

Valtuustoaloite rakentamisen sallimisesta maa- ja metsätalousalueille sekä asuinrakentamisen salliminen myös taajama/kyläalueiden ulkopuolelle

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 96
484/10.00.00/2022

Valtuustoaloite rakentamisen sallimisesta maa- ja metsätalousalueille sekä asuinrakentamisen sallimisesta myös taajama-/kyläalueiden ulkopuolelle

299/01.015/2015

KAUPVALT 08.06.2015 § 70

"Me Ylöjärven Perussuomalaiset esitämme, että rakentaminen (vakituinen ja vapaa-ajan) sallitaan tulevaisuudessa myös maa- ja metsätaloutta varten varatuille alueille, joille tähän saakka on evätty rakentaminen lukuunottamatta maa- ja metsätalouteen liittyvää toimintaa tukevaa rakentamista. Lopetetaan myös asuinrakentamisen pakko-ohjaaminen taajamiin ja kyläkeskittyisiin.

Tällä hetkellä on käytännössä mahdotonta saada rakennuslupaa asuin- tai vapaa-ajanrakennukselle alueelle, joka on varattu maa- tai metsätaloukseen käyttöön. Tämänlaisella alueella saattaa olla myös ranta-alueita, joilla on rantaosayleiskaava. Rantaosayleiskaavassa on merkitty rakentamiskaavat, joihin saa rakentaa ja yleensä vain loma-asunnon, mutta rakentamiskaavaa ei saa siirtää eikä rakentamiskaavoja saa lisätä. Nämä "kiveen hakatut" paikat eivät välttämättä ole rakentamisen kannaltakaan aina parhaimpia paikkoja.

Myös asuinrakentamisen pakko-ohjaaminen taajamiin ja kyläkeskittyisiin on nyt muodissa ja perusteina käytetään palvelujen saatavuutta, liikennöintireittejä yms. kielteisiä päätöksiä tukevia lausuntoja.

Otetaan uuden hallitusohjelman mukainen rohkea askel ja annetaan ihmisen itse päättää, missä on hyvä asua tai viettää vapaa-aikaa. Ei etukäteen tehdä toisen puolesta päätöstä, ettei saisi asua luonnon keskellä.

Ylöjärven Perussuomalaisten valtuustoryhmä"

Päätös Kaupunginvaltuusto päätti lähettää em. valtuustoaloitteen kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

KAUPHALL 15.06.2015 § 242

Kaupunginjohtaja ehdottaa:

Kaupunginhallitus päättää lähettää valtuustoaloitteen kaupunkikehitysosastolle ja asukaslautakunnalle lausuntoa varten.

Päätös Hyväksyttiin kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus, että valtuustoaloite lähetetään myös ympäristölautakunnalle lausuntoa varten.

Kaupunginarkkitehti Ritva Kangasniemi

Ylöjärven toimintapa ja käytäntö rakentamisen lupien käsittelyssä ja neuvonnassa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) ja -asetukseen (MRA) sekä Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ja Korkeimman hallinto-oikeuden linjauksiin lain ja asetuksen tulkinnasta. Oikeusvaikutteisen kaavan alueella noudatetaan lähtökohtaisesti kaavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain lähtökohtana on, että rakentaminen tapahtuu asemakaavan pohjalta suunnitelmallisesti. Haettaessa rakentamisen lupaa asemakaava-alueen ulkopuolella ranta-alueen ulkopuoliselle alueelle, joudutaan valmistelussa tapauskohtaisesti aina arvioimaan onko kyse suunnittelutarvealueesta (MRL 16 §, 137 §), vaatiko rakentaminen poikkeusluvan vai voidaanko se myöntää suoraan. Rakentamisen mahdollisuutta ja rakennuspaikan sopivuutta arvioidaan aina tapauskohtaisesti. Harkinnassa arvioidaan suunnitellun rakennuspaikan sijainnin ja tilan rakentamishistorian lisäksi mm. rakennuspaikan kokoa, vesihuollon järjestämisen mahdollisuutta sekä etäisyyttä palveluihin: kouluun, päiväkotiin, joukkoliikennereitille ja -pysäkille. Arvioitavaksi saattaa nousta myös kiinteistön aiempi asumishistoria. Yksittäisessä hankkeessa on etu, jos se liittyy maaseudun taa-jamaan tai kyläverkostoon, jolloin se tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden yhdyskuntarakenteen eheyttämisen vaatimusta. Yksittäisen lupahakemuksen arvioinnissa tehdään päätös tai lausunto aina kokonaisharkinnan pohjalta. Tulkinnan varaisissa tilanteissa päätös tai lausunto tehdään maanomistajan edun mukaisesti.

Ranta-alueella ja rantavyöhykkeellä ei lähtökohtaisesti saa rakentaa rakennusta ilman oikeusvaikutteista kaavaa (MRL 72 §). Poikkeamisluvan myöntämiseen täytyy olla erityinen syy eikä luvan myöntäminen saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön järjestämiselle. Se ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (MRL 171 §, 172 §). Perinteisillä loma-asuntoalueilla tai loma-asutukseen varatuilla alueilla on oikeuden päätösten linjana ollut, että pysyvän asumisen sijoittaminen edellyttää yleensä kaavallista tarkastelua. Rakentamisen vaikutukset ovat loma-asumisen ja pysyvän asumisen osalta erilaiset. Pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Pysyvän asumisen laajempi muodostaminen edellyttää loma-asutusta laajempia yhdyskuntataloudellisia selvityksiä esimerkiksi yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja palvelurakenteen suhteen. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja kaavan sisältövaatimukset voidaan parhaiten ottaa huomioon kaavallisen tarkastelun kautta.

Hallitusohjelmaan on kirjattu useita asioita, jotka edellyttävät maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen muuttamista ennen kuin kuntien käytäntöjä voidaan muuttaa. Lain muutoksen valmistelua varten on maatalous- ja ympäristöministeri perustanut työryhmän. Työryhmä on ryhtynyt valmistelemaan lain uudistamista niin, että kaavoitusprosessi ja rakentamisen toteuttaminen sujuvoituvat ja nopeutuvat. Työryhmän tavoitteena on muun muassa helpottaa täydennysrakentamista ja rakennusten käyttötarkoituksen muutoksia. Muita hallitusohjelmaan kirjattuja asioita, jotka lain valmistelussa tutkitaan, ovat mm. haja-alueen rakentamisen helpottaminen ja rakentamisen normien purkaminen sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten roolin muuttaminen, joita työryhmä myös työssään arvioi. Työryhmän on määrä saada lakiehdotus valmiiksi toukokuun 2016 loppuun mennessä.

Lakia valmisteleavan työryhmän työtä seurataan myös Ylöjärven kaavoituksessa ja viestitään kaupungin ja kaavoittajan kommentteja työryhmälle aina, kun siihen tarjoutuu mahdollisuus. Ylöjärven kaavoituksen edustaja on mukana mm. ympäristöministeriön kuluvana vuonna käynnistämässä KAMA -hankkeessa, jonka tarkoituksena on kehittää kaupunkiseutujen kehysalueiden ja maaseudun alueidenkäytön ohjaamista lain toimivuuden arvioinnista tehtyjen havaintojen pohjalta.

Valtuustoaloite ei tässä vaiheessa aiheuta toimenpiteitä.

Lisätiedot Kaupunginarkkitehti Ritva Kangasniemi, p. 040 756 9491, ritva.kangasniemi@ylojarvi.fi

Kaupunginarkkitehti ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle edellä olevan lausunnon vastauksena valtuustoaloitteeseen.

Päätös Jäsen Hannu Ruuska esitti, että asian käsittely siirretään kunnes hallitusohjelmassa on tätä koskeva lakiehdotus tullut valmiiksi.
Puheenjohtaja Pekka Hietaniemi kannatti Ruuskan esitystä.

--
Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, suoritettiin äänestys. Äänestystavaksi päätettiin kädennostoäänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät jaa ja ne, jotka kannattavat Ruuskan ehdotusta äänestävät ei.

Suoritetussa äänestyksessä Ruuskan esitys voitti äänin 6 (Ruuska, Hietaniemi, Hongisto, Jalonen, Pekkala, Pirttijoki) – 4 (Kesseli, Järvenpää, Mäkinen, Äikäs).

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 96
484/10.00.00/2022

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Edellisen käsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslakiin on tullut mm. seuraavia muutoksia, joilla on asian käsittelyn suhteen merkitystä.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtäviä on muutettu. Lain mukaan ELY-keskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Käytännössä suunnittelutarvelupien ja poikkeamisien käsittely siirtyi kuntien päätettäväksi. Periaatteet ja vaatimukset ja edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle ovat kuitenkin pysyneet kutakuinkin ennallaan.

Laadittaessa kaavaa ranta-alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta suoraan, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Tässä tulee kuitenkin huolehtia, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. Käytännössä tätä on tulkittu siten, että kyläalueen mitoitus voi poiketa muusta alueesta.

Pykälä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta (129 a §) on lisätty. Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla

vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Käytännössä tarkoitetaan kaavoittamattomia alueita. Tämä on otettu huomioon Ylöjärven viimeisimmässä rakennusjärjestyksen muutoksessa.

Pykälä 172 § mahdollistaa useamman rakennuspaikan ratkaisemisen samalla kerralla jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Kaavassa alue tulee olla osoitettuna kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta. Toistaiseksi ei tätä menettelyä ole käytännössä sovellettu.

Yhteenvedona voidaan todeta, että luvan myöntämisen periaatteisiin ei ole tullut erityisiä muutoksia. Lakimuutokset ovat osaltaan selkeyttäneet prosesseja mm. poikkeamislupien suhteen. Jokainen lupa edellyttää edelleen tapauskohtaista harkintaa joko kaavoituksessa (poikkeamiset ja suunnittelutarveluvat) ja/tai rakennusvalvonnassa. Yhteistyötä tehdään kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kesken. Käytäntöjä ja toimintatapoja kehitetään, joilla prosesseja voidaan sujuvoittaa kuitenkin lain ja asetuksen sallimissa puitteissa. Muilta osin viitataan aikaisempaan 13.10.2015 (§ 161) jätettyyn vastaukseen.

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle edellä olevan lausunnon vastauksena valtuustoaloitteeseen.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----