

KAAVOITUSPÄÄLLIKÖN LAUSUNTO KAUPUNGINHALLITUKSELLE

VIITE: kaupunginhallituksen päätös 6.5.2024 § 120

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 6.5.2024 § 120 käsitellyt 15.4.2024 kaupunginvaltuustossa jätettyä valtuustoaloitetta poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisuiden päätösvallan siirtämisestä osittain viranhaltijalle. Aloitteessa esitetään, että asemakaava-alueen ulkopuolisten tonttien suunnittelutarveratkaisut ja poikkeusluvut, sekä yritystonttien poikkeamisluvat kokonaisuudessaan olisivat viranhaltijan toimesta päätettävissä. Aloitteen on allekirjoittanut 13 valtuutettua. Kaupunginhallitus pyytää kaavoituspäälliköltä lausuntoa aloitteesta 6.9.2024 mennessä.

Kaavoitus sujuvammaksi

Aloitteessa esitetään, että asemakaavoitetun alueen ulkopuolisten tonttien suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamisluvat olisivat viranhaltijan toimesta päätettäviä. Viranhaltijan toimesta päätettäväksi esitetään myös yritystontteja koskevat poikkeamisluvat kokonaisuudessaan.

Äänekosken kaupungille on tullut poikkeamislupahakemuksia keskimäärin kymmenen (10) kpl vuosittain.

Hallinnollinen käsittely

Äänekosken kaupungin hallintosäännössä toimivalta poikkeamisten ja suunnittelutarveratkaisujen osalta on kaupunginhallituksella. 22 § kohta 15; *Kaupunginhallitus päättää poikkeamisista (MRL 171-172 §) sekä poikkeamista koskevasta muistutuksesta tai lausunnosta (MRL 173 §)*, ja 16; *Kaupunginhallitus päättää rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella (MRL 137 §)*.

Hallintosäännön 34 § mukaan kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa alaiselleen viranomaiselle. Mikäli poliittisesti linjataan poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisujen toimivallan siirtämistä viranhaltijalle, on se mahdollista hallintosääntöä muuttamalla tai erillisellä kaupunginhallituksen päätöksellä toimivallan siirrosta.

Nykykäytännön mukaan poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisut Äänekosken kaupunginhallituksen päätettäväksi valmistelee kaavoituspäällikkö. Kaupunginhallituksen päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, jolloin muutoksenhaku-aika on 30 päivää. Vähäinen poikkeaminen myönnetään rakennuslupapäätöksen yhteydessä rakennusvalvontaviranomaisen toimesta.

On kuntia, joissa poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisusta päättää viranhaltija. Viranhaltijan päätöksestä voi tehdä oikaisuvaatimuksen 14 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, tuota päivää lukuun ottamatta.

Kun viranhaltija ratkaisee lupa- tai muun asian, sovelletaan MRL 187 §:n mukaista oikaisuvaatimusmenettelyä, jossa määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on 14 päivää. Tällöin ei ole valitusmahdollisuutta, jos oikaisuvaatimusta ei ole ensin tehty. Kirjallinen oikaisuvaatimus tulee toimittaa lautakunnalle/kunnanhallitukselle. Hallinnollisessa käsittelyssä poikkeamis- tai suunnittelutarvepäätös on lainvoimainen aikaisemmin viranhaltijan tehdessä päätöksen.

Rakentamisen sujuvoittaminen

Lupapäätösten joustava ja tarvittaessa nopea ratkaiseminen mahdollistuu, mikäli poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisusta päättää viranhaltija. Usein tarve poikkeamismenettelylle tai suunnittelutarveratkaisulle tulee eteen vasta siinä vaiheessa, kun hakija hakee toimenpiteelleen rakennuslupaa, jolloin havaitaan tarve poikkeamiselle esim. asema- tai yleiskaavamääräyksistä, tai suunnittelutarveasiana eli rakennusluvan

erityisten edellytysten tarkastelulla. Pahimmillaan lupaprosessi saattaa venyä parillakin kuukaudella, mikäli hakemus ajoittuu hallinnon loma-ajalle.

Poliittisesti tulee ratkaistavaksi, onko päätökset siirrettävissä kokonaisuudessaan vai ainoastaan joiltakin osin viranhaltijan päätettäväksi. Kuntien välillä on eroa siinä, mitä rajoja noudatetaan päätösvallan jakamisessa. Mikäli haetaan ketterää ja rakentajan aikataulun kannalta nopeaa ratkaisutapaa, voisi päätöksenteon delegoida kaupunginhallituksen alaiselle viranhaltijalle erillisellä päätöksellä tai muuttamalla hallintosääntöä.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen vaikutus

Eduskunta hyväksyi 1.3.2023 rakentamislain (751/2023, RakL) ja siihen liittyvät lakimuutokset. Rakentamislain yhteydessä hyväksyttiin lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) muutos, jonka myötä laista kumotaan rakentamista koskevat pykälät ja lain nimi muuttuu alueidenkäyttölaiksi. Uudet lait tulevat voimaan 1.1.2025. Poikkeamistoimivaltaa on jatkossakin mahdollista jakaa eri kunnan viranomaisien kesken. Esimerkiksi kaava-poikkeamiset voidaan määrätä kunnan kaavoituksesta vastaavalle taholle ja muut poikkeamiset rakennusvalvontaan.

Poikkeamislupien (MRL 171 §) osalta on huomattava, että vaikka jokin hanke ei vaatisi lupaa rakentamislain 42 §:n nojalla, se saattaa edellyttää poikkeamisen hakemista, mikäli rakentamista koskevista säännöksistä, kaavasta tai rakennusjärjestyksestä on tarpeen poiketa (RakL 57 §). Jos hanke ei ole 42 § 1 momentin nojalla luvanvarainen, vähäinen poikkeaminenkin edellyttää erillistä poikkeamispäätöstä, koska sitä ei voida ratkaista lupapäätöksen yhteydessä. Esimerkiksi alle 30 neliömetrin suuruisen talousrakennuksen rakentamiseen ei tarvitse rakentamislupaa, mutta saattaisi kuitenkin edellyttää poikkeamislupaa vaikkapa sijaintinsa johdosta. Poikkeamislupien määrä voi kasvaa merkittävästi, mikä on hyvä huomioida päätösvallasta päätettäessä.

Toimivalta kaikkeen poikkeamiseen säilyy kunnalla. Kunta osoittaa hallintosäännössä tahon tai tahot, jotka poikkeamisen toimivaltaa kunnassa käyttävät. Normaalia on, että poikkeamistoimivaltaa on kunnassa jaettu eri toimijoiden kesken siitä riippuen, millaisesta poikkeamisesta on kysymys.

Alueellinen poikkeaminen (MRL 172 §) tulee lakimuutoksessa säilymään (RakL 58 §). Alueellinen poikkeuslupa on osoittautunut käyttökelpoiseksi keinoksi, kun olemassa olevaa rakennuskantaa halutaan muuttaneessa tilanteessa saada joustavasti otettua kysyntää vastaavaa käyttötarkoitukseen. Poikkeaminen voi ulottua laajemmalle kuin yhden rakennuspaikan käsittävälle alueelle ja koskea asemakaava-alueella olemassa olevan asuin-, liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamista esimerkiksi asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan käyttöön.

Vähäisen poikkeamisen (MRL 175 §) myöntäjänä on aina rakennusvalvontaviranomainen. Lakiuudistuksen myötä rakentamislain (RakL 59 §) vähäisen poikkeamisen rakentamisluvan yhteydessä myöntää kunta. Vähäisen poikkeuksen toimivallasta on syytä mainita hallintosäännössä. Vähäistä poikkeamista harkittaessa sovelletaan rakentamislain 57 §:n poikkeamisesta säädettyjä edellytyksiä.

Johtopäätös

Aloite on ajankohtainen. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistaminen aiheuttaa muutoksia nykykäytäntöön rakentamisen mahdollistavissa lupamenettelyissä. Syyskauden 2024 aikana tulee hallintosäännön muuttaminen ajankohtaiseksi. Ennen hallintosäännön muuttamista, ei ehkä ole tarkoituksenmukaista kaupunginhallituksen tehdä erillistä delegointipäätöstä poikkeamislupien siirtämisestä viranhaltijan päätösvaltaan, vaan hallintosääntömuutoksen yhteydessä niin poikkeamisluvan kuin sijoittumisen edellytykset suunnittelutarvealueella toimivallan jako kannattaa huomioida tarkoituksenmukaisella pieteetillä. Kunnan on hyvä osoittaa hallintosäännössä tahon tai tahot, jotka poikkeamisen toimivaltaa kunnassa käyttävät.

