

Valtuustoaloite asemakaava-alueiden ulkopuolisen rakentamisen helpottamiseksi

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 95

47/10.02.02/2018

KAUPVALT 05.02.2018 § 14

"Valtion ohjaus kaavoituksesta kevenee huomattavasti ja päätösvaltaa siirtyy kunnille sekä maakunnille, kun uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuvat voimaan huhtikuussa. Valtion vaatimus yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä poistuu kokonaan.

Rakentamisen sääntelykin on siirtynyt huomattavasti kuntien vastuulle ja vain erityistapauksissa ELY:llä on vielä keskeinen ohjaustehtävä. Näiden uusien käytäntöjen huomioiminen tulee saattaa selvemmin myös Ylöjärven kaupungin toimintatavaksi.

Uusia suunnittelun työkaluja ovat Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena (44 §), Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella (137 §), Asemakaavoitus vanhentuneesta yleiskaavasta poiketen (42 §), Vaiheittainen asemakaavan muutos (50 §) sekä käyttötarkoituksen muutos RakJ:n määräyksellä (129 §).

Esitämme, että Ylöjärven kaupungin haja-alueilla kuntalaisten arkea helpotetaan merkittävästi lupaprosesseja sujuvoittamalla ja asemakaava-alueiden ulkopuolista rakentamista helpottamalla esimerkiksi selventämällä käytäntöä vapaa-ajan asuntojen muuttamisesta vakituisiksi asunnoiksi.

Keskustan valtuustoryhmä
Riitta Koskinen ym."

Päätös Kaupunginvaltuusto päätti lähettää em. valtuustoaloitteen kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

KAUPHALL 12.02.2018 § 47

Kaupunginjohtaja ehdottaa:

Kaupunginhallitus päättää lähettää valtuustoaloitteen ympäristölautakunnalle lausuntoa varten.

Päätös Hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 95

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Ylöjärven toimintatapa 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.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtäviä on lakimuutoksin muutettu. Voimassa olevan 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 käsittelyt siirtyivät kuntien päätettäväksi. Periaatteet ja vaatimukset ja edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle ovat kuitenkin pysyneet kutakuinkin ennallaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain lähtökohtana muutokset huomioiden on, että rakentaminen tapahtuu asemakaavan ja yleiskaavoituksen pohjalta suunnitelmallisesti. Haettaessa rakentamisen lupaa asemakaava-alueen ulkopuolella ranta-alueen ulkopuoliselle alueelle, joudutaan valmistelussa tapauskohtaisesti aina arvioimaan, onko kyse suunnittelutarvealueesta (MRL 16 §, 137 §), vaatiiko rakentaminen poikkeusluvan vai voidaanko se myöntää suoraan. Rakentamisen mahdollisuutta ja rakennuspaikan sopivuutta arvioidaan aina tapauskohtaisesti. Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella (137 §) sisältää vuoden 2017 lakimuutos väljennyksiä mm. maatilatoimintaan ja elinkeinon harjoittamiseen liittyviltä osilta. Muilta osin on huomioitava mm., että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueellinen päätös useammasta rakennuspaikasta edellyttää pohjalle oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Pykälä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta (129 a §) on lisätty vuoden 2017 MRL:n. 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.

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan käyttö suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena on ollut lakiin perustuva käytäntö jo pitkään. Kaavassa pitää asia erikseen määrätä. Ylöjärven kaavoissa esimerkiksi Antaverkan Mutalan alueella edellytetään suunnittelutarveratkaisua ja suoraa lupaa ei voida myöntää.

Lakimuutoksissa on pyritty sujuvoittamaan asemakaavaprosessia. Aloitteessakin mainittu osittainen kaavamuuotos tai asemakaava laatiminen vanhentuneesta yleiskaavasta poiketen nopeuttaa osaltaan kaavaprosessia vaikkakin asemakaavoituksen sisältövaatimukset ovat ennallaan. Asemakaavaprosessi taipuu kuitenkin laadittavan tarpeen mukaan entistä paremmin.

Yhteenvetona voidaan todeta, että luvan myöntämisen periaatteisiin ei ole tullut erityisiä muutoksia vuosien aikana. 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.

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle edellä olevat lausunnot vastauksena valtuustoaloitteeseen

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 08.08.2022 § 246
483/10.02.02/2022

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy ympäristölautakunnan lausunnon vastauksena aloitteeseen.

Päätös Hyväksyttiin.