakosken kaupunki

14.4.2025

RAMBOLL

Bright ideas.
Sustainable change.



Työn tausta

Keväällä 2022 Valkeakosken kaupunki päätti käynnistää Valkeakosken rantojen osayleiskaavan päivittämisen. Kaavoituksen tavoitteena on paitsi mahdollistaa tämän päivän vaatimuksia vastaava vapaa-ajan asuminen, myös luoda selkeä yhdenmukainen pohja rakentamislupien käsittelylle. Selkeä tavoite on myös tarkastella vakituisen asumisen mahdollistamista kaava-alueella.

Kaavatyön tueksi laaditussa selvitystyössä tarkoituksena oli laatia Valkeakosken kaupungille **vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu**, jolla määritellään ne Valkeakosken alueet, joilla rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituisen asuinkäyttöön on vaikutusten näkökulmasta kaupungille edullisinta. Tarkastelualue on suunnittelualueen lisäksi koko Valkeakosken kaupungin alue. Työn lopputuloksen tarkoituksena on toimia rantojen osayleiskaavan vaikutusten arvioinnin pohjana sekä toisaalta lupaharkinnan tukena tilanteissa, joissa arvioidaan rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen mahdollisuutta loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi.

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 Valkeakosken kaupungin yhdyskuntarakenteen ja talouden kannalta järkevintä. Pisteytys kuvaa Valkeakosken poliittista tahtotilaa siitä, millaisia kunnallisia palveluita halutaan korostaa suhteessa uuden vakituisen asutuksen sijoittamiseen, ja millaiset palvelut sekä fasilitetit nähdään tärkeänä harkittaessa käyttötarkoituksen muutoksia. Kriteeristö tarkoitus on pyrkimys asettaa samassa asemassa olevat maanomistajat ja asukkaat tasa-arvoiseen tilanteeseen lupaharkinnassa.

Työn tuloksena luotiin edullisuusvyöhykejako, josta ilmenee, kuinka kestävää kuntataloudelle ja yhdyskuntarakenteelle on pitkällä aikajänteellä sijoittaa uutta asutusta eri vyöhykkeille. Työ perustui Valkeakosken 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.

Työ tehtiin Valkeakosken kaupungin toimeksiannosta loppuvuodesta 2024–alkuvuodesta 2025. Työstä vastasivat insinööri (AMK) Henna Leppänen, FM (maantiede) Niko Mäkinen sekä insinööri (AMK) Helena Muukkonen.

Johdanto

Vakituisen asutuksen hakeutuminen rannoille on muodostunut rantojen käytön ja suunnittelun yhä kasvavaksi mahdollisuudeksi, mutta toisaalta haasteeksi kunnille. Rantojen hyödyntäminen vakituisen asutuksen sijaintipaikkana edellyttää kunnilta strategista otetta ja tietoa siitä, millaisia vaikutuksia sillä on kunnan kehittymiseen. Kyse on sekä kunnan kokonaisvaltaisesta kehittämisestä että alueiden erityispiirteiden, vetovoiman ja luonnonolojen huomioon ottamisesta. Lisäksi on tärkeää, että ranta-asutukseen liittyviä maankäyttöratkaisuja koskevat päätökset tehdään tietoisina myös niiden taloudellisista vaikutuksista.

Vakituisen ranta-asutuksen taloudellisten vaikutusten muodostumista määrittelevät mm. rakennusten sijainti suhteessa olemassa olevaan infrastruktuuri- ja palveluverkkoon, olemassa olevien rakenteiden ja palvelujen hyödyntämis-mahdollisuudet sekä rakentamisen määrä ja tiiveys. Kuntataloudelliset vaikutukset muodostavat laajan kokonaisuuden, jossa on mukana sekä suuria että pieniä kustannus- ja tuloeriä. Tyypillisiä ranta-asutukseen liittyviä kuntataloudellisia kustannuksia ovat koulukuljetuksien järjestämisestä aiheutuvat kustannukset. Joissain tapauksissa kustannuksia kertyy myös tie- ja vesihuoltoverkon rakentamisesta ja kunnossapidosta. Vakituiseen ranta-asutukseen liittyy toisaalta myös asukkaiden tai yksityisten toimijoiden kannalta merkittäviä kustannuksia. Tällaisia ovat esimerkiksi energia- ja tietoliikenneverkkojen rakentamiskustannukset.

Rantojen sijoittuminen Valkeakosken yhdyskunta- ja palvelurakenteessa vaikuttaa siihen, miten ne ovat hyödynnettävissä vakituisen asumisen alueina. Parhaimmillaan uusi vakituinen asutus tukee yhdyskuntarakennetta, tasapainottaa aluerakennetta ja luo elinvoimaa sekä kysyntää maaseudulle, kylille ja niiden paikallisille palveluille.

Tilanne on kestävämpi, mikäli ajaututaan tilanteeseen, jossa uusi asutus sijoittuu hallitsemattomasti liian hajanaisesti luoden uusia palvelutarpeita tai aiheuttaen merkittäviä paineita tie- ja vesihuoltojärjestelyjen kehittämiseen.

Tarkastelussa on esitetty pisteytyksen avulla ne vyöhykkeet, jotka ovat edullisia vapaa-ajanasuntojen vakinaiseksi muuttamiselle, erityisesti kuntatalouden ja palvelujen saavutettavuuden näkökulmasta. Vakituisen asutuksen edullisuusvyöhyke on muodostunut alueista, jotka saivat kriteerien pohjalta laaditussa pisteytyksessä 30 pistettä tai yli. Lisäksi tarkastelussa on esitetty erityinen edullisuusvyöhykkeen ympärille muodostettu poikkeamisvyöhyke, joissa käyttötarkoituksen muutoksia voidaan tutkia poikkeamismenettelyn kautta. Edullisuusvyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla käyttötarkoituksen muuttamisen vaikutukset muodostuisivat kaupungin kannalta merkittäviksi.

Edullisuusvyöhykkeen pohjalta on määritelty uuteen rantojen osayleiskaavaan vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeet (ARA), jolla osoitetaan vakituiseen ympärivuotiseen asumiseen soveltuvat alueet, ja jolla rakennuspaikan käyttötarkoitus määräytyy rakentamisluvan yhteydessä rakennuspaikkakohtaisesti. Käyttötarkoitusta ratkaistaessa tulee huomioida käyttötarkoitukselle esitetyt vaatimukset. Tämä vyöhyke käsittää alueet 500 metrin levyisellä alueella ARA-vyöhykkeiden ympärillä.

Raportissa on esitetty käyttötarkoituksen muuttamisen taustoja ja nykytilaa lupaharkinnan ja lainsäädännön näkökulmasta sekä keskeisiä vaikutusmekanismeja. Jäljempänä raportissa on esitetty kootusti paikkatietotarkastelun taustalle kootut lähtöaineistot ja menetelmän kuvaus. Edullisuusvyöhykkeiden kuvauksen jälkeen on esitetty kootusti käyttötarkoituksen muuttamisen vaikutusten arviointi.

Edullisuusvyöhyketarkastelu

Yhdyskuntarakenteeseen ja palveluiden saavutettavuuteen liittyvät haitalliset vaikutukset on mahdollista minimoida ohjaamalla käyttötarkoituksen muutoksia – eli uutta vakituista asumista – yhdyskuntarakenteen kannalta edullisiin sijainteihin lähelle liikenneyhteyksiä ja olemassa olevia taajamia.

Edullisuusvyöhyketarkastelun pohjalta tehdyt ratkaisut —

- vähentävät painetta rakentaa olemassa olevan asutuksen ulkopuolelle;
- parantavat mahdollisuuksia palveluiden järjestämiseen;
- tehostavat infrastruktuurin hyödyntämistä;
- varmistavat, että ympäristöarvot tulevat huomioiduksi ja merkittävät haitat ehkäistyksi;
- tukevat paikallisia elinkeinoja.

Näiden perusteella on mahdollista myös arvioida alueidenkäyttölain mukaisesti maankäyttöratkaisujen aiheuttamia vaikutuksia sekä maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Loma-asunnon soveltuminen vakituisele asumiselle – lupaharkinta lyhyesti

Loma-asuntokiinteistön soveltuminen vakituiseen asumiseen ratkaistaan lupamenettelyn näkökulmasta kaksivaiheisesti:

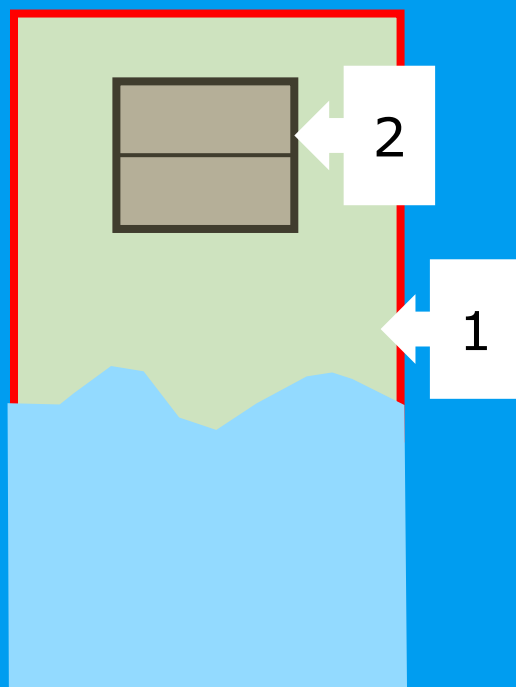
Rakennuspaikan soveltuvuus (1) vakituiseen asumiseen ratkaistaan kaavoituksella:

- Yleiskaava, rantayleiskaava
- Asemakaava tai ranta-asemakaava
- Poikkeamispäätös

Rakennuksen soveltuvuus (2) vakituiseen asumiseen ratkaistaan **rakentamisluvassa**, jossa tarkastellaan rakennuksen tekniset vaatimukset, kuten lämmöneristys, esteettömyys, huonekorkeus, ilmanvaihto.

Ennen rakentamisluvan myöntämistä täytyy olla kaavallinen päätös rakennuspaikan soveltuvuudesta käyttötarkoitukseen.

Seuraavilla sivuilla on kuvattu uuden rakentamislain (voimaan 1.1.2025) keskeisiä säännöksiä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista koskien.



Lainsäädäntö

Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta

Kunta voi tiettyjen edellytysten täytyessä osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyväan asuinkäyttöön voidaan tehdä suoraan rakentamisluvalla ennen varsinaista kaavallista tarkastelua. Alla on lueteltu keskeisimmät lainkohdat koskien tätä.

Rakentamislaki (751/2023), 18 § (voimaantulo 1.1.2025)

Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyväan asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyväan asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Huomioitava on myös:

Rakentamislaki, 17 § 4 mom.

*Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä **ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa** taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.*

Käytännössä käyttötarkoituksen muutokset vaativat edelleen poikkeamisluvan yleiskaavan kaavamerkinnästä, mikäli kaavassa on asiasta toisin määrätty. Esimerkiksi RA-rakennuspaikoille ei voida myöntää lupaa asuinrakennuksen rakentamiselle tai käyttötarkoituksen muuttamiselle loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi pelkällä rakentamisluvalla, vaikka kaava muutoin toimisikin perusteena suoralle rakentamisluvalla. Vyöhyketarkastelu palvelee kaavoitetuilla alueilla **poikkeamislupahakemusten käsittelyä** luomalla tasapuoliset kriteerit käyttötarkoituksen muutosten käsittelyyn. Edullisuusvyöhyketarkastelun laatimisen hetkellä Valkeakoskella on vireillä Rantojen osayleiskaavan päivittäminen, jonka tavoitteena on mahdollistaa käyttötarkoituksen muutokset tässä selvityksessä esitetyillä vyöhykkeillä.

Lainsäädäntö

Poikkeamislupa

Vuoden 2025 alusta voimaan astuvassa rakentamislaisissa poikkeamislupaa koskevaa lainkohtaa verrattuna maankäyttö- ja rakennuslakiin on muutettu siten, että rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen **asemakaavasta** poiketen asumiseen **ei katsota olevan merkittävää rakentamista**, etenkin jos sen voidaan osoittaa tukevan kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Lakimuutos helpottaa käyttötarkoituksen muutoksia nimenomaan asemakaavoitetuilla alueilla, sillä säännöksen mukaan kaavoitukselliset oikeudelliset edellytykset poikkeamiselle ovat olemassa. Kuitenkin vaikutukset luonnonsuojeluun ja rakennettuun ympäristöön tulee punnita lupaharkinnassa. Poikkeamislupaa koskeva muutos ei koske yleiskaavoitettuja alueita, vaan siellä käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeaminen käsitellään kuten ennenkin tarkastelemalla vaikutukset myös kaavoitukseen ja alueidenkäyttöön. Vuodenvaihteen 2025 jälkeen (myös asema- ja ranta-asemakaava-alueilla) kunta voi edelleen päättää itse, missä se suhtautuu myönteisesti käyttötarkoituksen muuttamiseen – lain voimaantulon jälkeen kaupungin oma **tarkoituksenmukaisuusharkinta** korostuu ja näin ollen myös perustelujen merkitys poikkeamispäätöksissä kasvaa. Valkeakosken alueelle sijoittuu useita asema- ja ranta-asemakaavoja, joissa säädöstä voi tarkoituksenmukaisuusharkinnan kautta soveltaa.

Rakentamislaki (751/2023), 57 §

Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

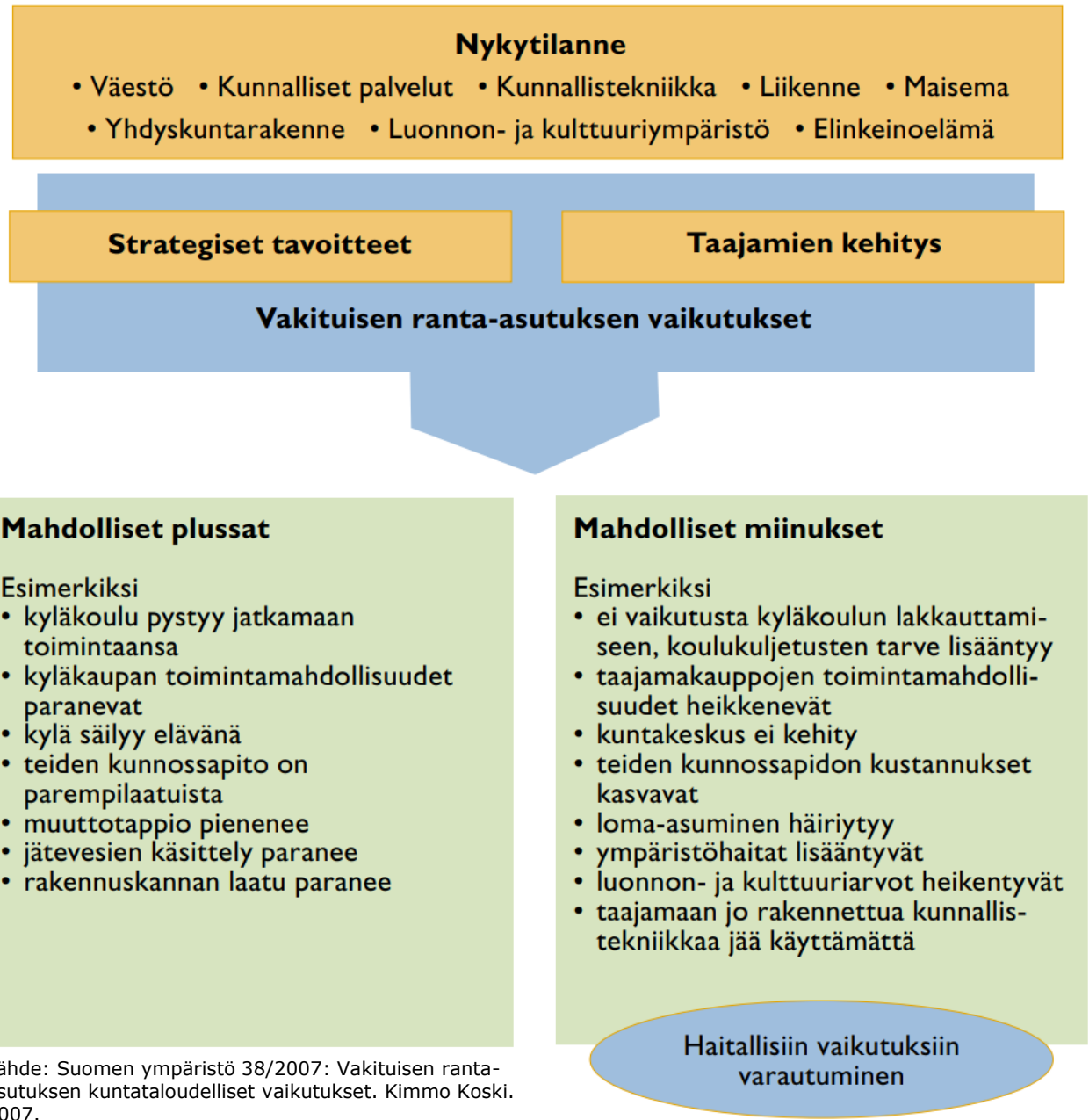
- 1) Aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) Vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) Vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;*
- 4) Johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

*Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. **Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.***

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettua luvasta.

Vakituisen ranta-asumisen vaikutuksia

- Vakituinen ranta-asutus sijoittuu yleensä kauemmas taajamista ja aiheuttaa yhdyskuntarakenteen hajautumista ja vaikeuttaa palveluiden saavutettavuutta.
- Liikkumistarpeet lisääntyvät ja syntyy muita yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia.
- Vaikutukset voivat olla myönteisiä tai kielteisiä.
- Negatiivisia vaikutuksia voidaan hillitää määrittelemällä ne alueet, joissa yhdyskuntarakenne on jo kohtuullisen tiivistä ja kunnan palvelut ovat hyvin saavutettavissa.



Vakituisen ranta-asumisen vaikutuksia

Suunnittelussa ja lupa-asiaa ratkaistaessa huomioitavaa

Yhdyskuntarakenteen hajautuminen on keskeisin käyttötarkoituksen muutoksien aiheuttama vaikutus, joka lisää asukkaiden liikkumistarvetta ja hankaloittaa palveluiden tehokasta järjestämistä. Käyttötarkoituksen muutoksia suunniteltaessa ja lupa-asiaa ratkaistaessa tulee lisäksi huomioida:

- Rakennuspaikan soveltuvuus vakituiseen asumiseen → koko (mm. jätevesijärjestelmien asianmukainen toteuttaminen)
- Vesihuoltolaki 6 § (119/2011) → vesihuoltopalvelun saatavuuden turvaaminen, jos yhdyskuntarakenne sitä vaatii
- Tiestö ja pelastuslaitoksen toimintaedellytykset, turvallisuus ja koulukuljetukset
- Luonto ja maisema (jätevesien käsittely → vesistönsuojelulliset näkökulmat, tulvat, rakentamisen määrä rakennuspaikalla)
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

- Osa luetelluista tekijöistä tarkastellaan varsinaisesti vasta rakentamisluvan yhteydessä.

Paikkatietotarkastelu

Tausta-analyysit ja lähtöaineisto

Selvitystyötä varten kerättiin tausta-aineisto, joka koostui ympäristöhallinnon (SYKE), Väyläviraston ja Maanmittauslaitoksen avoimista aineistoista sekä kunnalta saaduista tiedoista. Analyysissä käytetyt lähtötiedot on kuvattu tarkemmin seuraavilla sivuilla kartoin.

Analyysi on toteutettu Tilastokeskuksen tuottaman ruututietokannan kanssa yhteneväiseen geometriaan, jolloin tilastotietojen yhdisteleminen edullisuusvyöhyketarkastelun ruutuihin onnistuu myös jälkikäteen. Tilastokeskuksen ruututietokannan avulla alueelta voidaan tehdä seurantaa yhdyskuntarakenteen kehittymisestä. Tilastoruuduissa on tietoja mm. asukkaiden ikärakenteesta, talouksien koosta sekä rakennuksista ja asunnoista (sis. tiedon kesämökkien ja asuinrakennusten määrästä).

Edullisuusvyöhykkeiden muodostamiseksi on valittu vaikutusten kannalta keskeisiä teemoja:

- Vakituisen asutuksen läheisyys ja tiheys
- Palvelut ja taajamat (saavutettavuusanalyysissä on käytetty seuraavia palvelukeskittymiä: Valkeakosken keskusta, Ideapark, Akaa/Toijala, Kenraalintori, Vanhankylän liikekeskus)
- Tieverkoston läheisyys
- Peruskoulut
- Vesihuollon saatavuus
- Palveluliikenne

Teemat on pisteytetty sen perusteella, mikä niiden merkitys on yhdyskuntarakenteen kannalta ja mitä tekijöitä Valkeakosken kaupunki näkee tärkeänä vakituisen asutuksen sijoittamisessa. Varsinaisen edullisuusvyöhykkeen ympäristö on määritetty 500m etäisyydellä poikkeamisvyöhykkeeksi, jossa kaupunki voi tutkia käyttötarkoituksen muutosta poikkeamisluvalla. Poikkeamislupaa voidaan hyödyntää myös muilla alueilla yksittäistapauksissa.

Analyysin pisteytys

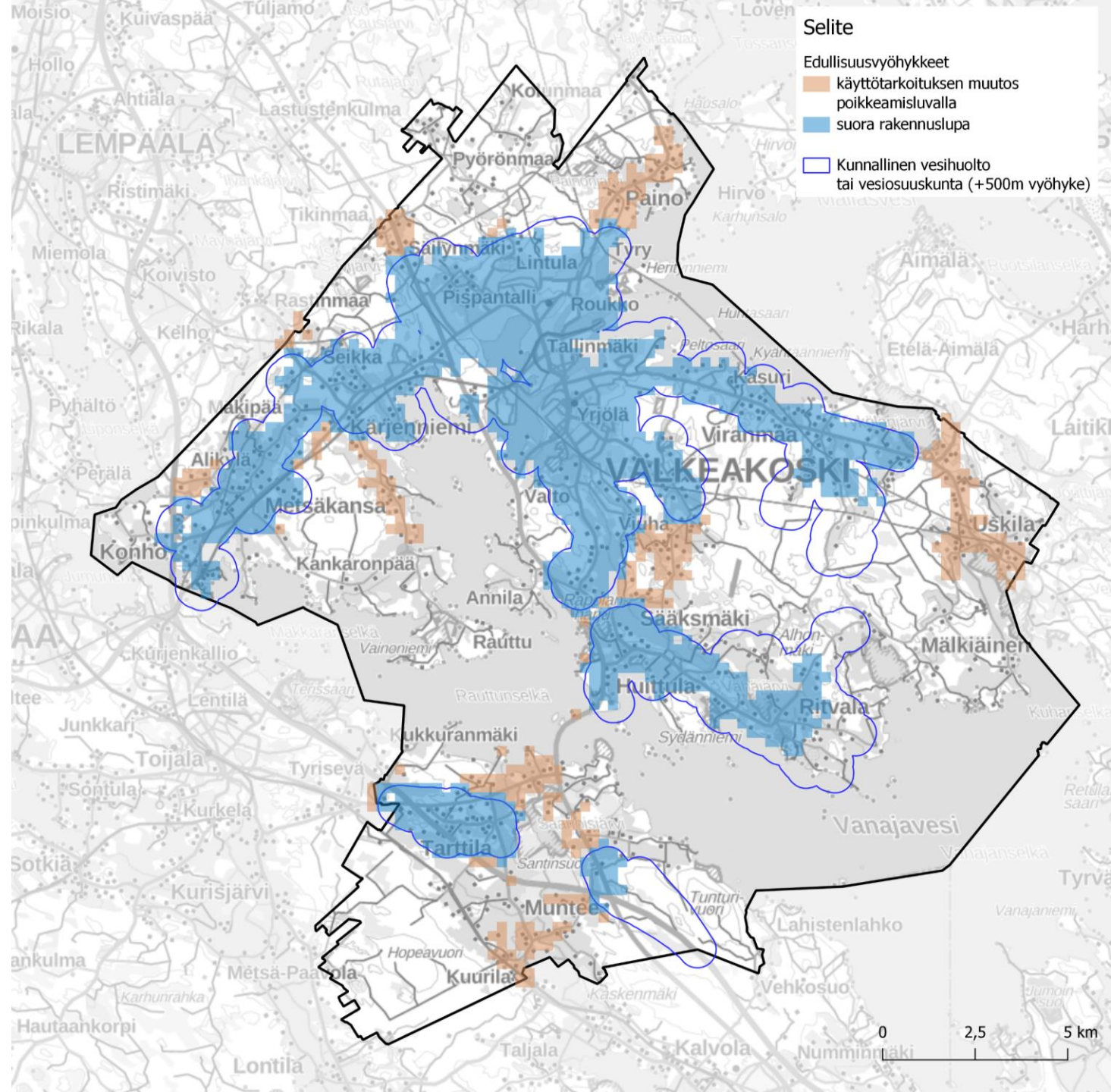
Oheisena on esitetty analyysissä käytetty kriteerien pisteytys.

Seuraavilla dioilla on esitetty tarkastelun kannalta oleellisia lähtötietoja. Mikäli lähtötieto tuottaa taulukon mukaisia pisteitä, myös pisteytysruudukko on esitetty lähtötietokartalla.

Teema	Tarkastelu	Pisteet analyysissä
Vakituisen asutuksen läheisyys	Alle 250 m vakituisesta asutuksesta	6
Vakituisen asutuksen tiheys	YKR-taajama + 500 m vyöhyke	10
Vakituisen asutuksen tiheys	YKR-kylä + 500 m vyöhyke	8
Vakituisen asutuksen tiheys	YKR-pienkyläalue + 500 m vyöhyke	6
Tieverkoston läheisyys	Alle 500 m valta-, kanta-, seutu- ja yhdystiestä	10
Tieverkoston läheisyys	Alle 1000 m valta-, kanta-, seutu- ja yhdystiestä	6
Peruskoulut	Tietä pitkin alle 3 km	7
Peruskoulut	Tietä pitkin alle 5 km	5
Vesihuollon saatavuus	Vesilaitoksen toiminta-alue tai vesiosuuskunta + 500m vyöhyke	6
Palveluliikenne	Palveluliikenteen pysäkit (Sampolinja)+ 500m vyöhyke	4
Taajamat/palvelut	Tietä pitkin 10 min /lyhyt ajoaika	8
Taajamat/palvelut	Tietä pitkin 20 min /kohtuullinen aika	6
Taajamat/palvelut	Tietä pitkin 30 min/ pitkä ajoaika	4

Edullisuus- vyöhykkeet

- Varsinainen edullisuusvyöhyke muodostuu tilastoruuduista, jotka ovat saaneet **30 pistettä tai yli**. Edullisuusvyöhykkeeseen ei lukeudu kuitenkaan ne tilastoruudut, jolle ei sijoitu kunnallista vesihuoltoa tai vesiosuuskuntaa.
- Vyöhykkeiden kuvaus s. 23–25
- Edullisuusvyöhykkeen pisteytys on muodostunut seuraavilla dioilla esitellyistä tekijöistä summaamalla eri tekijöiden pisteet yhteen.



Kesämökki yhdyskuntarakenteessa

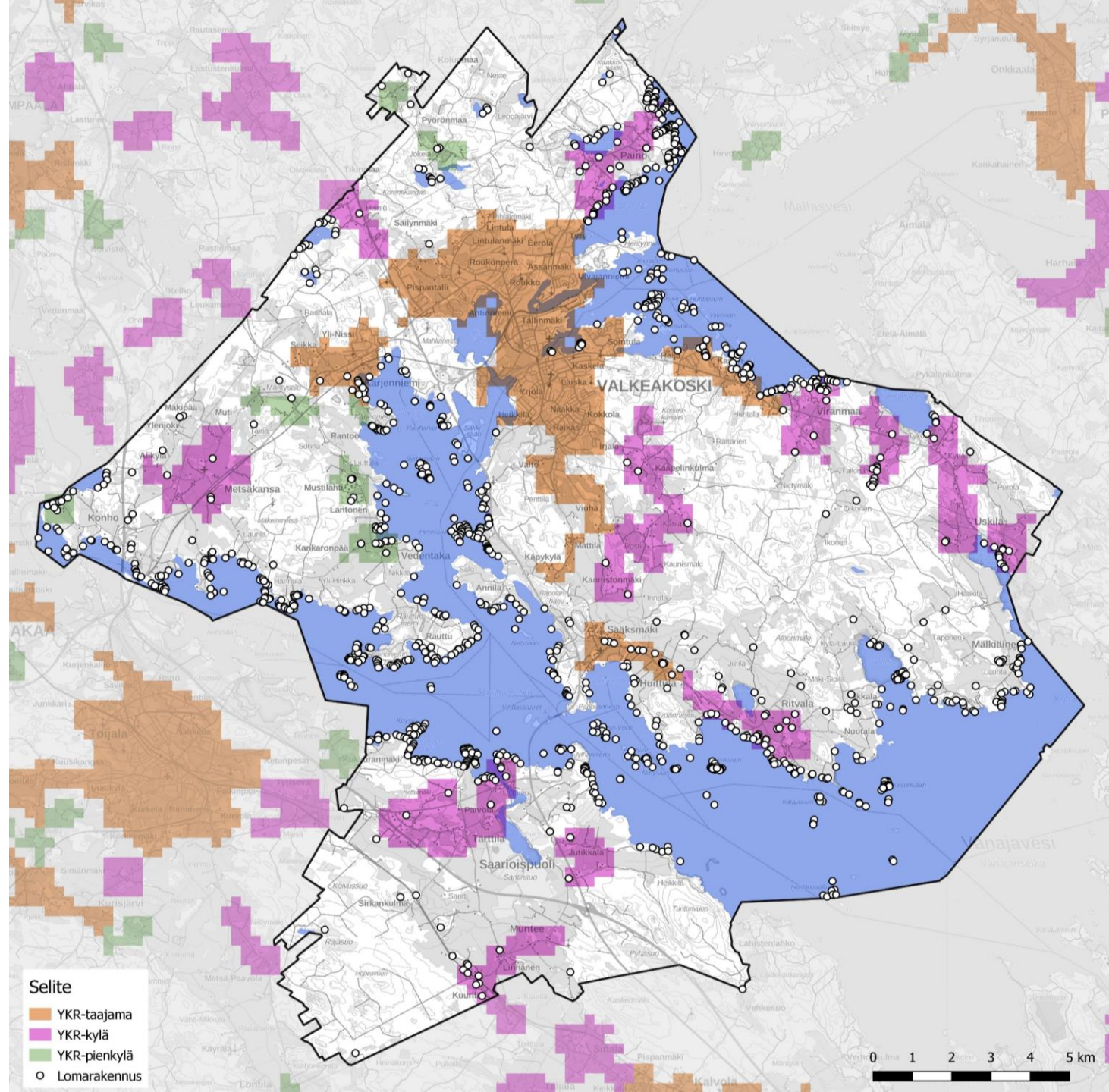
Nykytilanteessa Valkeakoskella poikkeamisia lomarakennuksien käyttötarkoitukselle myönnetään vähän, jos lainkaan. Perustelluinta alueiden käytön järjestämisen näkökulmasta käyttötarkoituksen muuttaminen on lähellä nykyistä taajamarakennetta. Ratkaistaessa poikkeamispäätöstä lupaharkinnassa korostuvat seuraavat asiat: rakennuspaikka sijaitsee jo nykyisellään vakituisen asutuksen läheisyydessä; tukeutuu sijainniltaan olemassa olevaan taajamaan tai kylään; ja on saavutettava peruspalveluiden näkökulmasta (koulut, terveydenhuolto, kotihoito). Muutos ei saa aiheuttaa kaupungille ja asukkaalle lisäkustannuksia (yhdyskuntarakenteen hajautuminen).

Nykyisellään taajamatoimintojen tai kylien läheisyydessä sijaitsee yhteensä 238 loma-asuntoa jakautuen seuraavasti:

- YKR-Taajama 68 kpl
- YKR-Kylä 135 kpl
- YKR-Pienkylä 35 kpl

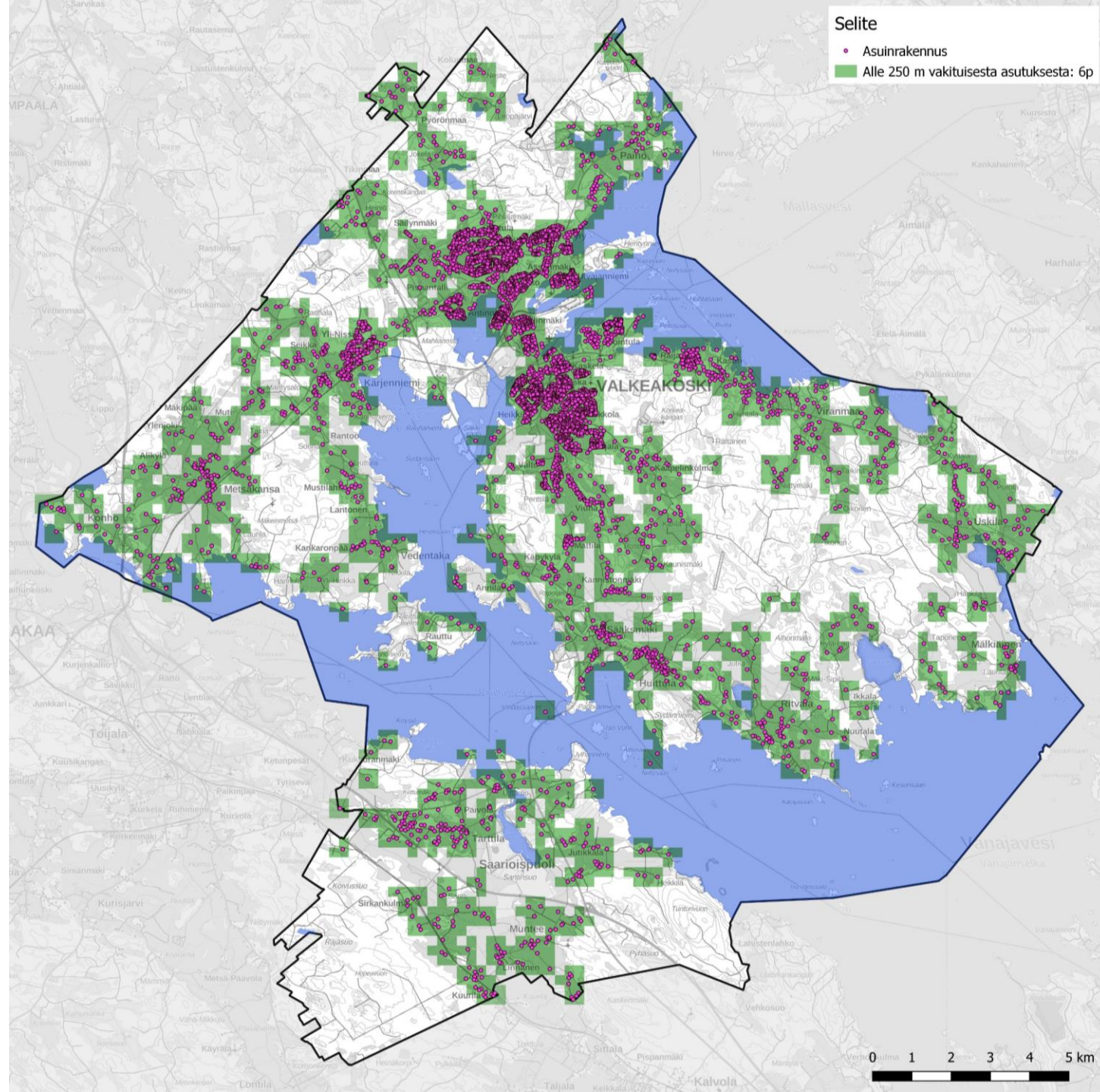
Tämä tarkoittaa noin 19 prosenttia koko kunnan loma-asuntokannasta ja voidaan pitää ns. nykytilakuvana siitä, mikä potentiaali kunnassa on myöntää käyttötarkoituksen muutoksia.

Loma-asuntojen sijoittumista on verrattu Tilastokeskuksen ja Syken ylläpitämään Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän paikkatietoaineistoihin (YKR)



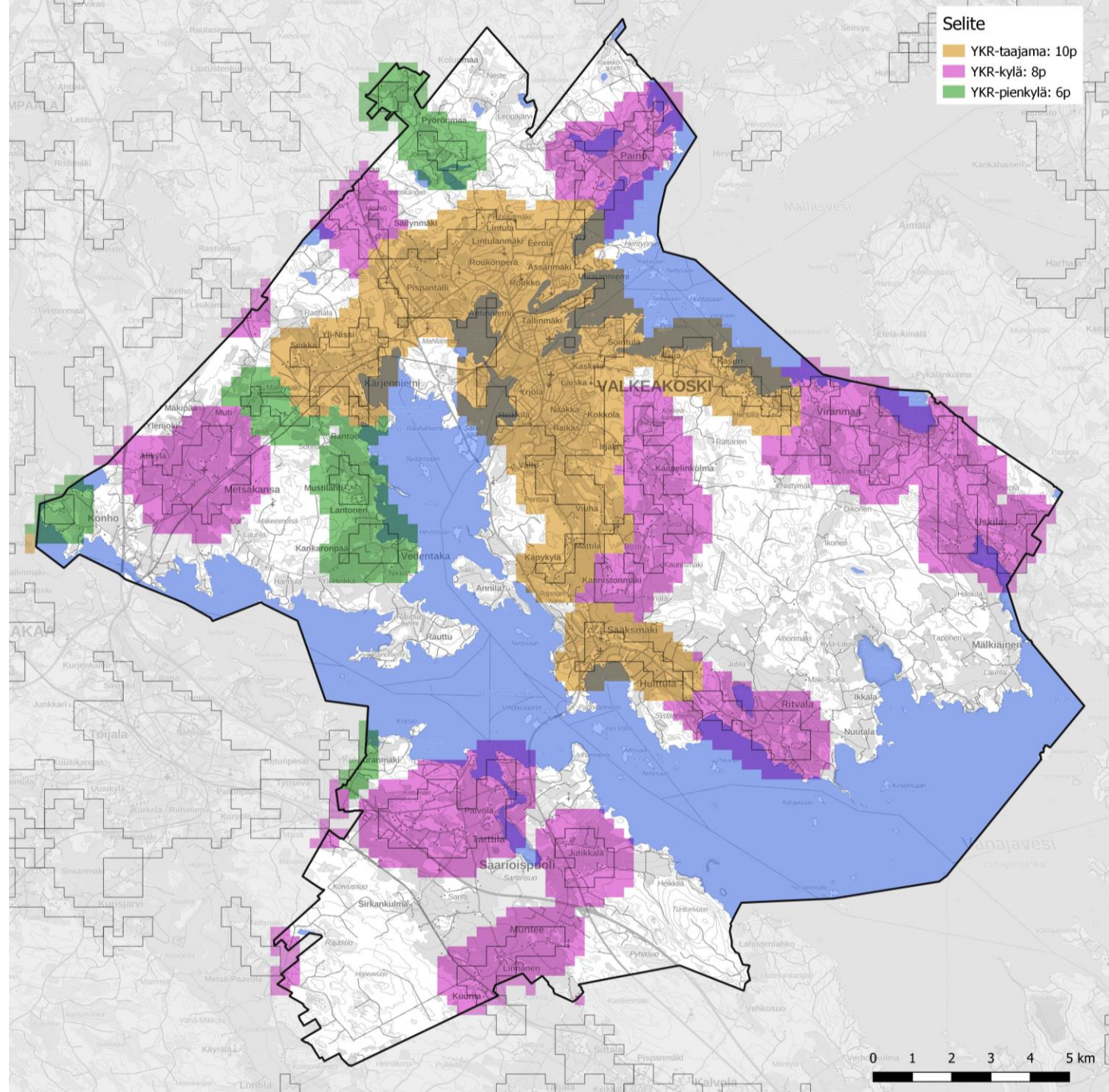
Vakituisen asutuksen läheisyys

- Oheisella kartalla on kuvattu olemassa olevat asuinrakennukset sekä niiden ympäristö 500 metrin säteellä.
- Asutus keskittyy kunnan keskustaajamaan sekä suurempien liikenneväylien ja niiden varrella olevien kylien yhteyteen.



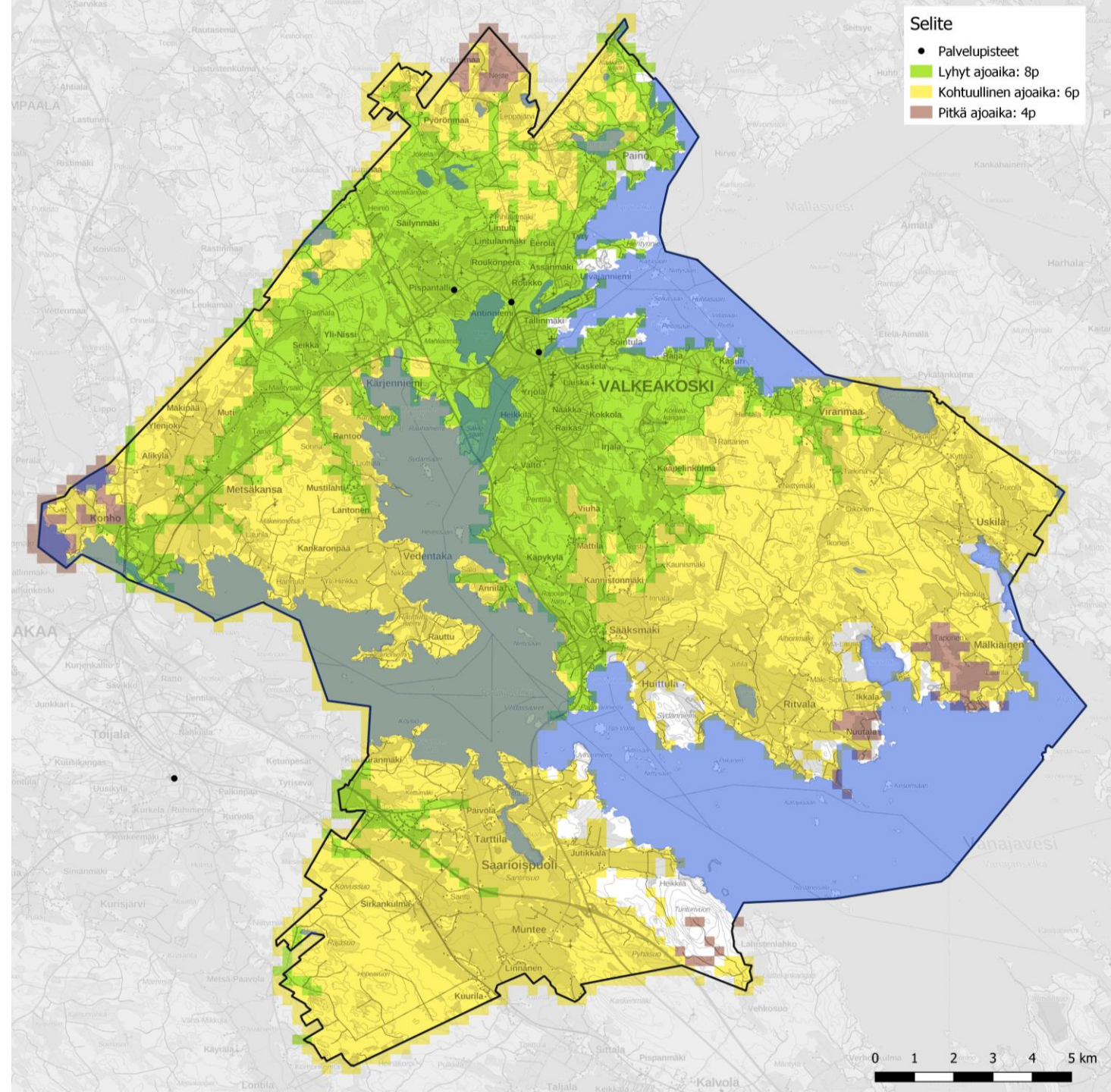
Vakituaisen asutuksen tiheys

- Oheisella kartalla on osoitettu taajamat, kylät ja pienkylät sekä 500 metrin vyöhyke niiden ympärillä.
- Taajamia ovat Valkeakosken keskustaajama, Kärjenniemi, Kasuri ja Huittula.
- Kyliä ovat Metsäkansa, Heiniö, Paino, Virranmaa, Uskila, Kaapelinkulma-Kannistonmäki, Rirvala, Tarttila, Jutikkala ja Linnanen.
- Pienkyliä sijaitsee Pyörönmaalla, Mustilahdessa, Vedentakassa ja Konhossa



Palvelut

- Saavutettavuusanalyysissä on käytetty seuraavia palvelukeskittymiä: Valkeakosken keskusta, Ideapark, Akaa/Toijala, Kenraalintori, Vanhankylän liikekeskus.

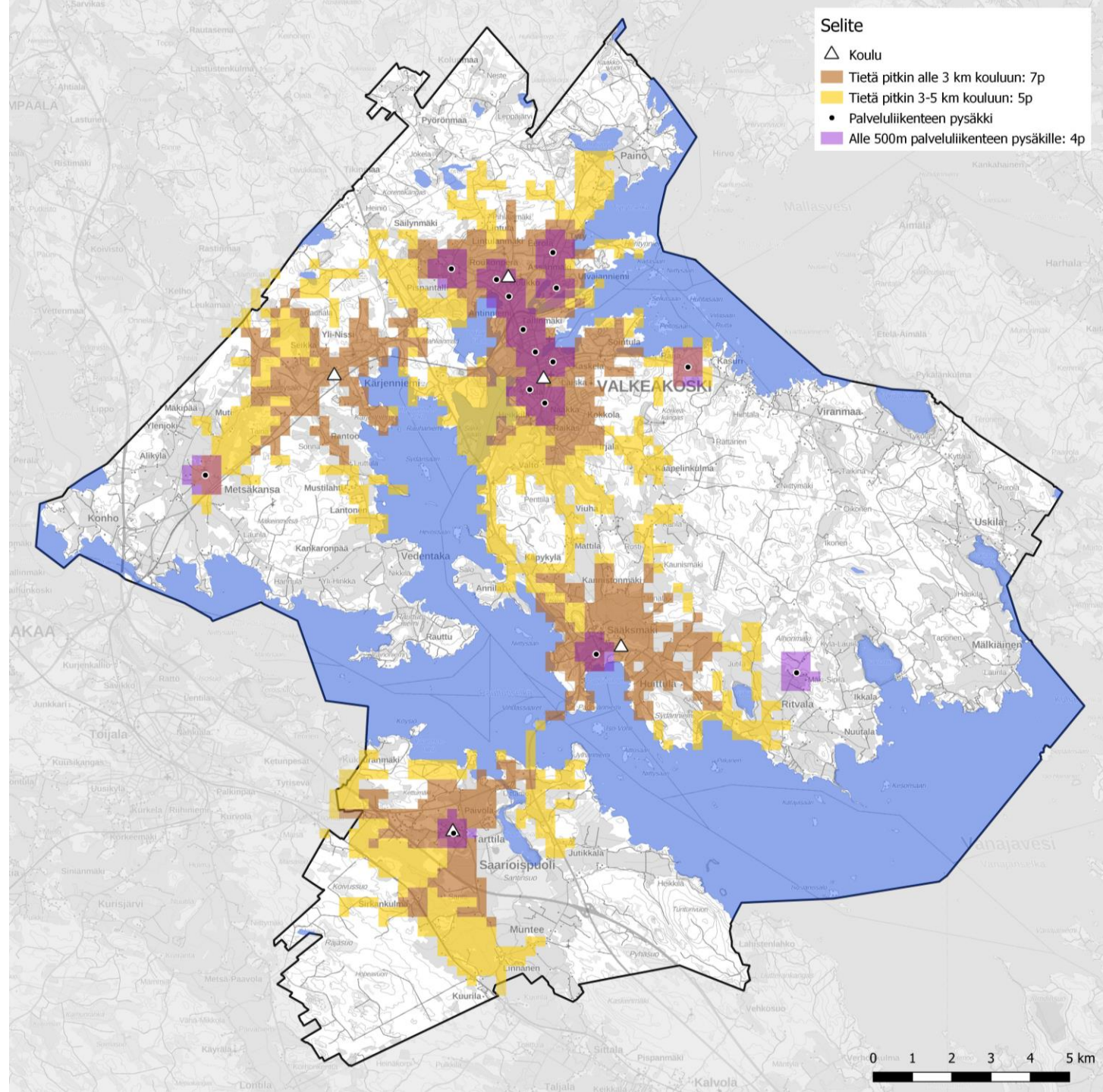


- Oheisella kartalla on osoitettu valta-, seutu- ja yhdystiet sekä etäisyysvyöhykkeet
 - Alle 500 m
 - Alle 1000 m



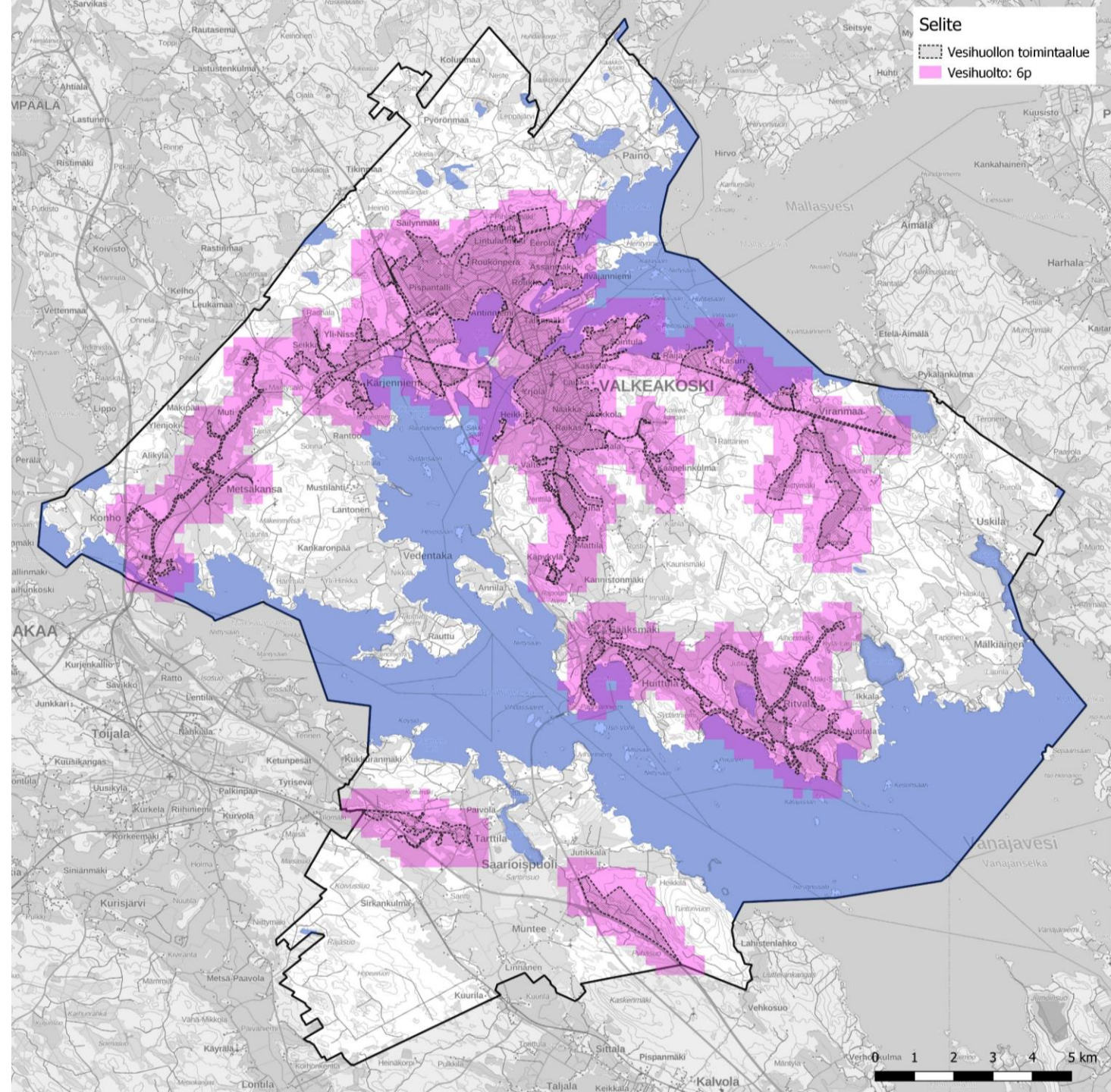
Koulujen saavutettavuus

- Oheisella kartalla on esitetty etäisyys kouluun tietä pitkin (alle kolme kilometriä ja 3–5 kilometriä).
- Koulujen saavutettavuus on paras Valkeakosken keskustaajaman, Kärjenniemen, Sääksniemen ja Tarttilan ympäristössä.



Vesihuolto

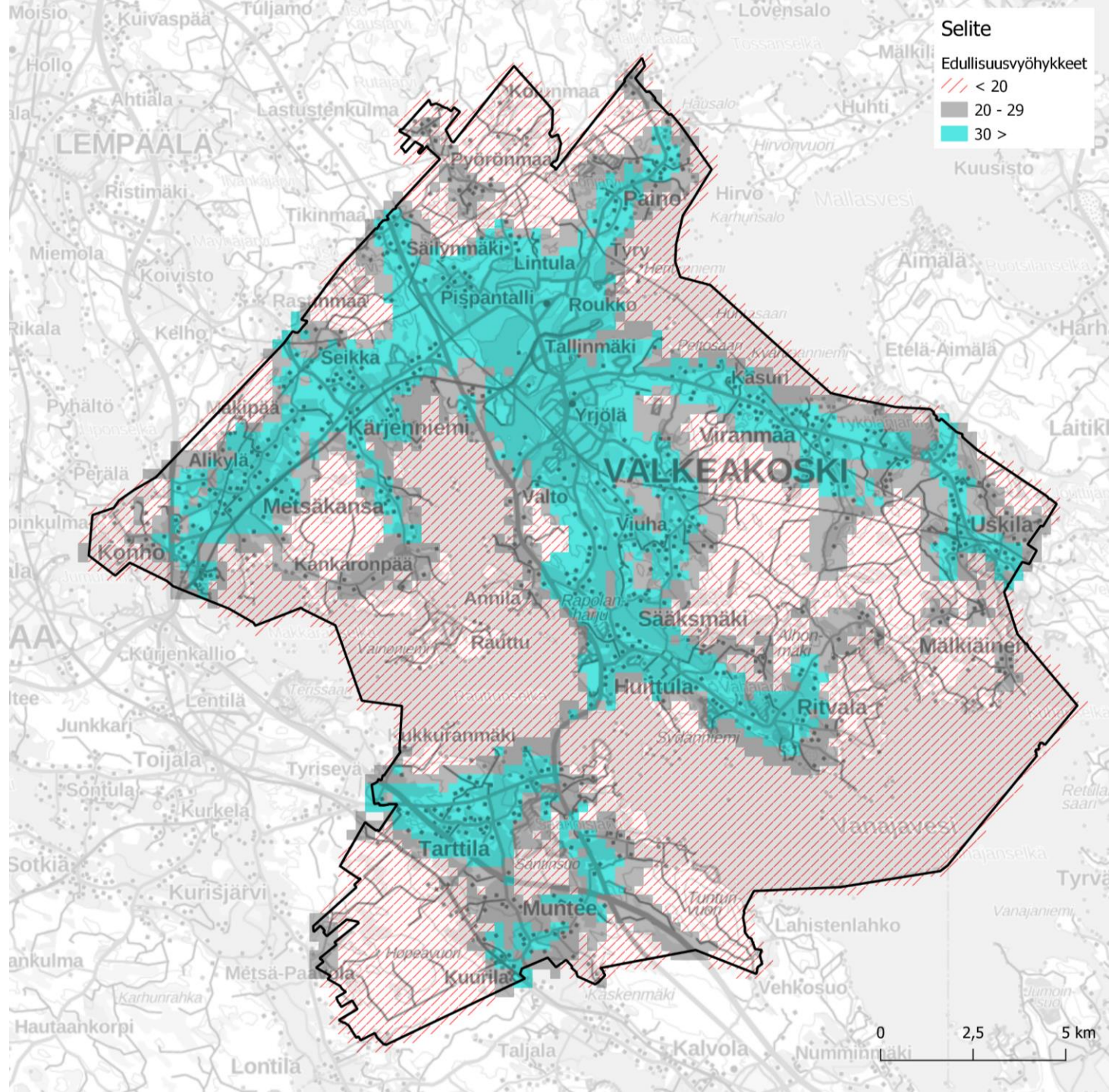
- Oheisella kartalla on esitetty Valkeakosken vesihuollon toiminta-alueet ja 500 metrin vyöhyke niiden ympärillä.
- Kuntatalouden näkökulmasta ei ole suurta merkitystä, onko haja-asutusalueella keskitettyä vesihuoltoa vai ei (vesihuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti). Vesihuolto on kuitenkin huomioitu selvityksessä, koska keskitetyn vesihuollon valmiustaso on edullisuustekijä vakituisen asumisen sijoittumista arvioitaessa.



Edullisuus- vyöhykkeiden pohjalla oleva pisteytys

Ohessa on esitetty eri tekijöistä muodostuva kokonaispistemäärä.

Kokonaispistemäärästä muodostuneet vyöhykkeet on simplifioitu eli yksinkertaistettu paikkatieto-ohjelmalla vyöhykkeiden luettavuuden parantamiseksi.



Edullisuusvyöhykkeet

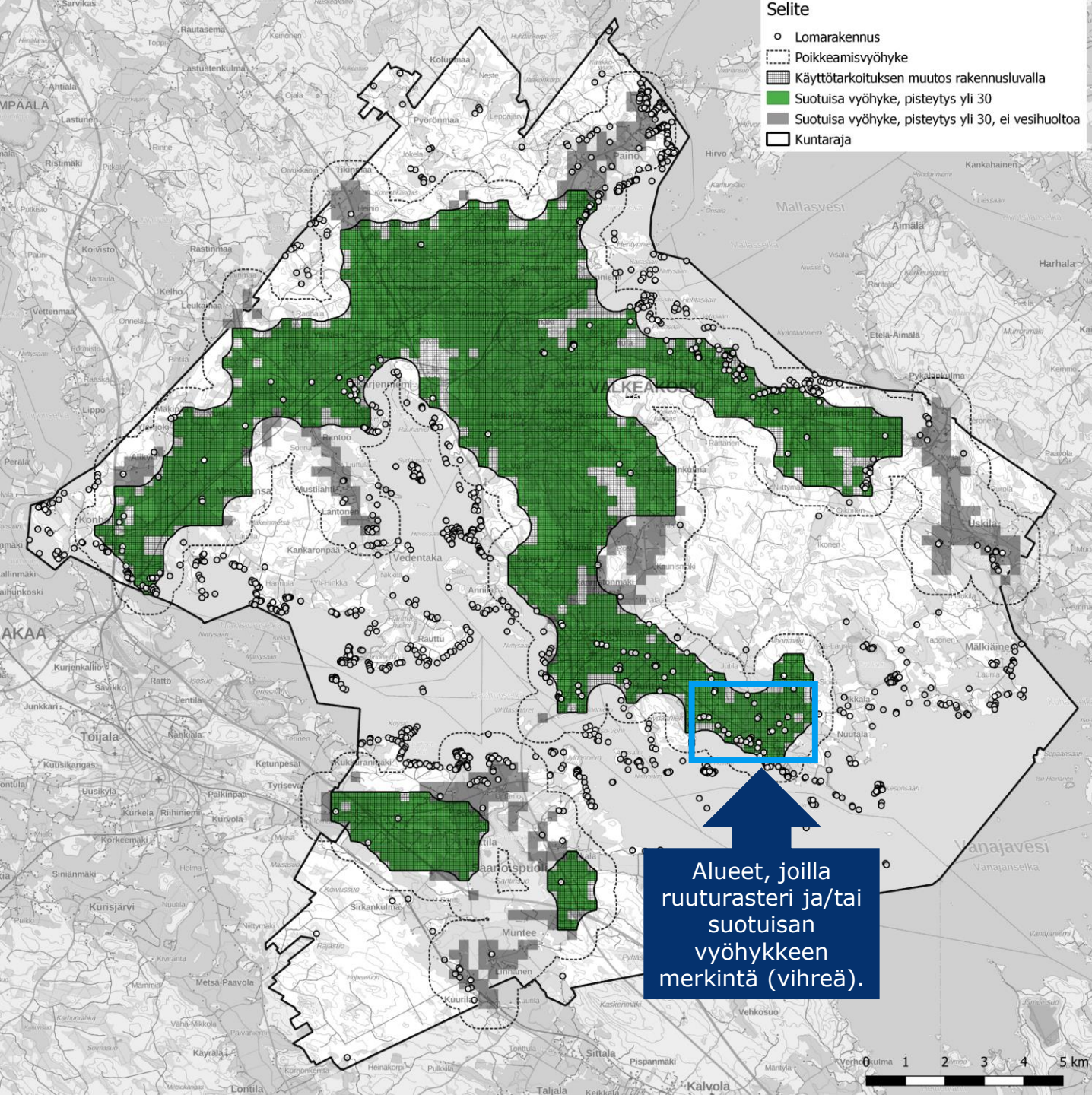
Edullisuusvyöhykkeet ja tulkinta

- Seuraavilla dioilla on esitelty tarkastelun lopputuloksena saadut edullisuusvyöhykkeet.
- Vyöhykkeiden ohessa on kuvattu **ohjeistus lupaharkintaa varten** kaavoituksen ja rakennusvalvonnan lupa-asioita käsitteleville viranhaltijoille ja valmistelijoille.
 - Ohjeistuksessa on lueteltuna loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen kriteerit, joiden perusteella rakennus on mahdollista muuttaa pysyväksi asunnoksi (olemassa olevat tai tulevaisuudessa rakennettavat vapaa-ajan asunnot).
 - Vyöhykkeet toimivat ohjenuorana harkittaessa käyttötarkoituksen muutoksia. Vyöhykejako vaikuttaa siihen, millaisella prosessilla käyttötarkoituksen muutos kiinteistöllä ratkaistaan.
 - Käyttötarkoituksen muutosta haettaessa on hyvä ottaa huomioon, että loma-asuntoalueilla toimitaan lähtökohtaisesti loma-asunnoille asetettujen vaatimusten mukaisesti, myös silloin kun käyttötarkoitus voidaan muuttaa vakituisesti asumiseksi. Alueet, joilla on voimassa oleva asemakaava tai ranta-asemakaava, rakentamista ohjaavat kaavamääräykset.
 - Suotuisilla vyöhykkeillä käyttötarkoituksen muutos ja edellytysten täyttymisen tarkastelu on mahdollista tehdä rakentamislupamenettelyn yhteydessä. Lisäksi suotuisien vyöhykkeiden ympärillä noin 0,5-1 kilometrin säteellä edellytykset poikkeamisen myöntämiselle ovat lähtökohtaisesti hyvät.

Kunta **voi** erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen myöntämisen kannalta tärkeitä tarkasteltavia asioita ovat ympäristön maankäyttö, liikenneyhteydet ja saavutettavuus sekä vesihuollon ja jätevesien käsittelemisen mahdollisuudet. Käyttötarkoituksen muutokset eivät saa johtaa ns. hallitsemattoman taaja-asutuksen muodostumiseen.



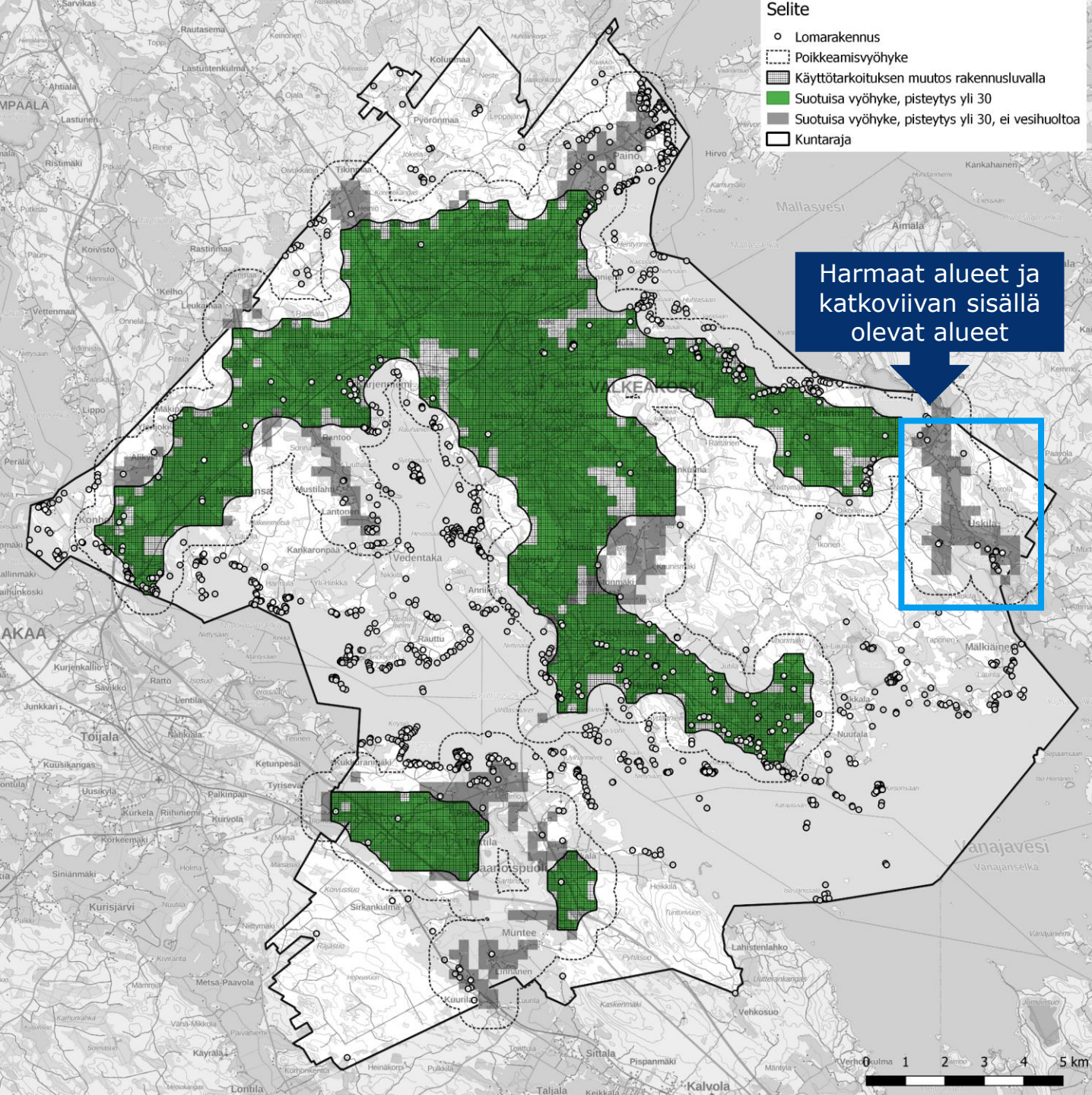
Vyöhyke 1

Käyttötarkoituksen muutos edullista

Alueilla, joilla on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava tai (ranta-) asemakaava, käyttötarkoituksen muutos ratkaistaan poikkeamisluvalla, mikäli käyttötarkoituksen muutosta ei ole sallittu suoraan rakentamisluvalla lainvoimaisessa osayleiskaavassa. Vyöhyke kuvaa alueita, jossa vakituinen asutus on kunnallisten palveluiden ja yhdyskuntarakenteen näkökulmasta suotavaa / edullista. Käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnosta pysyväksi asunnoksi voi hakea suoralla rakentamisluvalla, mikäli alla olevat ehdot täyttyvät.

- Rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 1000 m².
- Rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot.
- Rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys.
- Asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta.

Rakennuspaikalla noudatetaan voimassa olevan kaavan ja/tai rakennusjärjestyksen määräyksiä rakennusoikeuden, rakennusten rantaviivaetäisyyksien sekä rantamaiseman luonnonmukaisuuden ja puuston osalta.



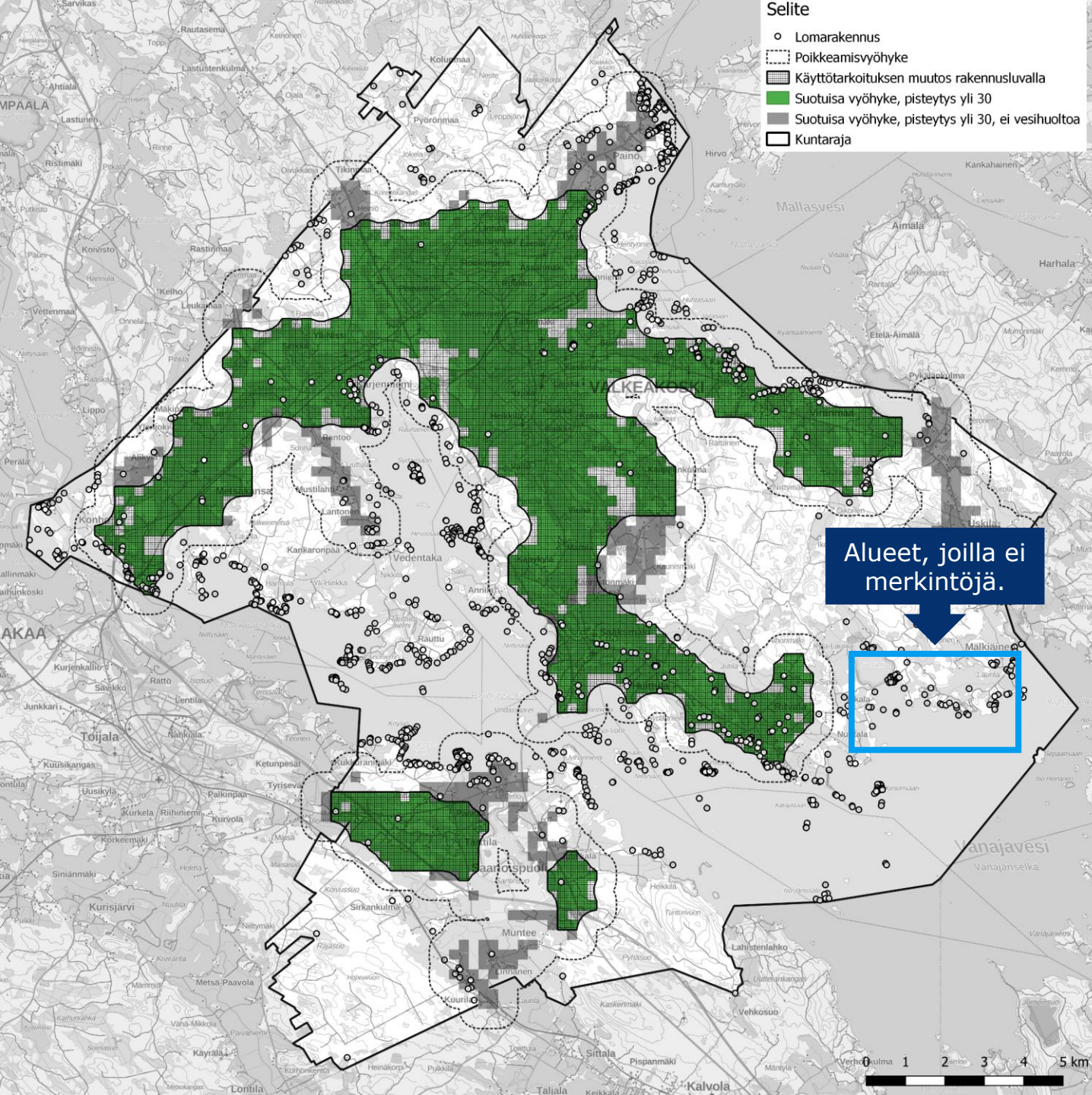
Vyöhyke 2

Käyttötarkoituksen muutosta harkittava

Käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta pysyväksi asunnoksi saattaa olla mahdollista poikkeamisluvalla.

Valkeakosken kaupunki voi tietyin edellytyksin myöntää poikkeuksen rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista sekä muista rajoituksista, mikäli alla olevat ehdot täyttyvät.

- Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- Poikkeamislupaa ei voida myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Vyöhykkeen 1 yhteydessä kuvatut ehdot tulee täyttää poikkeamislupaa haattaessa.



Vyöhyke 3

Käyttötarkoituksen muutos epäedullista

Käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituisesti asunnoksi ei ole lähtökohtaisesti mahdollista. Asia voidaan tarkastella poikkeamislupamenettelyssä.

Ranta-asemakaava-alueet ja muut ranta-alueet, joilla on olemassa olevia loma-asuntoja, käyttötarkoituksen muutos vakituisesti asunnoksi ei ole kyseisellä alueella lähtökohtaisesti mahdollista.

Poikkeuksen tekee, jos tontilla on rakentamisluvan sekä rakennusrekisterin mukainen olemassa oleva vakituisen asumisen rakennus, joka puretaan ja tilalle rakennetaan uusi tai vanha rakennus remontoidaan asumiskäyttöön. Edellä kuvattu tilanne ratkaistaan aina poikkeamisluvalla.

Vaikutusarviot

Johtopäätökset

Maaseutu- ja ranta-asuminen on monelle kunnalle suuri ja houkutteleva vetovoimatekijä, ja sitä voidaan pitää tärkeänä keinona maaseudun elinvoimaisuuden säilyttämisessä ja lisäämisessä. Pysyvän asumisen mahdollistamisella järkevillä sijainneilla – ja kunnan kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla – voidaan tukea merkittävästi kunnan elinvoimaa, tasapainoisen aluerakenteen muodostumista sekä toisaalta ihmisten unelmien ja asumispreferenssien täyttymistä. Vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi vaatii usein sekä poikkeamislupaa että rakentamislupaa. Tilanne on toinen, mikäli vakituinen asuminen on mahdollistettu oikeusvaikutteisessa ja lainvoimaisessa osayleiskaavassa. Lupaharkinnassa lupien myöntämisen edellytysten täyttymistä puntaroidessa on hyvä huomioida, että käyttötarkoituksen muutokset voivat aiheuttaa kunnalle erilaisia pitkäaikaisiakin vaikutuksia, jotka voivat olla laadultaan myönteisiä tai kielteisiä.

Keskeisiä vaikutuksia voi muodostua

- 1) yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen;
- 2) vesi-, jätevesi- ja jätehuoltoon;
- 3) palveluihin (kuten koulutus ja varhaiskasvatus, paikallinen yritystoiminta);
- 4) sekä kuntatalouteen (kuten verotulot, palveluvelvoitteet jne.).

Vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeelle sijoittuu Valkeakosken alueella vuoden 2024 tilanteen mukaisesti **220 loma-asuinrakennusta, mikä teoriassa mahdollistaisi noin 550 uuden asukkaan sijoittumisen käyttötarkoituksen muutosten myötä** (laskettuna keskimäärin 2,5 asukasta / asuinrakennus). Edullisuusvyöhykkeelle sijoittuvien loma-asuntojen osuus Valkeakosken kaikista loma-asunnoista (1 285 kpl) on noin 17 %.

Valkeakosken rantojen osayleiskaava-alueelle sijoittuu 1 096 loma-asuinrakennusta, joista vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeelle sijoittuu 123 (noin 11 %).

Poikkeamislupavyöhykkeellä vaikutusten arviointi tehdään prosessin yhteydessä lain mukaisesti.



Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Edullisuusvyöhyketarkastelua apuna käyttämällä saadaan osoitettua vakituisen soveltuvia alueita kaupungin tavoitteiden ja yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla. Olennaista on, ettei yhdyskuntarakenne hajaudu liikaa kaupungin tahtotilankaan vastaisesti. Olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irralleen tapahtuvalla hajarakentamisella voi pitkällä aikavälillä olla haitallisia vaikutuksia kaupungin talouteen – yhdyskuntarakenteen hajautumisessa toimintojen väliset etäisyydet kasvavat, mikä voi olla ongelmallista teknisen huollon verkostojen, liikenteen (myös joukkoliikenteen) ja palvelujen järjestämisen kannalta. Liika hajautuminen voi aiheuttaa hankaluuksia myös alueiden tulevaisuuden suunnittelun sekä luonto- ja virkistysarvojen kannalta.

Käyttötarkoituksen muutokset edullisuusvyöhyketarkastelun mukaisilla soveltuvilla sijainneilla (vyöhyke 1) eivät aiheuta merkittävää yhdyskuntarakenteen hajautumista Valkeakosken nykyinen aluerakenne huomioiden, vaan pikemminkin vahvistavat tasapainoisen aluerakenteen muodostumista. Yhdyskuntarakenteen kannalta vakituista asumista on tarkoituksenmukaista mahdollistaa lähellä liikenteen pääväyliä (valtatie 3 sekä seututiet 130, 304, 307 ja 310) kohtuullisella etäisyydellä Valkeakosken kaupungin keskustasta. Hyvin vakituiselle asumiselle soveltuvia ranta-alueita sijoittuu näillä alueilla esimerkiksi Konhoon, Sääksmäelle, Ritvalaan, Tyköljänjärvelle, Kasuriin, Raijaan, Painoon ja Kärjenniemeen. Nämä alueet sijoittuvat

Vanajaveden ja Mallasveden rannoille. Etäisyydet kuntakeskuksen palveluihin ovat kohtuulliset.

Liikenneverkkoihin, joukkoliikenteeseen ja alakouluihin hyvin kytkeytyvät maaseutumaisetkin alueet ovat vakituiselle asumiselle soveltuvia ympäristöjä, myös kaupungin näkökulmasta.

Käyttötarkoituksen muutostyöt tukevat olemassa olevien koulujen elinvoimaa ja säilymistä, vahvistaen myös kylien ja kulmakuntien elinvoimaa. Käyttötarkoitusten muutosten myötä liikennemäärät (yksityisautoilu) kasvavat jonkin verran erityisesti suuremmalla tiestöllä (seututiet); tiestöä voidaan joutua parantamaan esimerkiksi liikenneturvallisuuden vuoksi; toisaalta yksityisteiden kunnossapidon ja aurausten tarve lisääntyy. Vakituisen asuinpaikan tulee olla saavutettavissa ympärivuotisesti esimerkiksi pelastus- ja huoltoajoneuvojen toimesta.



Vaikutukset vesi- ja jätehuoltoon

Keskitetyn vesihuollon alueita (vesihuollon toiminta-alue tai vesiosuuskunta) sijoittuu varsin kattavasti Valkeakosken kaupungin alueella Valkeakosken keskustaajamaan, Kärjenniemeen, Metsäkansaan, Sääksmäelle ja Huittulaan, Kasuriin, Viranmaalle ja Ritvalaan. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueet ovat kaupungin päätöksen mukaisia alueita, joilla sijaitsevilla kiinteistöillä on liittymisvelvollisuus vesihuoltolaitoksen verkostoihin.

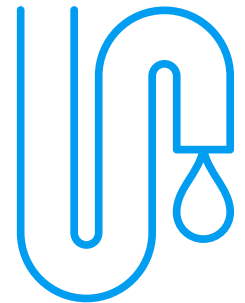
Vakituisessa asumisessa vedenkulutus ja veden tarve on luonnollisesti suurempaa kuin loma-asumisessa. Käyttötarkoituksen muutokset voivat lisätä vesihuoltolaitoksen tai vesiosuuskuntien verkostoon liittyvien määrää, ja teoriassa aiheuttaa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueiden laajenemisen tarvetta, jolloin verkostojen kapasiteetin riittävyyden tarkastelu voi tulla kyseeseen.

Kiinteistöjen vesihuolto on usein mahdollista järjestää myös kiinteistökohtaisesti esimerkiksi talousvesikaivolla ja umpikaivolla rakennuspaikan ollessa riittävän suuri. Hajajätevesiasetus ja kaupungin ympäristönsuojelumääräykset antavat reunaehdot jätevesien käsittelyn toteuttamiselle lainmukaisesti niin, ettei enenevää merkittävää haittaa vesistöjen sietokyvylle ja ympäristönsuojelullisille lähtökohdille muodostu. Vesihuoltolain (9.2.2001/119) 6–7 § määrittelevät tilanteen, jossa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentaminen tai muu tarpeellinen vesihuollon palvelu on tarpeen järjestää terveydellisistä,

yhdyskuntakehityksellisistä tai ympäristönsuojelullisista syistä.

Vakituinen asuminen tuottaa vapaa-ajan asutusta enemmän jätteitä. **Jätehuolto** järjestetään joko kiinteistökohtaisesti, yhteisten jäteastioiden tai aluekeräyspisteiden kautta. Valkeakosken kaupunki kuuluu kokonaan järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin – Kiertokapula Oy vastaa kaupungin yhdyskuntajätteen käsittelystä. Vakituksessa asumisessa jätehuollon perusmaksut ja aluekeräyspisteiden maksut ovat korkeampia kuin vapaa-ajan asunnoissa, jolloin jätemäärän kasvua kompensoivat vakituisilta ympärivuotisilta asunnoilta perittävät korkeammat perusmaksut.

Asianmukainen **jätevesien käsittely** ja jätehuolto turvaavat ympäristön- ja vesiensuojelun tavoitteiden toteutumisen.



Vaikutukset palveluihin ja kuntatalouteen

Kunta saa vakituisilta asukkailta verotuloja ensisijassa **kunnallisverojen ja kiinteistöveron** kautta. Valkeakosken kaupungin kunnallisvero vuonna 2025 on 8,90 %. Toiselta paikkakunnalta muuttava uusi asukas voi tuoda kuntaan kunnallisverona tulotasosta riippuen esim. 1 500–2 000 euroa vuodessa.

Kiinteistöveron tuotto riippuu siitä, onko kyseessä vakituinen vai vapaa-ajan asuminen. Vuonna 2025 Valkeakosken kiinteistövero vakituisen asumisen osalta on 0,65 %, kun vapaa-ajan asumisen osalta se on 1,10 %. Kun vapaa-ajan asunto muutetaan vakituiseksi asunnoksi, kiinteistöverotuotto pienenee – toisaalta kiinteistön arvo voi nousta. Kiinteistöveron tuotto voi pienentyä tapauksessa, jossa vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus muutetaan vakituiseseen asumiseen, ja rakennukseen ei kuitenkaan muutostyön jälkeen muuteta vakituisesti vaan sitä käytetään edelleen vapaa-ajan asuntona.

Uusien asukkaiden myötä kaupungissa olevien **paikallisten palvelujen** (mm. kaupallisten palvelujen) käyttö lisääntyy, mikä lisää alueen ja mahdollisesti myös pienyrittäjien elinvoimaa (esim. kiinteistöhuolto- ja rakentamispalvelut, lähiruokapalvelut, kuljetuspalvelut). Kylissä asukasmäärän lisääntyminen voi edesauttaa kyläpalveluiden ja kyläyhdistysten toiminnan säilymistä.

Haja-asutusalueella **vesihuollon toteuttaminen ja yksityisteiden ylläpito** on lähtökohtaisesti asukkaiden vastuulla. Kaupungille voi aiheutua jonkin verran kustannuksia vesiosuuskunnille tai yksityisille tiekunnille myönnettävistä avustuksista tai jäte- ja vesihuoltoon tai teiden kunnossapitoon liittyvien kysymysten järjestely-, neuvonta- ja valvontatarpeista.

Kunnan on kuntalain mukaan järjestettävä asukkaille palveluja alueellaan – näitä palveluja ovat **koulutus ja varhaiskasvatus**. Kaupungille voi koitua kustannuksia koulukyytien järjestämisen velvoitteesta vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoitusten muutosten myötä. Koulujen saavutettavuus on varsin hyvä kaikilla Valkeakosken edullisuusvyöhykkeillä – pisimmät etäisyydet ovat Konhossa. Edullisuusvyöhyketarkastelun mukaisella vyöhykkeellä 1 käyttötarkoitusten muutosten tosiasiallisten vaikutusten koulukuljetusten määriin ja kustannuksiin voidaan arvioida jäävän verrattain vähäisiksi.



Maisema- ja luontovaikutukset, sosiaaliset vaikutukset

Kyseessä ovat olemassa olevat rakennetut rakennuspaikat eikä rakennusoikeus käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä lähtökohtaisesti muutu. Näin ollen **maisema- ja luontovaikutusten** arvioidaan jäävän verrattain vähäisiksi.

Vakituinen ympärivuotinen asutus voi lisätä hoidettujen pihojen määrää ja vähentää luonnonmukaisuutta, mutta rantapuusto ja rakennuspaikan rakentamattomien osien luonnonmukaisuus pyritään säilyttämään myös jatkossa käyttötarkoituksen muutoksesta huolimatta. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella ei itsessään arvioida olevan merkittävää muutosvaikutusta rantamaisemaan.

Yhteisöllisyys, turvallisuus ja turvallisuuden tunne voi parantua, jos lähistöllä vakituinen asuminen ja ns. ”sosiaalinen kontrolli” lisääntyy.

Toisaalta ympäristön meluisuus voi lisääntyä jonkin verran ympärivuotisen vakituisen asumisen yhteydessä, kun esimerkiksi pihoja hoidetaan.

Osa alueista sijoittuu olemassa olevan suuremman liikenneverkon yhteyteen, hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Liikenteen melu ja liikenneturvallisuuden mahdolliset puutteet voivat heikentää asuinviihtyvyyttä.

Käyttötarkoituksen muutokset soveltuvilla sijainneilla eivät lähtökohtaisesti aiheuta kiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä tai vaarana terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumista – vaan edistävät rakennuspaikkojen tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä: tällä voi olla suuria myönteisiä vaikutuksia ihmisten henkilökohtaisten asumispreferenssien täyttymisen suhteen.

