

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTOKSIA VOIMAAN 1.5.2017

Kuntalaisten ja vapaa-ajan asukkaiden infotilaisuus 10.6.2017.

Markku Maikkola
Tekninen johtaja
Hailuodon kunta

MUUTOKSEN TAVOITTEET

- MRL:n muutoksilla tavoitellaan kaavaprosessien nopeuttamista sekä hallinnollisen työn keventämistä.
- Muutokset tuovat kunnille uusia suunnitteluvälineitä ja mahdollisuuksia joustavoittaa prosesseja.

TIIVISTELMÄ

Muutoksia:

- 1) ELYn tehtäviin ja valitusoikeuteen
- 2) Kaavoitusmenettelyyn
- 3) Asemakaavan laatimiseen
- 4) Asemakaavan laatimiseen vaiheittain
- 5) Vähittäiskaupan suuryksiköihin
- 6) Yleiskaavan käyttöön rakennusluvan perusteena
- 7) Maisematyöluvan soveltamisalaan
- 8) Toimenpidelupalistaan
- 9) Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen
- 10) Suunnittelutarveratkaisujen myöntämisedellytyksiin
- 11) Maaseuturakentamiseen
- 12) Alueelliseen suunnittelutarveratkaisuun

ELYn TEHTÄVÄÄN JA VALITUSOIKEUTEEN MUUTOKSIA

- ELYn tehtävä on jatkossa edistää kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä (koulutus, asiantuntija-apu).
- ELYn valvonta kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä kohdistuu vaikutuksiltaan valtakunnallisiin ja merkittäviin maakunnallisiin asioihin (MRL 18 §). Paikalliset kysymykset jäävät siten tehtäväalan ulkopuolelle.
- MRL 179 § kumotaan. Säännöksessä säädettiin ELY-keskuksen mahdollisuudesta velvoittaa sakon uhalla kunta toteuttamaan kadunpitovelvollisuutensa tai tekemään kadunpitopäätöksen maantiestä kaduksi.
- ELYn valitusoikeutta koskevia säännöksiä on muutettu. Yleinen valitusoikeus on poistettu ja valitusoikeus on jatkossa viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa. Siten ELYn oikeus valittaa koskee jatkossa niitä kaavoja, joissa käsitellään vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita. Lisäksi ELYn valitusoikeus voi perustua jatkossa esim. luonnonsuojelulain tai ympäristönsuojelulain mukaisiin tehtäviin.
- Poikkeamispäätöksen ja suunnittelutarveratkaisun osalta ELYn valitusoikeus perustuu sen toimialaan.
- MRL 192 §:n mukaan ELYllä ei ole valitusoikeutta rakennus- ja maisematyöluvista.
- Purkamislupien osalta ELYllä on valitusoikeus vain, kun kyse on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamisesta.
- Muutokset edellyttävät kaavojen ja lupien muutoksenhakuohjeiden tarkistamista.
- Säännös osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyvästä neuvottelusta kumotaan.
- Velvoite viranomaisneuvottelujen käymiseen on rajattu kaavoihin, joissa käsitellään vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia kysymyksiä tai jotka olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

KAAVOITUSMENETTELYYN LIITTYVÄT MUUTOKSET

- Mikäli kunta haluaa hyödyntää MRL 52 §:n tarjoaman mahdollisuuden siirtää asemakaavan hyväksymistä koskevien päätösten tekemisen kunnanhallitukselle tai lautakunnalle edellyttää se, että johtosääntöä muutetaan ensin.
- Jos päätösvalta siirretään lautakunnalle, on tähän päätökseen kunnanhallituksella otto-oikeus.
- MRL 63 §:ää on muutettu niin, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei tarvitse laatia silloin, kun kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos.

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN TAI MUUTTAMINEN YLEISKAAVASTA POIKETEN

- Kunnan velvollisuutena on pitää yleiskaava ajan tasalla.
- Mikäli yleiskaava on kokonaan tai suurelta osaltaan vanhentunut, tarkoituksenmukainen menettely on yleiskaavan muuttaminen.
- Säännöksen mahdollistamaa joustoa voidaan tarvita tilanteessa, jossa on tarpeellista vastata nopeasti toimintaympäristön muutoksiin.
- Poikkeamisen edellytyksenä on, että yleiskaava on ilmeisen vanhentunut vain tietyiltä osin. Tällöin on mahdollista arvioida asemakaavan sopeutumista yleiskaavan kokonaisuuteen (esim. yleiskaavan lähipalveluiden alue asemakaavalla asuinkäyttöön).
- Yleiskaavasta poikkeavaa asemakaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN VAIHEITTAIN

- Asemakaavaa voidaan jatkossa muuttaa vaiheittain vain jonkin osakokonaisuuden osalta.
- Asemakaavan laatiminen vaiheittain voi koskea esim. käyttötarkoitusten muutoksia, rakennusoikeuden korottamista tai useiden pienialaisten asemakaavojen suunnitteluperusteiden yhtenäistämistä tietyn teeman osalta.
- Menettely sopii myös vaikutuksiltaan vähäisiin täydennysrakennushankkeisiin. Edellytyksenä on, että hankkeen vaikutukset ovat suppea-alaiset eivätkä ulotu laajalti muihin kaavassa käsiteltyihin asioihin.

VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖJÄ KOSKEVAT MUUTOKSET

- Vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nousee 2000 k-m²:stä 4000 k-m²:iin.
- Tämä tarkoittaa sitä, että kunta voi halutessaan osoittaa yleis- ja asemakaavoissa alle 4000 k-m²:n vähittäiskauppoja myös maakuntakaavan tai yleiskaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, mikäli kaavan sisältövaatimukset täyttyvät.
- Laista poistuu velvoite osoittaa maakuntakaavassa enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueella (MRL 71 b §).
- Vähittäiskaupan ensisijainen sijaintipaikka on edelleen keskusta-alue, mutta se voidaan sijoittaa myös muualle, mikäli se on perusteltua ottaen huomioon kaupan palvelujen saavutettavuus (kaupan palvelujen sijoittuminen suhteessa asuinalueiden sijaintiin ja palvelun käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa palvelut eri kulkumuodoilla).
- Kaupan kokoa ja laatua koskevien asemakaavamääräysten antamista säätelevä MRL 71 e § kumotaan. Asemakaavan sisältövaatimukset voivat kuitenkin edellyttää, että kaavassa tarkastellaan myös kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä palvelujen alueellisen saatavuuden turvaamiseksi.
- Voimassa olevat kaavat, jotka on laadittu nyt kumottujen ja muutettujen vähittäiskauppaa koskevien säännösten mukaisesti, ovat voimassa edelleen oikeusvaikutuksineen.

YLEISKAAVAN KÄYTTÖ RAKENNUSLUVAN PERUSTEENA

- Yleiskaavaa on mahdollista käyttää aiempaa laajemmin rakennusluvan perusteena (MRL 44 §). Edellytyksenä on, että yleiskaavassa on näin erityisesti määrätty. Määräys ei voi koskea aluetta, jolle maankäytön ohjaustarve vaatii asemakaavan laatimista. Lisäksi yleiskaavan tulee ohjata riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.
- Hallituksen esityksen perusteluissa on täsmennetty, että kyseeseen voisivat tulla omakoti- ja paritalojen lisäksi muu pienimuotoinen asuinrakentaminen sekä mittakaavaltaan ja ympäristövaikutuksiltaan maaseudulle soveltuva työpaikka- ja palvelurakentaminen.
- Asemakaavaa edellyttävää rakentamista olisi kerrostalorakentaminen, tiiviit ja tehokkaat pientaloalueet sekä kunnallistekniikan ja liikennejärjestelyjen toteuttamisen kannalta merkittävämpi työpaikka- ja palvelurakentaminen.
- Määräystä yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena ei ole jatkossa sidottu 10 vuoden määräaikaan kuten nykyisin.

MAISEMATYÖLUVAN SOVELTAMISALAAN MUUTOS

- Maisematyöluvan soveltamisala (MRL 128 §) muuttuu yleiskaavojen M-alueiden ja ranta-asemakaavojen osalta.
- Ranta-asemakaavojen osalta maisematyöluvan tarpeesta määrätään jatkossa kaavassa.
- Yleiskaavassa ei voida enää määrätä puiden kaatamista koskevasta maisematyöluvan tarpeesta maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla (M – alkuiset aluevarausmerkinnät). Näille alueille ei yleiskaavassa ole jatkossa mahdollista edellyttää maisematyölupaa (metsänhakkuu ja siihen liittyvät metsätaloustoimenpiteet).
- Metsän käsittelyyn liittyviä rajoituksia on edelleen mahdollista asettaa yleiskaavassa suojelumääräyksillä. Yleiskaavan suojelumääräyksiin ei liity lunastus- tai korvausvelvollisuutta. Määräykset eivät saa olla maanomistajalle kohtuuttomia.

AURINKOPANEELIT TOIMENPIDELUVALLA

- Toimenpideluvanvaraisten toimenpiteiden listaan (MRL 126 a §) lisätään uutena kohtana **kaupunkikuvaan tai ympäristöön merkittävästi vaikuttavan** aurinkopaneelin tai –keräimen asentaminen tai rakentaminen.
- Edellyttää toimenpidelupaa esim. silloin, kun kyseessä on rakennus tai rakennuspaikka, joka sijaitsee rakennushistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti arvokkaalla alueella.
- Myös muutokset suojellun rakennuksen julkisivulla tai katolla edellyttävät yleensä luvan hakemista.
- Merkittäviä vaikutuksia saattaa syntyä kaupunkien keskustoissa.
- Haja-asutusalueilla keskeisiä tekijöitä ovat vaikutukset naapurikiinteistöihin (valon heijastuminen, asennus lähelle rajaa).
- Kunta voi rakennusjärjestyksessään määrätä, että aurinkopaneelin tai –keräimen asentaminen /rakentaminen ei edellytä toimenpidelupaa.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYS VAPAA-AJAN ASUNNON KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMISESTA

- MRL:iin on lisätty uusi 129 a §, jossa säädetään kunnan mahdollisuudesta päättää rakennusjärjestyksessä alueista, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokset pysyvään asumiseen ratkaistaisiin suoraan rakennusluvalla.
- Määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Määräys ei voi koskea alueita, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus on osoitettu asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (rakennusjärjestyksen soveltamisala).
- Vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutokset voidaan ratkaista yksittäisillä poikkeamispäätöksillä myös jatkossa, jos kunta ei katso rakennusjärjestyksen muuttamista tarpeelliseksi.
- Käyttötarkoituksen muutokselle tarvitaan rakennuslupa.

Rakennusjärjestyksen määräys ei voi koskea pysyvän asumisen asuinrakennukselle säädettyjä teknisiä vaatimuksia tai niistä poikkeamista.

SUUNNITTELUTARVERATKAISUN MYÖNTÄMISEDELLYTYKSET

- MRL 137 § 1 momentin suunnittelutarveratkaisun myöntämisedellytysten luettelon 1 kohdan sanamuotoa täsmennetään siten, että kaavoituksen sijaan käytetään käsitteitä asemakaavoitus ja yleiskaavoitus.
- Luettelon 2 kohdassa ilmaisu ”ai aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä” muutetaan muotoon ”on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saatavuuden kannalta”.
- Säännöksen täsmentämisellä ei ole tarkoitus muuttaa oikeuskäytännössä omaksuttua tulkintaa.

MAASEUTURAKENTAMISEEN HELPOTUKSIA SUUNNITTELUTARVEALUEELLA

- Jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen lisäksi voi jatkossa rakentaa ilman suunnittelutarveharkintaa jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen (MRL 137 § 2 momentti).
- Tällaisia rakennuksia ovat esim. maa- ja metsätalouden kannalta tarpeelliset tuotanto- ja varastorakennukset, eläinsuojat, konesuojat, sekä puiden kuivaukseen ja varastointiin tarvittavat rakennukset.
- Liitännäiselinkeinolla tarkoitetaan maa- ja metsätalouteen kiinteästi liittyvää sivuelinkeinoa, kuten maaseutumatkailuun, hevostalouteen tai kiertotalouteen liittyvää toimintaa (aamiaismajoitustoiminta, majoitustilat, nukkuma-aitat).
- Jatkossakaan rakentaminen suunnittelutarvealueelle ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia vaikutuksia.
- Hankkeen vaikutusten merkittävyys arvioidaan rakennusluvan yhteydessä (rakennusvalvonta ↔ kaavoittaja).

ALUEELLINEN SUUNNITTELUTARVERATKAISU

- MRL:iin on lisätty uusi 137 a §, jossa säädetään mahdollisuudesta tehdä ratkaisu yhdellä kertaa suunnittelutarve-edellytysten olemassaolosta useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta kyläalueella tai muulla maaseutualueella.
- Päätöksen tekeminen edellyttää, että alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava ja alue on kyseisessä kaavassa osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi.
- Maa- ja metsätalousvaltaisille alueille tai virkistysalueille alueellista päätöstä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä ei ole mahdollista tehdä.
- Alueellinen päätös ei saa johtaa merkittävään rakentamiseen (=koko, lukumäärä) tai aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Hakijana voi olla maanomistaja.
- Alueellinen päätös on voimassa määrääjän, enintään 10 vuotta kerrallaan.
- Menettelyssä noudatetaan samoja säännöksiä kuin poikkeamismenettelyssä.
- Uusi päätöstyyppi saattaa aiheuttaa muutoksia nykyisin voimassaoleviin johtosääntöihin tai taksoihin.

KIITOS TARKKAAVAISUUDESTA !