

Valtuustoaloite kantatilaperiaatteen poikkileikkausvuoden kohtuullistamisesta

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 94

Valtuustoaloite kantatilaperiaatteen poikkileikkausvuoden kohtuullistamisesta

406/10.01.00/2018

KAUPVALT 03.09.2018 § 98

"Ylöjärven kaavoituksessa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta on käytännössä toteutettu noudattamalla ns. kantatilaperiaatetta. Kantatilaperiaatteen avulla selvitetään millainen kiinteistöjaotus alueella on vallinnut vuoden 1959 rakennuslain voimaan tullessa. Tämän lähes 60 vuoden takaisen tilajaotuksen puitteissa tarkastellaan, paljonko sovituilla perusteilla laskettavia rakennuspaikkoja kullekin tilalle tulisi. Näin selvitetään onko kantatilalle kuuluvat rakennuspaikat jo käytetty vai onko niitä vielä jäljellä. – Jos ”kantatilan” kaikkien rakennuspaikkojen katsotaan tulleen rakennetuiksi, on hakijalta evätty poikkeus- tai rakennuslupa sillä perusteella, että luvan myöntäminen loukkaisi maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Kantatilatarkastelua kaavoituksessa tai kantatilaperiaatteessa käytettyä vuotta 1959 ei määritellä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Kyseessä on siis vanha maan tapa, jonka taustalla on eri oikeusasteiden oikeuskäytännöt. Vuoden 1959 jälkeen maanomistajuus on siirtynyt useissa tapauksissa jopa neljanteen polveen ja kantatiloja on lohkottu, jolloin ei ole kansalaisten yhdenvertaisuuden näkökulmasta kovin oikeudenmukaista tarkastella esimerkiksi 50 vuotta sitten toisten maanomistajien tekemiä tonttikauppoja.

Ympäristöministeriön vuoden 2012 oppaassa kyläyleiskaavoituksesta kunnille sanotaan: ”Kyläyleiskaavan laadinnan yhteydessä on aina syytä tarkastella kylän kiinteistöjaotusta ja sen kehitystä kaavan laadinnan yhtenä lähtökohtana. Mahdollista emättilaperiaatteen käyttöä rakennuspaikkojen laskennassa tulee kuitenkin harkita paikallisista lähtökohdista käsin.”

Esimerkiksi Keravalla kantatilaperiaatteen poikkileikkausajankohdaksi on asetettu kaavoitettavan alueen ensimmäisen oikeusvaikutteisen yleiskaavan voimaantulopäivämäärä. Monet muutkin kunnat Suomessa ovat kohtuullistaneet tarkasteluvuotta ja alkaneet käyttää vertailuvuotena esimerkiksi Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulovuotta 2000.

Kyllissä rakentamisen sijoittuminen järkevästi kylärakenteeseen luontaisesti sopiville ja rakentamiseen hyvin soveltuville paikoille tulisi olla merkittävästi vaikuttavampi tekijä rakennuslupien myöntämisessä.

Esitämme, että Ylöjärven kaavoituksessa käytettävän rakennuslupia määrittävän kantatilaperiaatteen vertailuvuotta kohtuullistetaan lähemmäs nykyaikaa, esimerkiksi vuoteen 2000.

Keskustan valtuustoryhmä
Riitta Koskinen ym."

Päätös Kaupunginvaltuusto päätti lähettää em. valtuustoaloitteen kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

KAUPHALL 10.09.2018 § 276

Kaupunginjohtaja ehdottaa:

Kaupunginhallitus päättää lähettää valtuustoaloitteen ympäristölautakunnalle lausuntoa varten.

Päätös Hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 94

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Emäkiinteistötarkastelua ja tarkastelun leikkausajankohtaa on vakiintuneemmin alotettu käyttämään ranta-alueen kaavoituksessa ja poikkeamismenettelyssä. Lähtökohtana on ollut, että tulee olla myös mitoituksellinen mekanismi, jolla maanomistajien tasapuolinen kohtelu varmistetaan. Tavallisimmin emäkiinteistötarkastelussa palataan rakennuslain voimaantulon ajankohtaan 1.7.1959 tai lakiin kirjattujen rantakaavasäännösten voimaan tulon ajankohtaan 15.10.1969. Ylöjärvellä ja Kurun rantaosayleiskaavassa on käytetty vuotta 1959. Pitkää aikatarkastelua perustellaan tasapuolisen toteutumisen näkökulmasta.

Emätilaperiaatetta on lähdetty soveltamaan myös ns. kyläkaavoituksessa ja myös niin sanotussa kuivan maan suunnittelutarveharkinnassa etenkin alueilla, joilla rakentamisen paine on merkittävä. Usein joku tai jotkut alueen emätiloista ovat saattaneet jo käyttää rakennusoikeutta huomattavasti toisia enemmän. Mitoitusperiaatteiden mukaan kertyvä rakennusoikeus osoitetaan eri kiinteistöille yhdenmukaisin periaattein. Emätilaperiaatteen käytöllä varmistetaan maanomistajien tasapuolisuutta myös kuivan maan mitoituksessa. Maa- ja metsätalousalueilla, joilla rakentaminen on satunnaista, voidaan mahdolliset luvat harkita tapauskohtaisesti.

Emätilaperiaate ja mitoitus on perusteltua erityisesti ranta-alueilla aina sekä kuivanmaan alueilla, joilla on rakentamispainetta, vaikka sitä ei ole laissa määrätty. Perustuslakiin sisältyy vahvasti vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta. Käytäntö ja oikeuden tekemät päätökset ovat linjanneet, että yleisesti käytössä olevilla ja vakiintuneilla mitoitusperiaatteilla voidaan turvata lain edellyttämät vaatimukset. Silti pitää huomioida, että ranta-alueen tai kuivan maan emätilamitoitus on vain osa prosessia. Erilaiset olosuhteet, kuten rakentamiskelpoisuus, maiseman- ja ympäristön arvot vaikuttavat loppuratkaisuun. Kaavatyö perustuu laajoihin selvityksiin, joiden perusteella alueiden arvoja voidaan huomioida. Emätilamitoituksen lisäksi käytetään erilaisia vyöhykkeitä ja muuntokertoimia, joilla paikalliset olosuhteet tulee huomioiduksi. Mitoituksella ei voida sivuuttaa maankäyttö- ja rakennuslakiin ja -asetukseen kirjattuja sisältövaatimuksia.

Käytettävänä poikkileikkausvuotena voidaan käyttää vuotta 1959 tai myöhempää ajankohtaa. Uudempia ajankohtia on käytetty lähinnä kyläalueiden mitoituksessa. Leikkautumisajankohdan valintaa tulee arvioida suhteessa jo olemassaoleviin kaavoihin sekä siten että kiinteistönjaotusta ja rakentamishistoriaa saadaan

riittävällä tavalla selvitettyä. Kaikien jo laadittujen kaavojen muutokseen ei ole tällä hetkellä mahdollisuuksia. Arvioitavaksi tulee, että tuoko mahdolliset erilaiset leikkautumisajankohdat ristiriitaa maanomistajien kesken tai saavutetaanko jollakin muulla ratkaisulla jotakin oleellista uutta.

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

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

Päätös

Uusitalo ehdotti asian palauttamista valmisteluun. Ruuska ehdotti asian selvittämistä ulkopuolisen toimijan avulla.

Peltola kannatti asian palauttamista valmisteluun ja ulkopuolista selvitystä asiassa.

Kyttälä-Koskinen kannatti asian palauttamista valmisteluun ja ulkopuolisen asiantuntijan käyttämistä.

Ruuska kannatti asian palauttamista valmisteluun.

Keskustelun edetessä puheenjohtaja kysyi hyväksyykö lautakunta yksimielisesti asian palauttamisen valmisteluun ja selvityksen ulkopuolisen toimijan avulla. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti päätöksen.

Ympäristölautakunta 25.10.2023 § 110
482/10.01.00/2022

Valmistelija

kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Ympäristölautakunta muutti esittelijän ehdotusta ja palautti asian uudelleen valmisteluun ja asian selvittämistä ulkopuolisen toimijan avulla. Uutena ehdotuksena esitetään, että laaditaan vuoden 2024 aikana ulkopuolinen selvitys, jossa tutkitaan emätilatarkastelun leikkautumisajankohdan muutoksen vaikutuksia osana kokonaismitoitusta. Ensi vuoden budjettiin on varattu 15 000 euroa selvityksen laatimista varten.

Selvityksessä tulee huomioida Ylöjärven jo laaditut osayleiskaavat ja vaikutukset niihin. Selvityksen ulkopuolelle tulee jättää alueet, joissa ei ole rakentamispainetta, eikä siten erityistä tarvetta mitoitustarkastelulle. Tarkasteltavaksi tulee myös tulossa olevan maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen vaikutukset poikkeamis- ja suunnittelutarvelupakäytäntöihin sekä lakimuutoksen vaikutukset yleiskaavan sisältövaatimukseen ja erityisesti mitoituksen tarpeeseen osana maanomistajien tasapuolisen kohtelun arviointia.

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

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

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
