

Kangasalan strateginen yleiskaava

Edullisuusvyöhyketarkastelu loma-asuntojen käyttötarkoituksen
muuttamisesta vakituiseen asumiseen
24.10.2016

Sisältö:

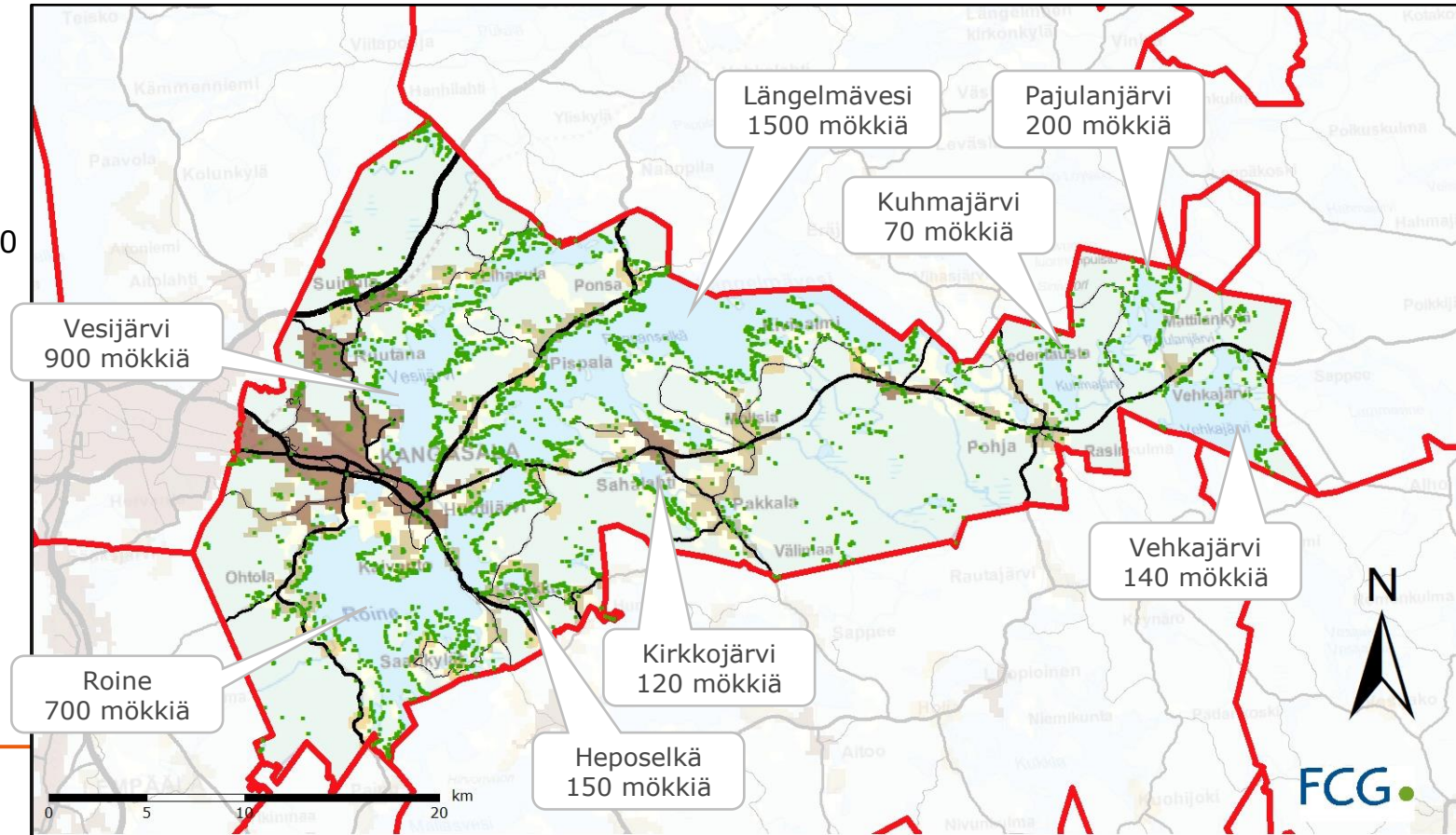
- Tausta-aineisto s. 3
 - Loma-asutuksen sijainti ja rakennusvuodet s. 4
 - Rakennusluvan myöntämisen edellytykset käyttötarkoituksen muutosta varten s.6
 - Yleis- ja asemakaavoitetut alueet s. 7
 - Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kasvutaajamien kehittämisvyöhyke s. 8
- Edullisuusvyöhyketarkastelu s. 9
 - Loma-asuntojen sijainti suhteessa vakituiseen asutukseen s.12
 - Loma-asuntojen sijainti suhteessa erilaisiin palveluihin s. 16
 - Loma-asuntojen sijainti suhteessa tieverkon vaarallisiin osiin s. 20
 - Loma-asutuksen sijainti suhteessa vesihuoltoverkkoon s. 22
- Edullisimmat vyöhykkeet loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiseen s. 24

Tausta-aineisto

Loma-asutus

FCG suunnittelu ja tekniikka

Loma-asuntoja
yht. n. 4 900 kpl,
joista
isoimpien järvien
tuntumassa n. 3 800
mökkiä



Loma-asuntojen rakennusvuosi

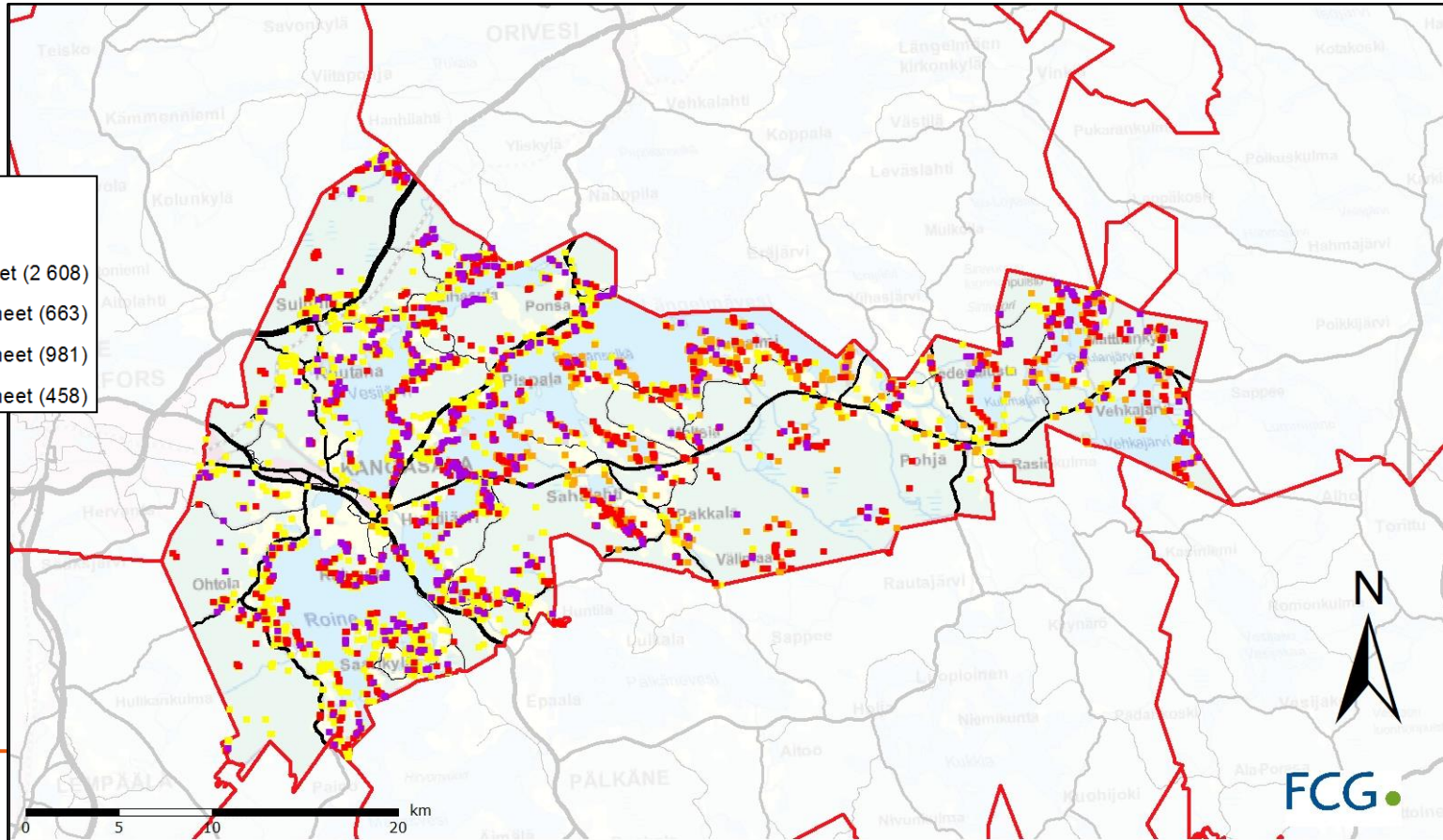
FCG suunnittelu ja tekniikka

Loma-asuntoja
yht. n. 4 900 kpl

Rakennusvuosi

- ei tiedossa (125)
- ennen vuotta 1960 valmistuneet (2 608)
- vuosina 1960 - 1979 valmistuneet (663)
- vuosina 1980 - 1999 valmistuneet (981)
- vuosina 2000 - 2016 valmistuneet (458)

Huom. Tiedot rakennusvuodesta on otettu rhr-rekisteristä, jossa on epätarkkuuksia etenkin vanhemman rakennuskannan iän suhteen. Esim. vanhan kangasalan puolella ennen vuotta 1980 valmistuneiden loma-asuntojen valmistusvuodeksi on merkitty pääsääntöisesti vuosi 1900. Sahalahdella ja Kunhmalahdella rakennusvuosi on tiedossa 1960-luvulta alkaen.



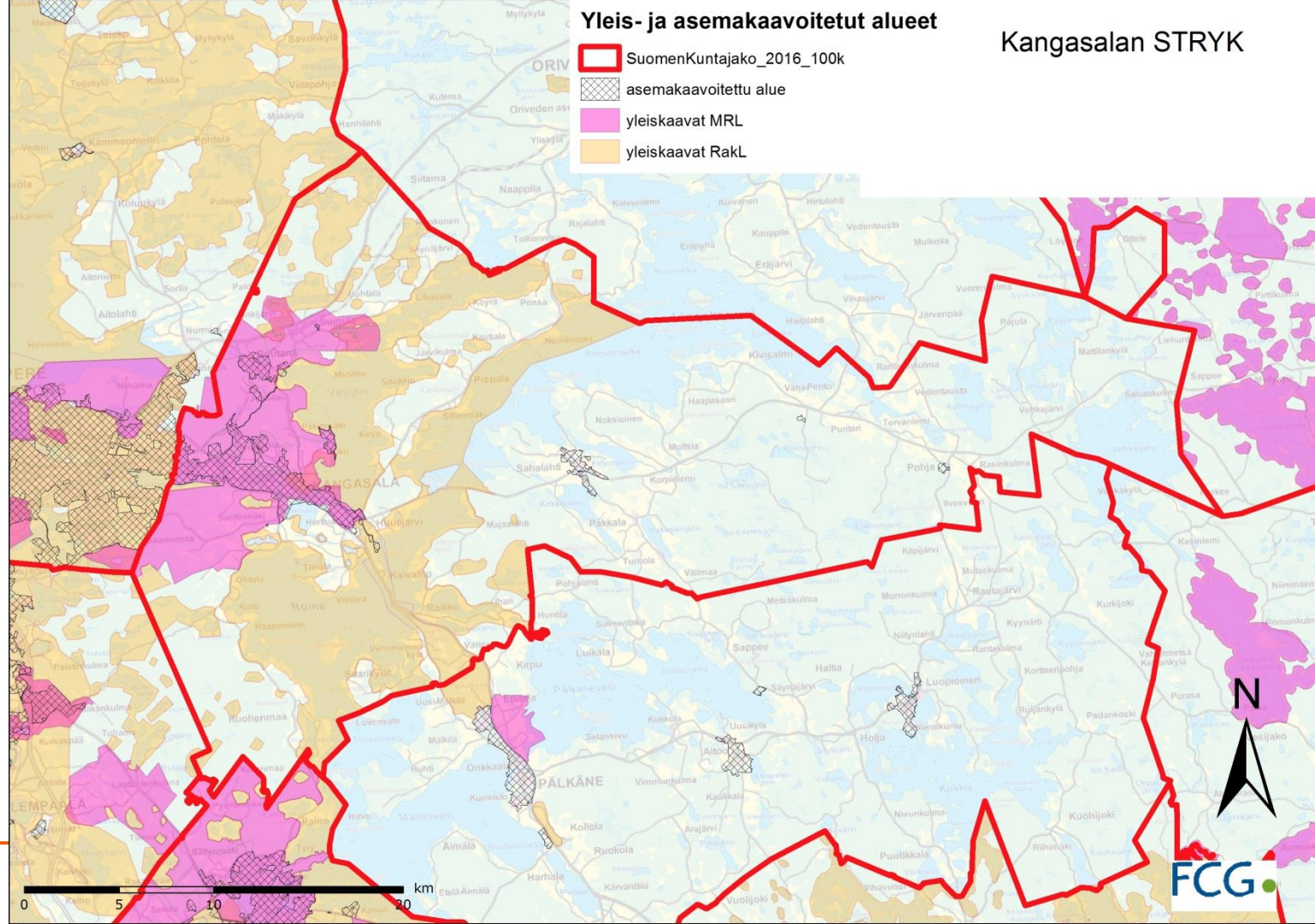
Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista varten loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi on haettava rakennuslupa. Rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla ovat mm:

- Rakennuspaikan koko
- Rakennuksen sopivuus käyttötarkoitukseen tiloiltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan
- Turvallisuus
- Paikalle soveltuvuus huomioiden mm. kauneusarvot, tieyhteys, veden saanti ja jätevesien hoitamisvaatimukset

Yleis- ja asemakaavoitetut alueet

Kangasalan STRYK

- SuomenKuntajako_2016_100k
- asemakaavoitettu alue
- yleiskaavat MRL
- yleiskaavat RakL



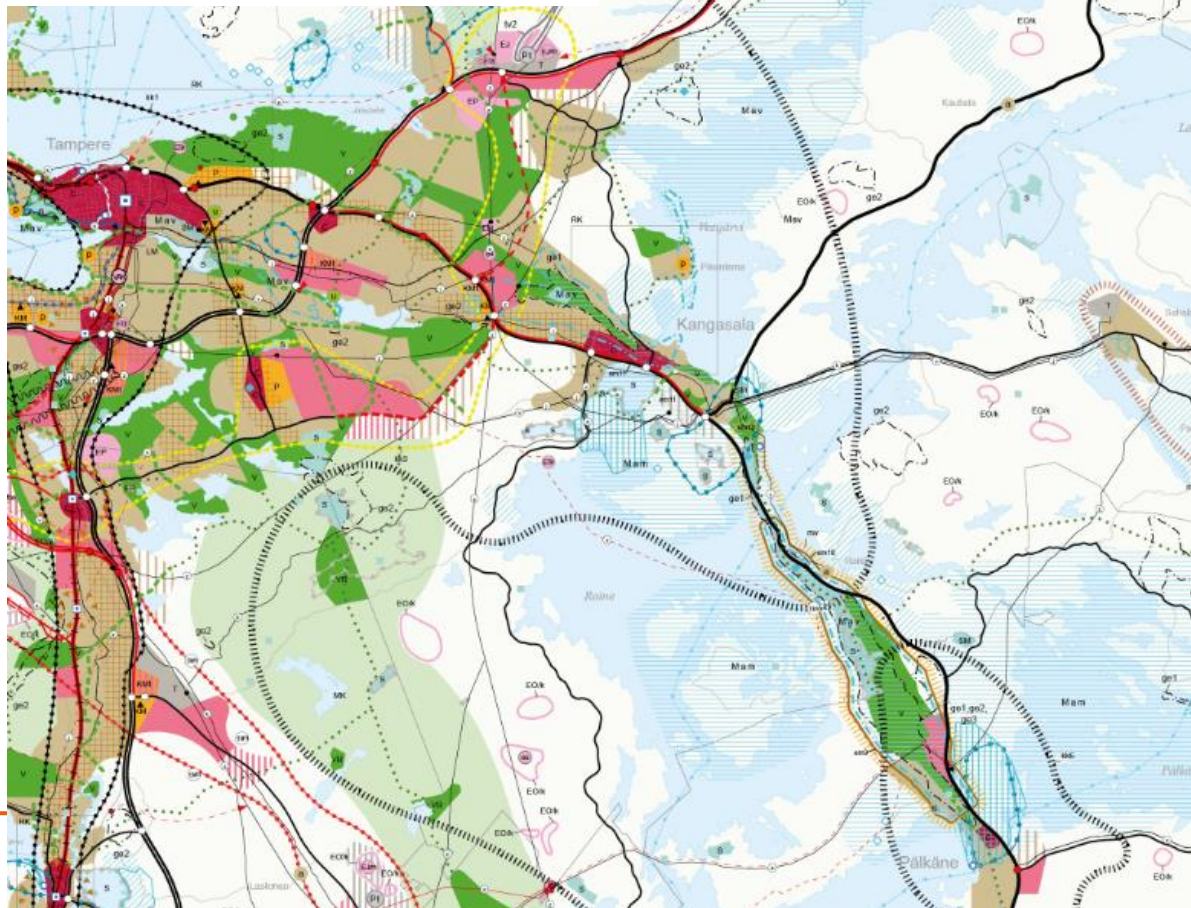
Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 Kasvutaajajamien kehittämisvyöhykke kk6



Merkinnällä osoitetaan maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeiset mahdolliset taajama-alueet ja väyläverkoston laajenemissuunnat, joihin kohdistuu hajarakentamispainetta.

Kehittämissuositus:

Alue tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.



Edullisuusvyöhyketarkastelu

loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseen asumiseen

Edullisuusvyöhyketarkastelun perusteella määritellään vyöhykkeet, joilla loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen voisi olla eheän yhdyskuntarakenteen ja palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta mahdollista.

Kriteerit, joita tarkastellaan:

- 1) Sijainti suhteessa vakituiseen asutukseen
- 2) Sijainti erilaisten palveluiden läheisyydessä
(kunnan järjestämät palvelut kuten koulu, yksityiset palvelut kuten kauppa ja/tai aktiivisen kylätoiminnan tarjoamat palvelut)

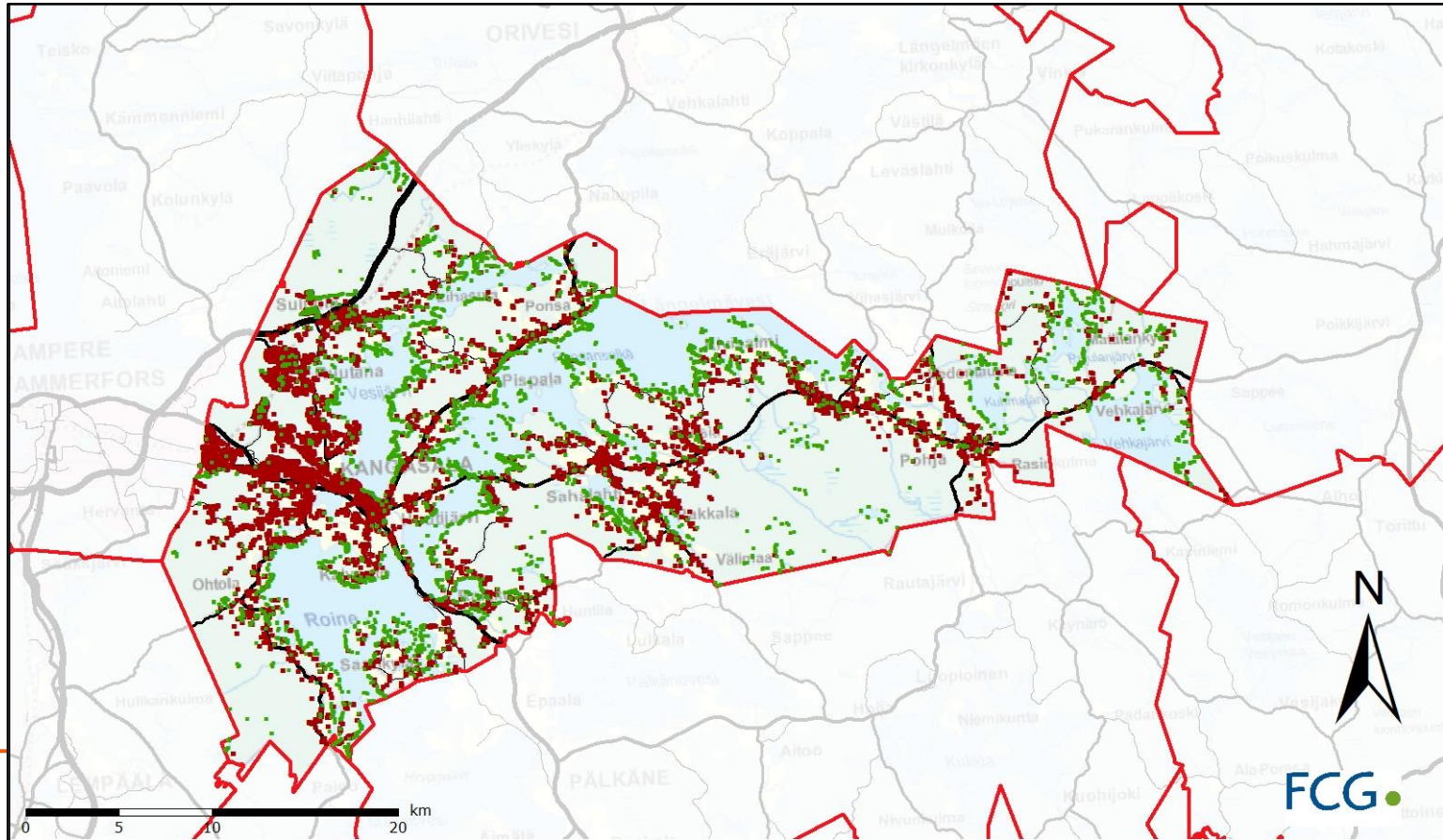
1. Sijainti suhteessa vakituiseen asutukseen

Loma-asuntojen sijainti suhteessa vakituiseen asutukseen

FCG suunnittelu ja tekniikka

Loma-asuntoja yhteensä
4 900

- rhr loma-asunnot
- rhr vakituinen asuminen



Loma-asuntojen sijainti suhteessa vakituiseen asuttuun vyöhykkeeseen

FCG suunnittelu ja tekniikka

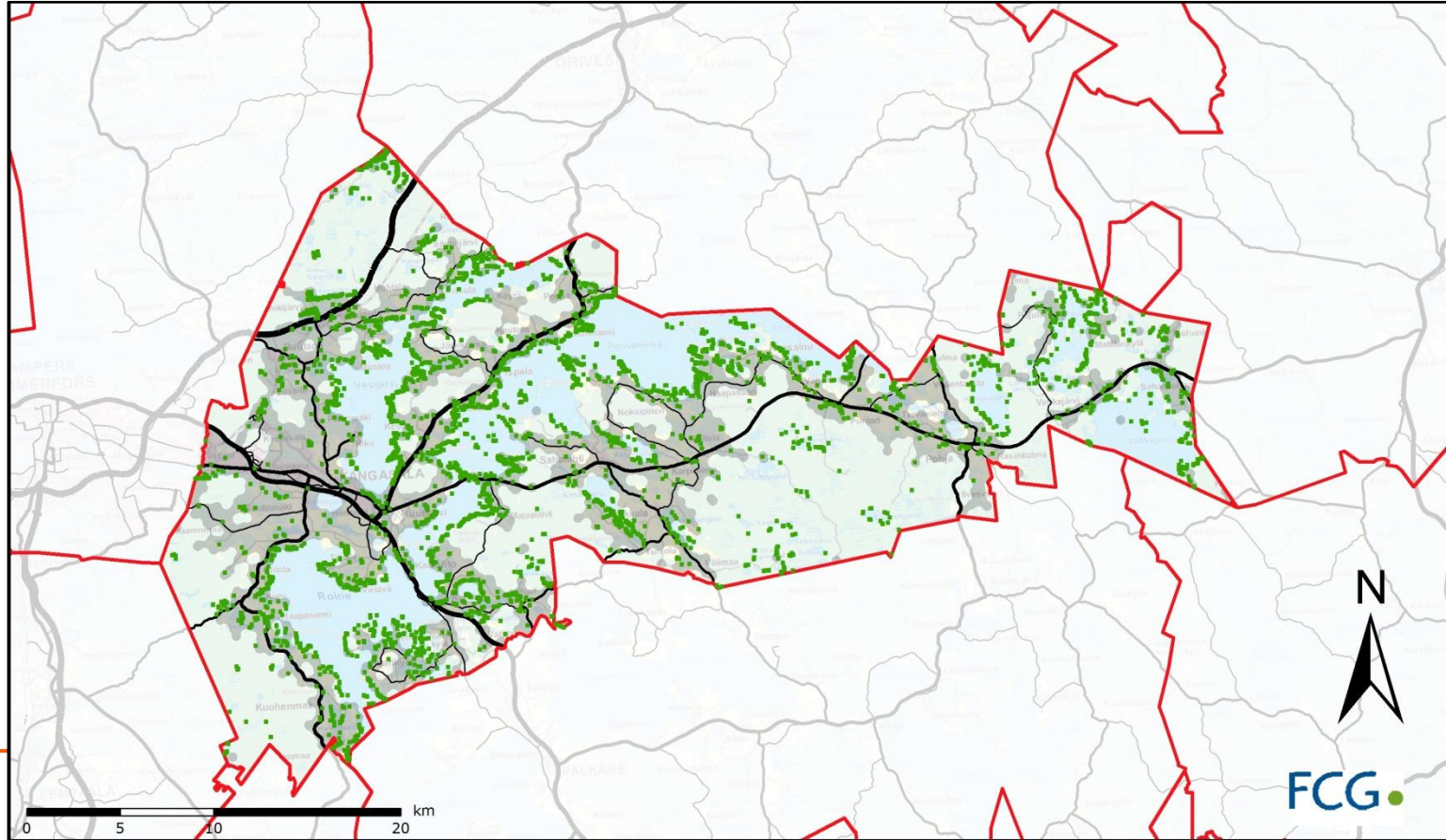
Loma-asuntoja yhteensä
4 900

■ rhr loma-asunnot

■ Vakituiseen
asutukseen käytetyt
alueet

Vakituiseen asutukseen käytetyt
alueet on muodostettu
seuraavasti:

- 1) Vakituiseen asumiseen
käytettyjen rakennusten
ympäri on muodostettu
500 metrin levyinen bufferi
- 2) Tätä bufferia on supistettu
ulkoreunoiltaan 250 metriä,
jotta ennestään asumattomat
alueet tulevat huomioiduiksi



Loma-asuntojen sijainti suhteessa vakituisesti asuttuun vyöhykkeeseen

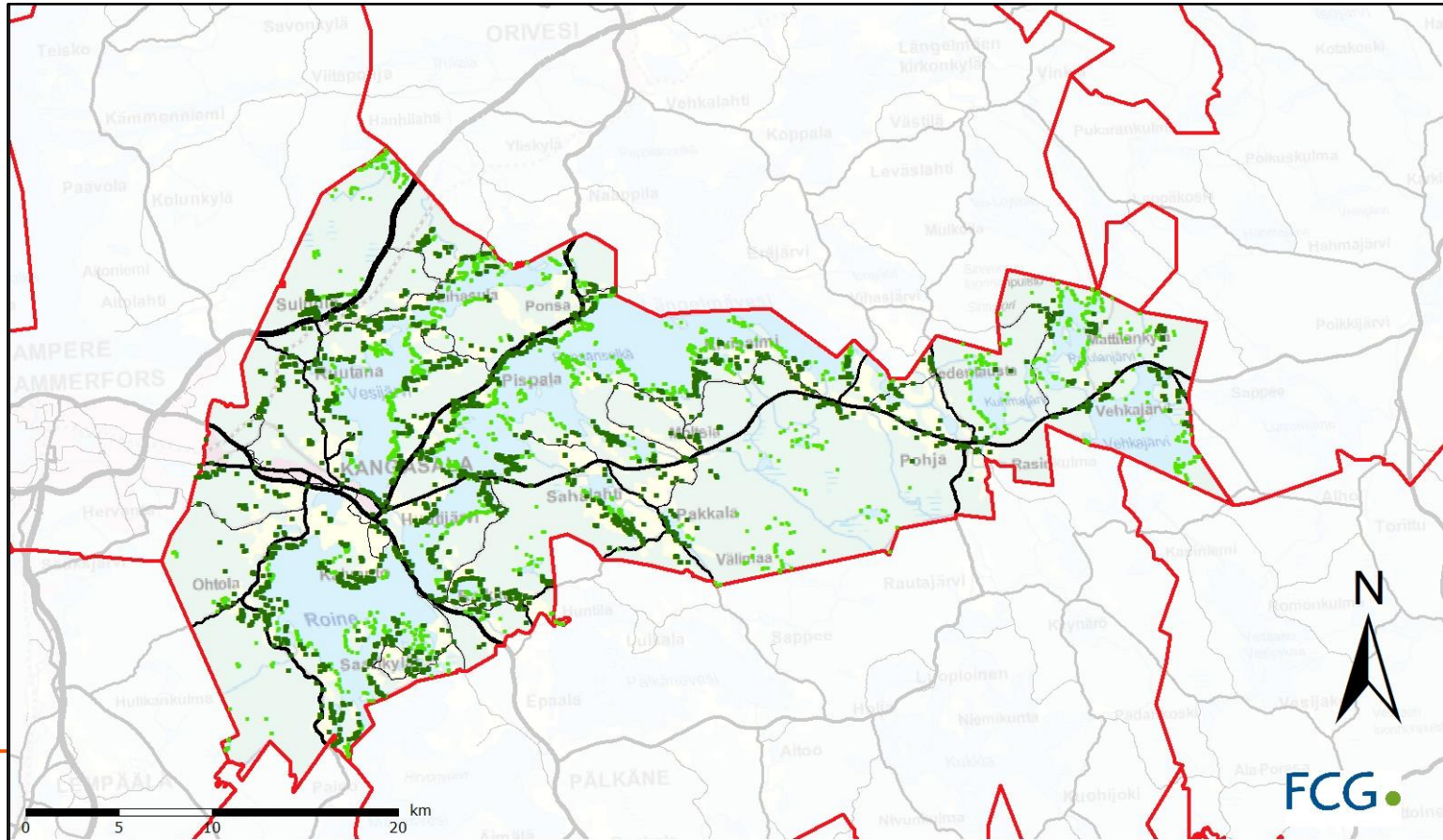
FCG suunnittelu ja tekniikka

Loma-asuntoja yhteensä
4 900

Alle 500 metrin
etäisyydellä vakituudesta
asutuksesta sijaitsevia
loma-asuntoja on noin
3 600

Vakituisesti asutulla
vyöhykkeellä sijaitsevia
loma-asuntoja on noin
2500

- Loma-asunto vakituisesti asutulla vyöhykkeellä, jolla useampia vakituiseen asumiseen käytettyjä rakennuksia
- Loma-asunto vakituisesti asutun vyöhykkeen ulkopuolella



2. Sijainti suhteessa erilaisiin palveluihin

kunnan järjestämät palvelut kuten koulu, päiväkot, kirjasto

yksityiset palvelut kuten kauppa

aktiivisen kylätoiminnan tarjoamat palvelut kuten kylätalo omaehtoiseen toimintaan, palveluihin tai tapahtumiin

Loma-asuntojen sijainti suhteessa palveluihin ja aktiiviseen kylätoimintaan

FCG suunnittelu ja tekniikka

Loma-asuntoja yhteensä
4 900

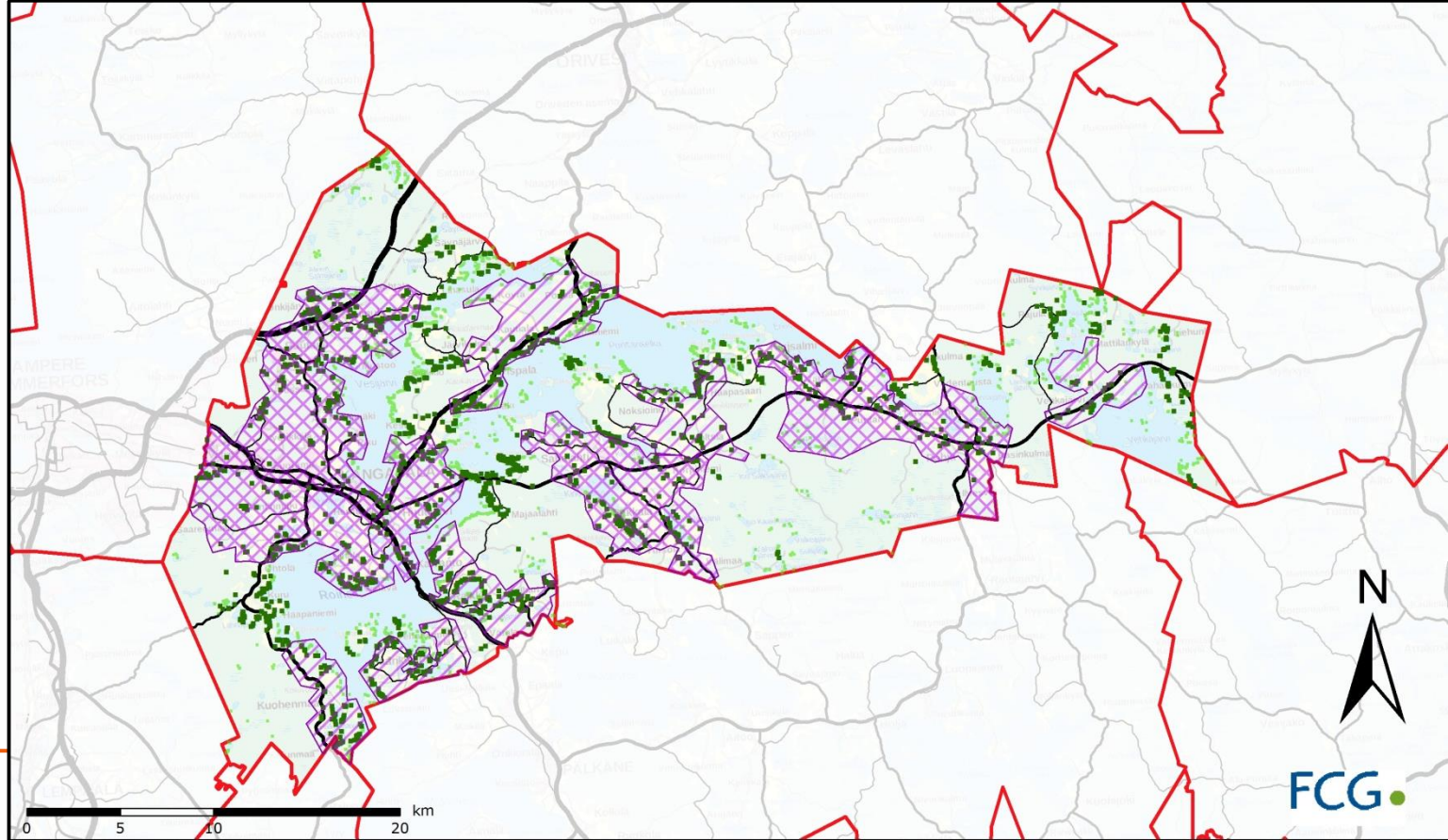
Vakituisesti asutulla
vyöhykkeellä sijaitsevia
loma-asuntoja on
noin 2500

∞ Monen palvelun taajama
tai kylä

/// Yhden palvelun kylä tai
aktiivisen kylätoiminnan
kylä

■ Loma-asunto vakituisesti
asutulla vyöhykkeellä

■ Loma-asunto



Loma-asuntojen sijainti suhteessa palveluihin ja aktiiviseen kylätoimintaan

FCG suunnittelu ja tekniikka

Loma-asuntoja yhteensä 4 900

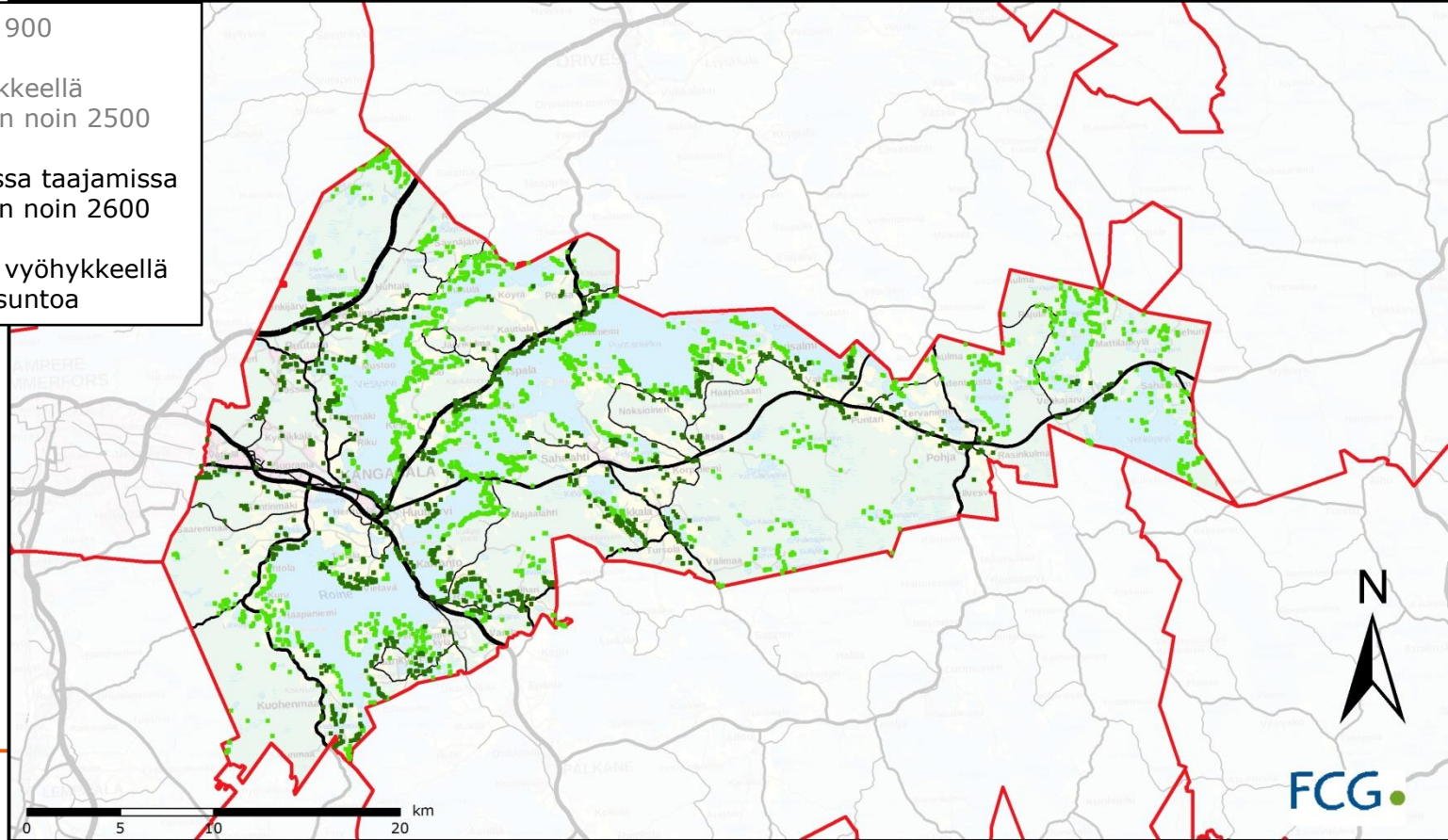
Vakituisesti asutulla vyöhykkeellä sijaitsevia loma-asuntoja on noin 2500

Erilaisia palveluita tarjoavissa taajamissa tai kylissä loma-asuntoja on noin 2600

Näistä vakituisesti asutulla vyöhykkeellä sijaitsee noin 1700 loma-asuntoa

■ Loma-asunto vakituisesti asutulla vyöhykkeellä palveluita tarjoavassa taajamassa tai kylässä

■ Loma-asunto



Edellä esiteltyjen kriteerien lisäksi tarkastellaan:

- a) Loma-asuntojen sijaintia suhteessa tieverkon koulumatkojen kannalta vaarallisiin osiin
- b) Loma-asuntojen sijaintia suhteessa vesi- ja viemäriverkoston toiminta-alueeseen

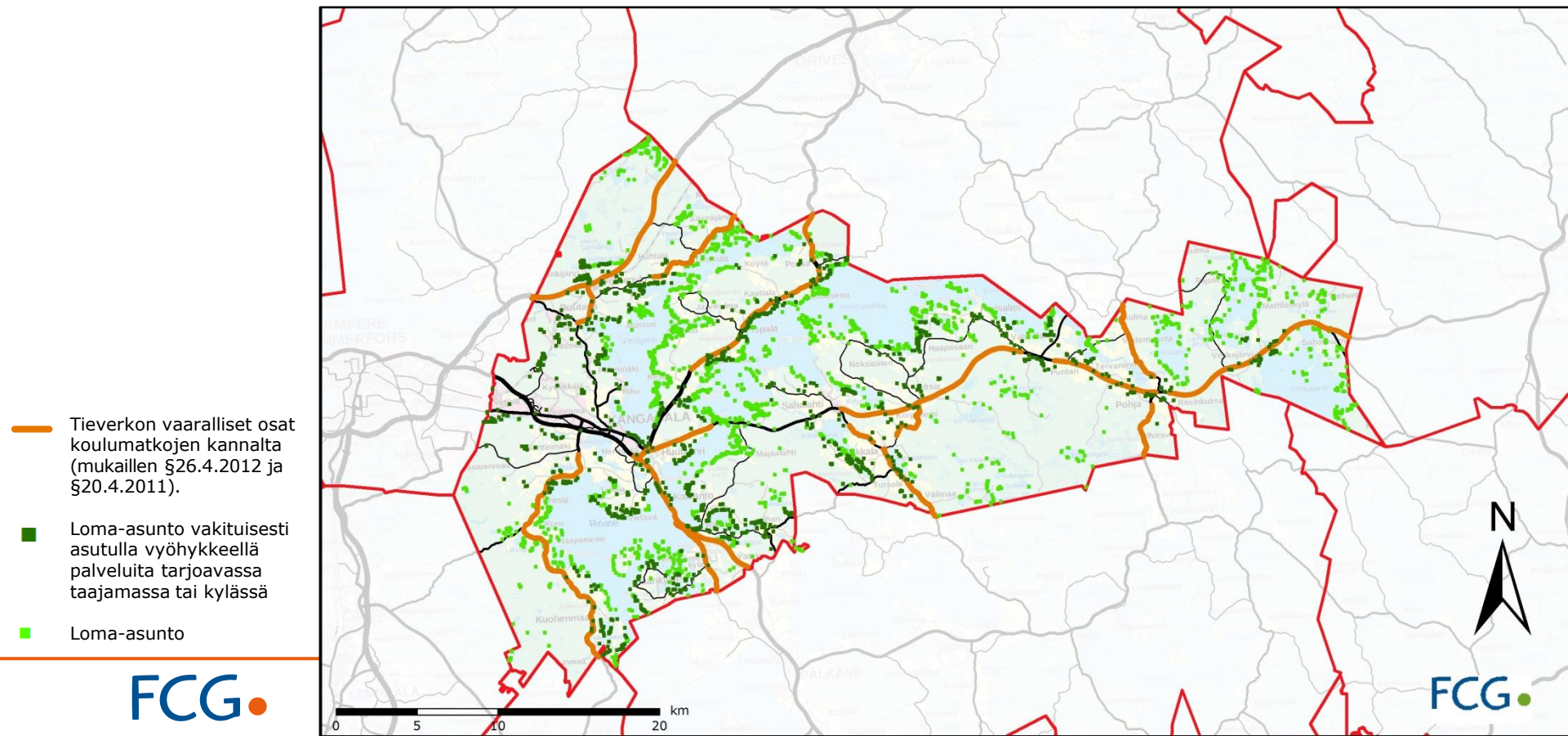
Näitä kriteereitä ei kuitenkaan käytetä edullisuusvyöhykkeiden määrittelyssä.

a. Sijainti suhteessa tieverkon koulumatkojen kannalta vaarallisiin osiin

Maaseudulla henkilöautolla kulkeminen on usein välttämätöntä.
Oletettavaa on, että vakituiseksi asunnoksi muutettaviin entisiin loma-
asuntoihin muuttaa ennemmin varttuneempaa väestöä kuin lapsiperheitä.

Loma-asuntojen sijainti suhteessa tieverkon vaarallisiin osiin

FCG suunnittelu ja tekniikka



b. Sijainti suhteessa vesihuoltoverkkoon

Myös vesihuoltoverkon ulkopuolella on mahdollista järjestää kiinteistökohtainen vesihuolto niin, että se on asukkaille ja ympäristölle terveellistä

Loma-asuntojen sijainti suhteessa vesihuoltoverkkoon

FCG suunnittelu ja tekniikka

Loma-asuntoja yhteensä
4 900

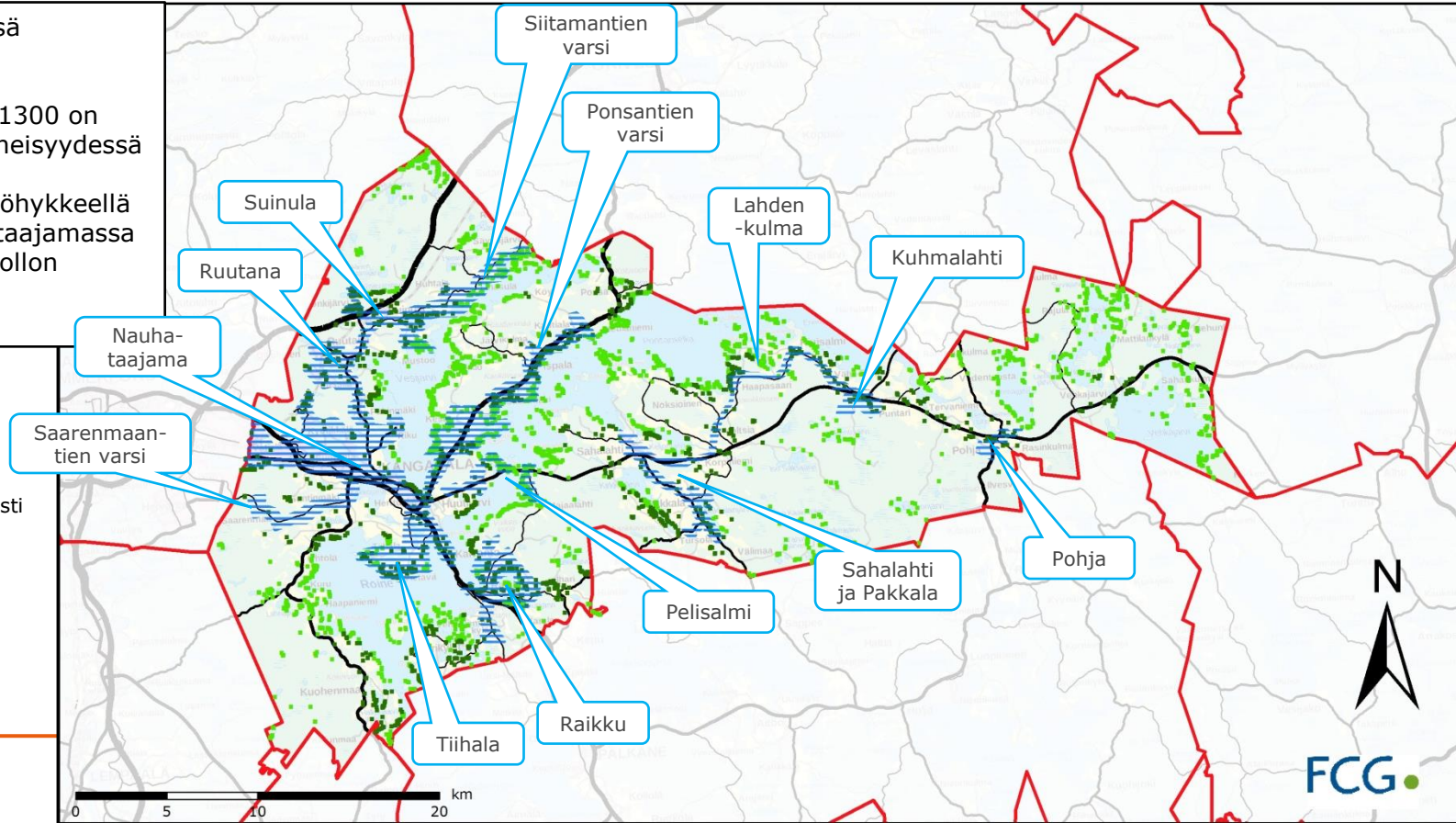
Loma-asunnoista noin 1300 on
vesihuoltoverkoston läheisyydessä

Vakituisesti asutulla vyöhykkeellä
palveluita tarjoavassa taajamassa
tai kylässä sekä vesihuollon
läheisyydessä on noin
800 loma-asuntoa

■ Loma-asunto vakituisesti
asutulla vyöhykkeellä
palveluita tarjoavassa
taajamassa tai kylässä

■ Loma-asunto

▬▬▬ Vesihuoltoverkko
(vesi ja viemäri)



Edullisimmat vyöhykkeet

loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseen asumiseen

Johtopäätöksenä edullisimmat vyöhykkeet

Edullisuusvyöhykkeitä muodostettaessa huomioidaan vakituisesti asutun vyöhykkeen ja palvelujen lisäksi kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

Kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeet ovat tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntaa ja niille kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeet eivät ole edullisimpia alueita loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseen asumiseen.

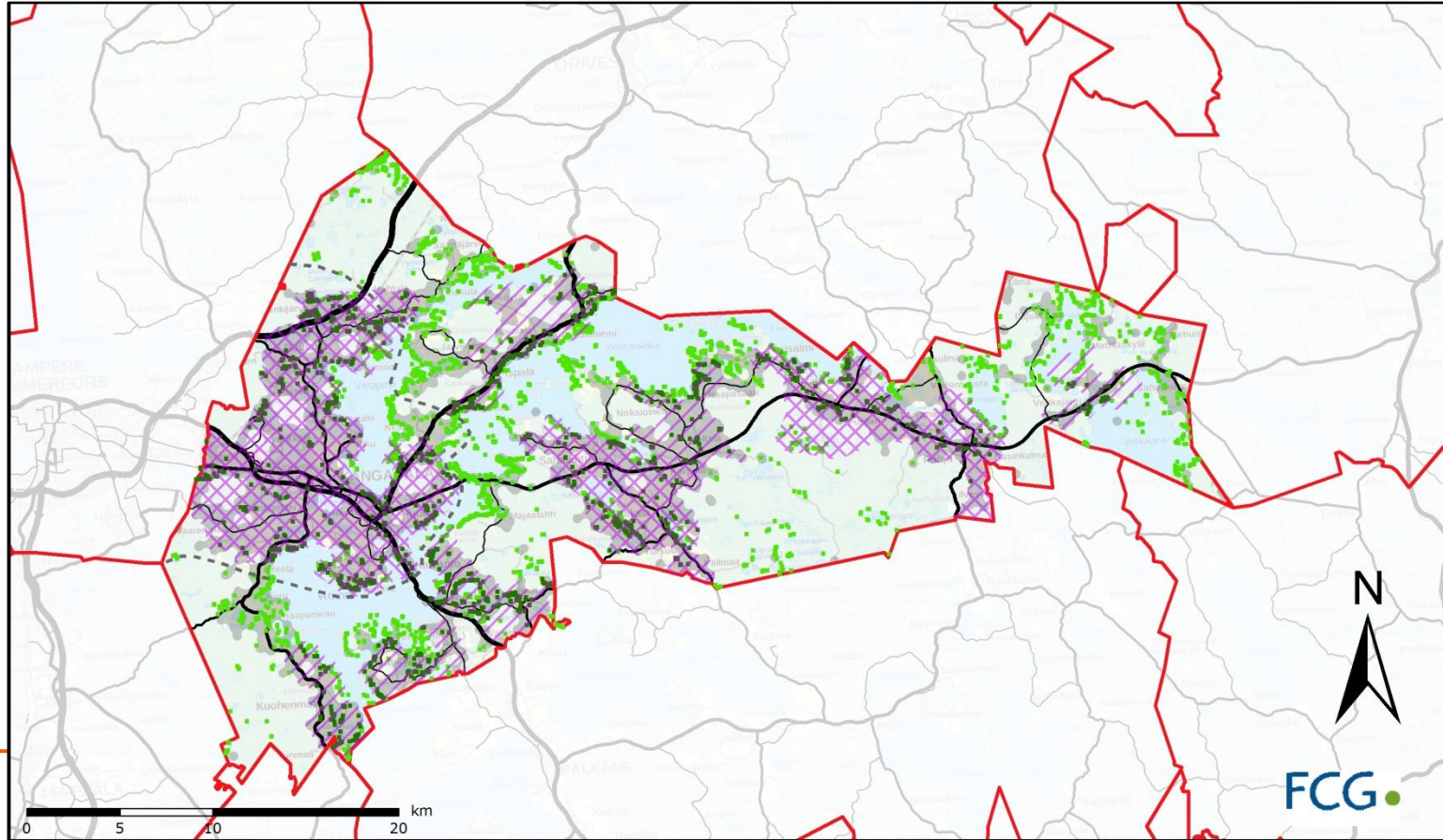
Tässä selvityksessä esitetty kasvutaajamien kehittämisvyöhyke mukailee Pirkanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2040 rajausta huomioiden kuitenkin maakuntakaavan rajausta tarkemmin esimerkiksi vesistöjen muodostamat esteet yhdyskuntarakenteen laajenemiselle.

Käyttötarkoituksen muuttamisen kannalta edullisimpien vyöhykkeiden määrittely

FCG suunnittelu ja tekniikka

Loma-asuntoja yhteensä 4 900

- Vakituisesti asuttu vyöhyke
- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke
- Monen palvelun taajama tai kylä
- Yhden palvelun kylä tai aktiivisen kylätoiminnan kylä
- Loma-asunto vakituisesti asutulla vyöhykkeellä palveluita tarjoavassa taajamassa tai kylässä
- Loma-asunto



Käyttötarkoituksen muuttamisen kannalta edullisimmat alueet

FCG suunnittelu ja tekniikka

Loma-asuntoja yhteensä 4 900

Edullisimmilla vyöhykkeillä sijaitsee noin 430 loma-asuntoa

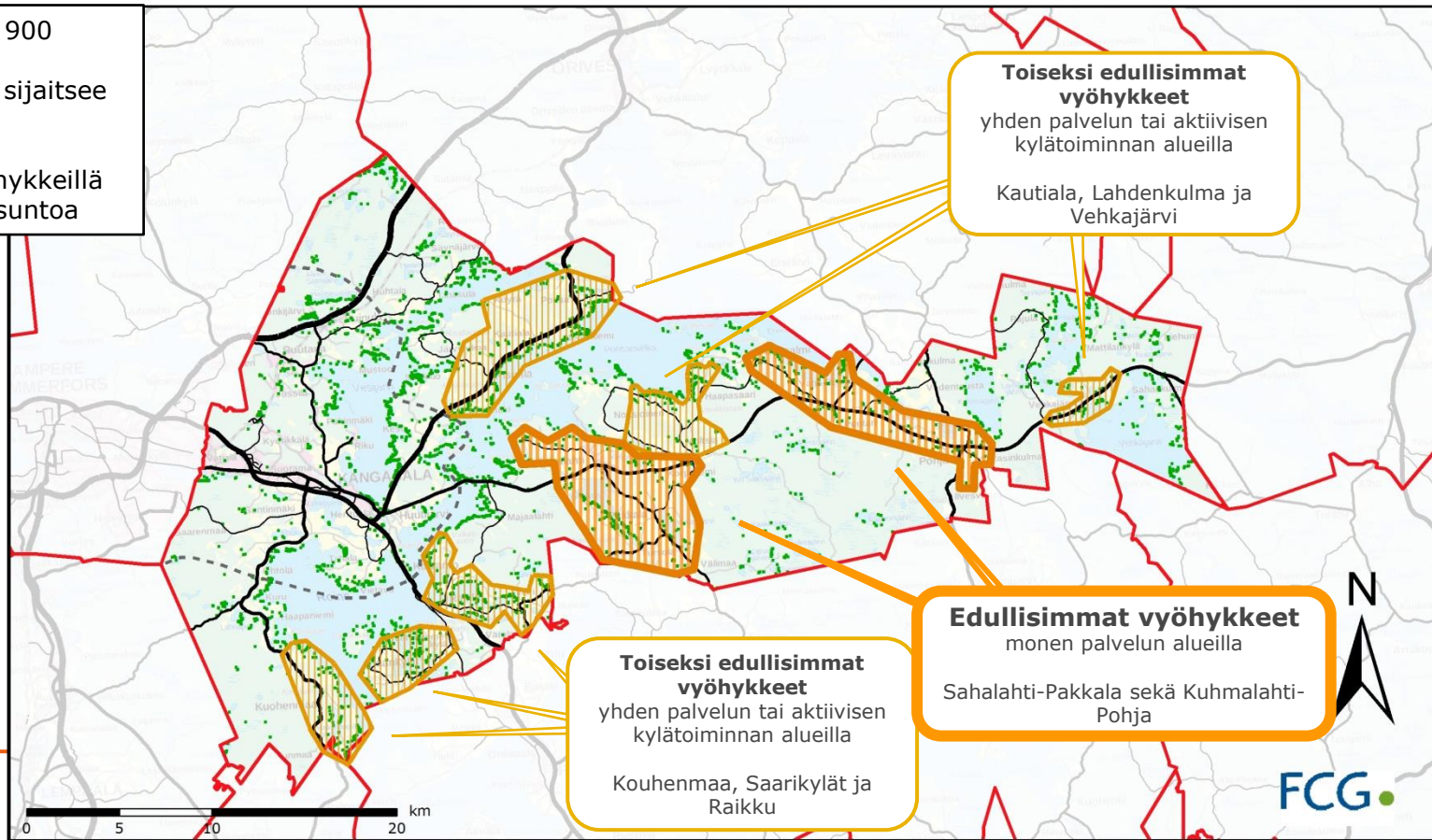
Toiseksi edullisimmilla vyöhykkeillä sijaitsee noin 1100 loma-asuntoa

 Edullisin vyöhyke

 Toiseksi edullisin vyöhyke

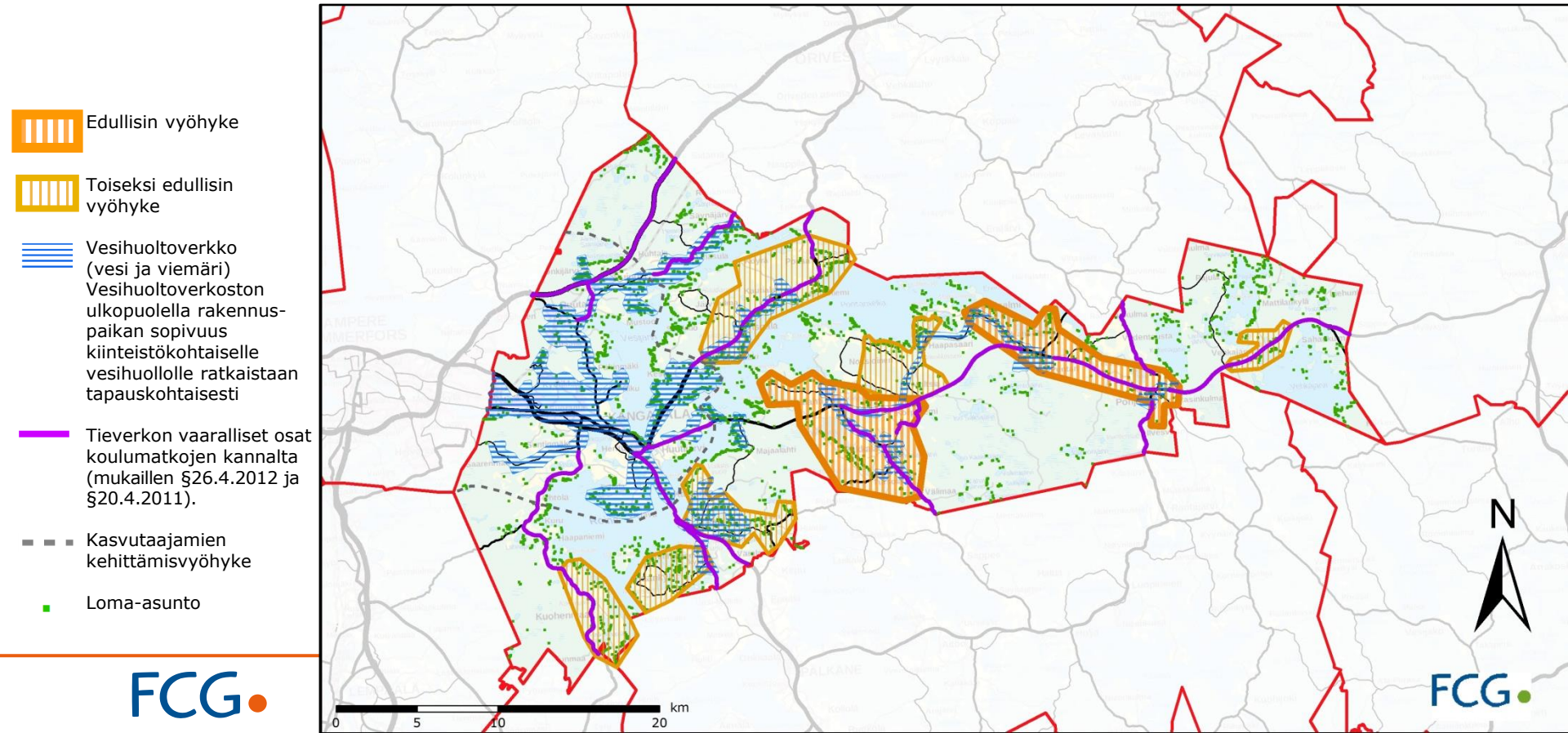
 Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke

 Loma-asunto



Käyttötarkoituksen muuttamisen kannalta edullisimpien alueiden kehittäminen

FCG suunnittelu ja tekniikka



Kiitos