

Dnro TRE: 4303 /10.00.99/2016

332 § Tampereen kaupungin lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Valmistelija: suunnittelujohtaja Taru Hurme, puh. 040 806 2601
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Kh 29.8.2016

Suunnittelujohtaja Taru Hurme:

"Ympäristöministeriö on pyytänyt Tampereen kaupungilta lausuntoa hallituksen esityksestä eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Lausunto pyydetään toimittamaan sähköpostitse 31.8.2016 mennessä.

Muutosten tavoitteena on vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää sääntelyä keventämällä ja selkeyttämällä kaavoitusta ja rakentamista koskevia säännöksiä sekä lisäämällä rakentamismahdollisuuksia.

Yleiskaavoitusta koskevat muutokset

Kiellot yleiskaavaa laadittaessa 38 §, Yleiskaavan oikeusvaikutukset 42 §, Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena 44 §

Ehdotuksen mukaan päätös rakennuskiellon jatkamisesta yleiskaavan laatimisen perusteella on kokonaan kunnalla. Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan laatia yleiskaavan ohjausvaikutusta huomioon ottamatta. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa voidaan määrätä kaavan alueen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena myös sellaisilla kylä- ja maaseutualueilla, joilla on rakentamispainetta. Määräys ei koske aluetta, jolla tarvitaan asemakaava.

Yleiskaavan oikeusvaikutuksia koskevan(42 §) uudistuksen toivottava vaikutus on, että sen myötä kunnat kiinnittävät enemmän huomioita myös yleiskaavojen ajantasaisuuteen. Mahdollisuus suorien rakennuslupien myöntämiseen alueella, joka on todettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa rakentamiseen soveltuvaksi, on hyvin perusteltu ehdotus. Uudistuksessa on myönteistä, että ns. hajarakentamisen helpottaminen perustuu maankäytön suunnitelmaan, jossa arvioidaan lähtökohtaisesti suunnitelman vaikutuksia mm. kuntatalouteen. Uudistus korostaa maaseutualueiden laaja-alaista ja avointa suunnittelua yksittäisten lupatarkastelujen sijaan. Lakimuutoksen myötä syntyy tarve määritellä asemakaavan edellytyksiä kyläalueilla, johon liittyvät myös mm. keskitetyn vesihuollon järjestämisen vaatimukset.

Asemakaavoitusta koskevat muutokset

Asemakaavan tarkoitus 50 §, Asemakaavan hyväksyminen 52 §, Asemakaavamääräykset 57 §, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 63 §, Neuvottelu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 64 §

Ehdotuksen mukaan asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain. Valtuuston päätösvaltaa asemakaavan hyväksymisessä voidaan delegoida kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Viittaus 71 e §:n vähittäiskauppaa koskeviin kaavamääräyksiin poistetaan - 57 § sisältää asemakaavamääräyksiä koskevat säännökset kokonaisuudessaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei tarvitse laatia vaikutukseltaan vähäisestä asemakaavan muutoksesta. Neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koskeva 64 § poistetaan.

Ehdotetut muutokset ovat kokonaisuudessaan oikean suuntaisia ja sujuvoittavat nykyisiä käytäntöjä. Erityisen merkittävä uudistus asemakaavoituksen sujuvoittamisen kannalta on mahdollisuus laatia asemakaava vaiheittain. Termin "vai-

heittain” merkitys voi jäädä epäselväksi. Ehdotuksessa sillä tarkoitetaan mahdollisuutta laatia asemakaavan muutos siten, että muutokset koskevat vain tiettyä teemaa tai aihepiiriä. Uudistus antaa mahdollisuuden täydentää olemassa olevia asemakaavoja esimerkiksi suojeluarvojen huomioon ottamisella tai täydennysrakentamisella ja kohdistaa selvitykset, suunnittelu ja vaikutusten arviointi vain laadittavaan muutokseen. Asemakaavan kehittäminen sujuvana ja keskeisenä suunnittelun välineenä antaa myös poikkeamislupakäsittelyjä laajemmat mahdollisuudet avoimuuteen ja vuorovaikutteisuuteen suunnitteluprosesseissa.

Haja-asutusalueiden suunnittelua koskevat muutokset

Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset 73 §, Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta 129 a §, Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella 137 §, Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella 137 a § Ehdotuksen mukaan olemassa olevilla kyläalueilla ei sovelleta vaatimusta riittävästä yhtenäisistä rakentamattomista alueista kunhan virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. Rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon voi muuttaa pysyväan asuinkäyttöön rakennusluvalla (129 a §). Rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella täsmennetään määrittelemällä keskeiset arvioitavat vaikutukset. Olemassa olevaan maatalaan saa muiden säännösten estämättä rakentaa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa rakentamiseen soveltuvaksi todetulla alueella kunta voi tehdä päätöksen, jonka mukaisesti alueella voi rakentaa suoralla rakennusluvalla.

Ehdotus tukee olemassa olevien kyläalueiden täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Mahdollisuus osoittaa rakennusjärjestyksellä alueita, joilla vapaa-ajan asunnon voi muuttaa pysyväan asuinkäyttöön, ei koske niitä alueita, joilla on jo voimassa yleiskaava tai asemakaava. Vapaa-ajan asuntojen muutokset pysyväan asuinkäyttöön tuottavat velvoitteita kunnalle, koska osa kunnan palveluista ja kuntalaisten oikeuksista on sidottu asuinkiinteistöön. Tällaisia palveluja ovat esimerkiksi koulukuljetukset sekä vanhusten kotihoidon palvelut. Siten yksittäisillä ratkaisulla voi olla merkittäviä välillisiä vaikutuksia.

Ehdotusta maatalan toimintaan liittyvästä lisärakentamisen mahdollisuudesta (137 §) on perusteltua täsmentää siten, että mahdollisuus tarkoittaa nimenomaan toimivia maatiloja, arviointiperusteena mm. tilan pinta-ala.

Alueellisen suunnittelutarveratkaisun (137 a §) käyttö edellyttää kunnan linjauspäätöstä siitä, miten maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja tavoiteltava yhdyskuntarakenne sovitetaan yhteen. Vaikka yleiskaavan yhteydessä ei muuten määriteltäisi yksittäisiä rakentamisen paikkoja, alueellisen suunnittelutaratkaisun kohdealueilla tulee tarkasteltavaksi rakentamisen soveltuva mitoitus, joka ei saa tuottaa tarvetta asemakaavan laadintaan eikä vesihuollon järjestämisvelvoitetta.

Viranomaistoimintaa koskevat muutokset

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät 18 §, Viranomaisneuvottelu 66 §, Viranomaisneuvottelu 77 §, Valitusoikeus kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä, 191 §, Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölu- pa- ja purkamispäätöksestä 192 §, Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta 193 §

Ehdotuksen mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät käsittävät kunnan suunnittelun ja rakennustoimen edistämistä, aiempi ohjaustehtävä poistetaan. Valvontatehtävät rajautuvat vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin asioihin, samoin kunnan velvoite järjestää viranomaisneuvottelu. Valitusoikeutta koskevissa säännöksissä Ely-keskus rinnastetaan muihin viranomaistahoihin ilman

erityismainintaa. Ely-keskuksen valitusoikeus maisematyöluvasta ja rakennuksen purkamisluvasta poistuu, paitsi jos purkamislupa tai purkamista edellyttävä rakennuslupa kohdistuu rakennukseen, joka on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

Ehdotuksen muutokset sujuvoittavat asemakaavoitusta. Kunnalla ja Ely-keskuksella säilyy mahdollisuus yhteistyöhön ja neuvotteluihin tarvittaessa vaikka mm. viranomaisneuvotteluja koskeva velvoite supistuu. Ely-keskuksen roolin tärkeys korostuu erityisesti pienissä kunnissa, joissa omat suunnitteluresurit ovat niukat. Maakunnan liittojen ja Ely-keskusten tehtävät ja roolit ovat olleet hyvin erilaiset. Aluehallintouudistuksen osalta ei ole vielä ratkaistu eri viranomais tahojen tulevaa roolia alueidenkäytön valvonnassa ja ohjauksessa. Tältä osin nyt ehdotetut muutokset ovat tilapäisiä. On perusteltua täsmentää käsitettä "vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävät". Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) status tulisi kirjata perusteluihin, joilla hankkeita arvioidaan lupakäsittelyjen yhteydessä.

Vähittäiskauppaa koskevat muutokset

Vähittäiskaupan suuryksikkö 71 a §, Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille 71 b §, Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen 71 c §, Vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset 71 e §

Ehdotuksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alaraja nostetaan 2000 neliömetristä 4000 neliömetriin. Maakuntakaavasta poistuu velvoite osoittaa keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Maakunta- ja yleiskaavassa poistuu velvoite ottaa huomioon kaupan laatu osoitettaessa paikka vähittäiskaupan suuryksikölle muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on edelleen keskusta-alue, suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle ottaen sijoituksen perusteena huomioon kaupan palvelujen saavutettavuus. Erityisissä säännöksissä (71 e §) oleva täsmennetty valtuutus antaa asemakaavoissa kaupan laatuun ja kokoon liittyviä asemakaavamääräyksiä kumotaan, 57 § sisältää asemakaavamääräyksiä koskevat säännökset kokonaisuudessaan.

Vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alarajan nostamisen on arvioitu edistävän toimivaa kilpailua ja mahdollistavan uusien toimijoiden tuloa erityisesti päivittäistavarakaupassa. Ehdotuksessa MRL:n 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Muutos nostanee esiin kysymyksen keskusta-alueen määrittelystä (71 c §) ja mahdollisesta laajuudesta, keskusta-alueiksi ei tule osoittaa alueita joilla on yksipuolinen kaupallisten palveluiden käyttötarkoitus. Lakiesityksen perusteluissa täsmennetään palvelujen saavutettavuuden kriteeriksi saavutettavuus eri kulkumuodoilla, joukkoliikenteellä, kävelen ja pyöräillen. Nykyisin lain 71 e § toteaa: "Sen lisäksi, mitä 57 §:ssä säädetään, asemakaavamääräykset voivat koskea vähittäiskaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen." Lakiehdotuksen esittelyssä ei ole mitään perustelua 71 e §:n poistamiselle. Päinvastoin lakiehdotuksen perusteluissa nykytilan arvioinnissa todetaan, että kaupan sijainnin ohjaustarpeeseen vaikuttavat mm. väestön ikääntyminen, joka vaikuttaa ratkaisevasti asiointiliikenteen määrään ja kulkutapaan ja että autottomia asuntokuntia on tällä hetkellä 30 % kaikista asuntokunnista sekä lisäksi että autoliikenteeseen voidaan vaikuttaa ohjaamalla suurten kaupan yksiköiden sijaintia ja huolehtimalla lähikauppaverkon toimintaedellytyksistä. Lakiehdotuksen perusteluissa vaikutusarvioinnissa todetaan, että lähikauppaverkko voi harventua, jos myynti keskittyy suurempiin yksiköihin. Jo nyt kaupan aukioloaikojen muutokset ovat luoneet painetta tähän suuntaan. Lainsäädännöllä ei tule estää eikä rajoittaa kunnan oikeutta suunnitella omalle alueelleen taloudellista ja kestävästä yhdyskuntarakennetta sekä kaikkia kuntalai-

sia tasapuolisesti palvelevaa palveluverkkoa. Siksi vähittäiskauppaa koskevia asemakaavamääräyksiä käsittelevää 71 e § ei tule poistaa. Säädöksen kumoaminen antaisi väärän viestin kunnan mahdollisuuksista ohjata tarvittaessa palvelujen sijoittumista. Kuntaliitto totesi eriävässä mielipiteessään, jonka se jätti valmistelleen työryhmän raporttiin, että palveluverkon ja liikenteen suunnittelun edellytysten heikentyminen vähentäisi yhdyskuntien kehittämisen hallittavuutta ja tämä voisi aiheuttaa merkittäviä taloudellisia vaikutuksia kunnalle, mm. ennakkoimattomia liikenneverkon kehittämistarpeita.

Merkitykseltään yhtä laajoja ennakoimattomia vaikutuksia ei sisälly paljon tilaa vaativaan kauppaan, jonka tulisikin olla mahdollista sijoittua nykyistä vapaammin.

Luvanvaraisuutta koskevat muutokset

*Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet 126 a §, Maisematyöluva 128 §
Määräys kadunpitovelvollisuuden toteuttamiseksi 179 §*

Ehdotuksen mukaan vaikutuksiltaan merkittävät aurinkopaneelit ja -keräimet edellyttävät toimenpidelupaa. Yleiskaavassa osoitettu maisematyöluvan tarve (toimenpiderajoitus) ei koske puiden kaatamista alueella, joka on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Maisematyöluvaa koskevaan säädökseen liittyy siirtymäsäännös, säädös ei tule voimaan takautuvasti. Ely-keskukselta poistuu mahdollisuus velvoittaa kunta uhkasakolla toteuttamaan katu asemakaavan mukaisen maankäytön edellyttämään kuntoon.

Ehdotetut muutokset ovat perusteltuja. Yleiskaavassa alueet, joille on tarvetta osoittaa virkistykseen liittyvää käyttöä, on perusteltua osoittaa asianmukaisin tätä käyttötarkoitusta osoittavin merkinnöin.”

Päätösehdotus. Konsernijohtaja Yli-Rajala:

Kaupunginhallitus päättää

antaa edellä olevan lausuntonaan hallituksen esityksestä eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.

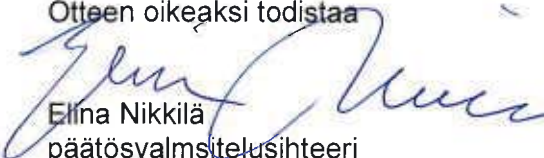
Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ilmoitus kirjaamo.ym@ymparisto.fi, Salmi Pekka /koha, Nurminen Mikko/kapa, Hurme Taru/kapa/masu, Hastio Pia/kapa/masu, Karppinen Elina/kapa/masu, Muttonen-Mattila Eija/kapa/virpa

Lisätietoja päätöksestä Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Liitteet Ympäristöministeriön lausuntopyyntö, hallituksen esitys eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Otteen oikeaksi todistaa


Elina Nikkilä
päättövalmentelusihteeri



Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus

Oikaisuvaatimusohjeet

Kaupunginhallituksen päätöksiin, pykälät 329 ja 337, tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusta ei saa tehdä päätöksistä, jotka koskevat

- yksinomaan valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 91 §), pykälät 316–328, 330–336
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhI 50 § 2 mom.), pykälät _____

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan Tampereen kaupunginhallitukselta, osoite: Tampereen kaupunki, Kirjaamo, Puutarhakatu 6, PL 487, 33101 Tampere.

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella,

<http://www.tampere.fi/asiointi> tai sähköpostilla: kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava. Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Tiedoksisaantiin sovelletaan, mitä valitusosoituksen kohdalla sanotaan.

Valitusosoitus

Kaupunginhallituksen päätöksiin, pykälät _____, saa muutosta hakea se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen, kun se ei ole muuttunut kaupunginhallituksessa, saa muutosta kuitenkin hakea vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksistä, jotka koskevat

- yksinomaan valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 91 §), pykälät _____
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa (KvesL 26 §), pykälät _____
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §), pykälät _____

Kaupunginhallituksen päätöksistä, pykälät _____, koskien liikennelupaa saa muutosta hakea luvan hakija ja luvan haltija, jonka oikeuteen päätös voi vaikuttaa. Uhkasakon asettamista koskevaan päätökseen ei saa erikseen hakea muutosta valittamalla. (L luvanvaraisesta henkilöliikenteestä tiellä 25 §).

Kaupunginhallituksen päätöksistä, pykälä _____, osalta saa ostaja ja etuostolain 6 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa myös myyjä hakea muutosta valittamalla (EtuostoL 22 §).

Kaupunginhallituksen päätöksistä, pykälä _____, osalta saa muutosta hakea jokainen sillä perusteella, että päätös loukkaa hänen oikeuttaan.

Kaupunginhallituksen päätöksistä, pykälät _____ koskien viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaisia päätöksiä, saa valittaa se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (JulkisuusL 33§).

Valitusviranomainen

Muutosta haetaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta, osoite:
Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna.
Faksi: 029 56 42269, sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Pöytäkirja on ollut nähtävillä 6.9.2016.

Päätös on annettu postin kuljetettavaksi _____.

Päätös on lähetetty sähköpostilla 30.8.2016.

Asianosainen on vastaanottanut pöytäkirjanotteen _____.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirja

Valituskirjassa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laati- ja on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä selvitys siitä päivästä, josta valitusaika alkaa.

Omalla vastuulla valituskirjan voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Valituksen voi toimittaa myös sähköisesti. Valituksen on oltava perillä valitusajan viimeisenä päivänä klo 16.15 mennessä riippumatta siitä, toimitetaanko valitus postitse vai sähköisesti.

"Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 250 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen."