

Ympäristölautakunta	§ 6	22.01.2020
Ympäristölautakunta	§ 97	19.08.2020
Ympäristölautakunta	§ 31	24.02.2021
Ympäristölautakunta	§ 98	23.06.2021
Ympäristölautakunta	§ 136	22.09.2021

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestyksen uudistaminen

639/00.01.01/2017, 376/10.03.00/2020

YMPLTK 22.01.2020 § 6

Johtava rakennustarkastaja Katja Helenius

Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 14 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Nykyinen rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on hyväksytty 7.11.2016 ja rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2017. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 27.10.2017 (17/0443/2) kumonnut pykälät (25 §) rakentamisen määrä sekä (42 §) talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus.

Rakennusjärjestykseen tehtävät muutokset

Koska rakennusjärjestyksen tarkoitus on antaa mm. paikalliset olosuhteet huomioonottavaa tukea ja ohjeistusta maankäytölle ja rakentamiselle, on tärkeää, että kunnassa on lainsäädäntöön sekä maankäytön ja rakentamisen ohjaamisen tarpeisiin nähden ajantasainen rakennusjärjestys. Ylöjärven rakennusjärjestystä muutetaan vain tietyiltä osin:

- Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksellään 27.10.2017 (17/0443/2) kumoamat pykälät (25 §) rakentamisen määrä sekä (42 §) talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus.

- Vapaa-ajanasunnon muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön. Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) muuttui 1.5.2017. Lakimuutoksen myötä kunta voi rakennusjärjestyksessä osoittaa ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön voidaan sallia suoraan rakennusluvalla ilman poikkeamis päätöstä tai suunnittelutarveratkaisua. Käyttötarkoituksen

muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi suoraan rakennusluvalla koskee vain olemassa olevia vapaa-ajan asuntoja. Uuden asuinrakennuksen rakentaminen ranta-alueelle edellyttää yleensä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa on toisin määrätty (MRL 14§). Tämän vuoksi rakennusjärjestyksen määräys ei voi koskea alueita, joilla on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava tai ranta-asemakaava.

- Voimaan tulleet muut säädösmuutokset ja pienet tekniset muutokset, jotka edellyttävät vähäisiä tarkistuksia kunnan rakennusjärjestykseen.

Kehittämistoimikunta on käsitellyt rakennusjärjestyksen osittaista muuttamista (Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta 27.05.2019 §15). Rakennusjärjestyksen osittainen muutos on myös kirjattu ympäristölautakunnan toimintasuunnitelmaan vuodelle 2020 (ympäristölautakunta 18.12.2019 § 175).

MRL 15 § mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä kaavaehdotuksenasettamisesta julkisesti nähtäville. Rakennusjärjestyksen uudistamistyön vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella. Ylöjärven kaupunginhallitus päättää vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen nähtäville asettamisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään rakennusjärjestyksen uudistamisen lähtökohdat ja tavoitteet sekä rakennusjärjestyksen uudistamiseen liittyvä osallistumis-, vuorovaikutus- ja päätöksentekomenettely. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi ja se on nähtävillä kunnan kotisivuilla koko rakennusjärjestyksen uudistamistyön ajan.

Johtava rakennustarkastaja ehdottaa:

Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää käynnistää rakennusjärjestyksen osittaisen uusimisen selosteosassa kuvatulla tavalla.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Hannu Ruuska saapui kokoukseen § 6 käsittelyn aikana.

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestyksen uudistaminen, Osallistumis - ja arviointisuunnitelma

Johtava rakennustarkastaja Katja Helenius

Rakennusjärjestyksen osittaisen uudistamisen lähtökohdat

Ylöjärven kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on hyväksytty 7.11.2016 ja rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2017. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 27.10.2017 (17/0443/2) kumonnut pykälät (25 §) rakentamisen määrä sekä (42 §) talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus. Koska rakennusjärjestyksen tarkoitus on antaa mm. paikalliset olosuhteet huomioonottavaa tukea ja ohjeistusta maankäytölle ja rakentamiselle, on tärkeää, että kunnassa on lainsäädäntöön sekä maankäytön ja rakentamisen ohjaamisen tarpeisiin nähden ajantasainen rakennusjärjestys. Ylöjärven rakennusjärjestystä muutetaan vain tietyiltä osin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Valmistelun aikataulu

Rakennusjärjestyksen valmistelu on käynnistetty keväällä 2020. Täsmällisemmät tavoitteet ja alustava luonnos valmistuvat syksyllä 2020, jonka jälkeen ne asetetaan nähtäville. Ehdotus valmistuu alkuvuodesta 2021. Tarkoitus on, että kaupunginvaltuusto hyväksyisi rakennusjärjestyksen 2021.

Johtava rakennustarkastaja ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää:

1. Hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (11.8.2020)
2. Tiedottaa vireiletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman vähävilläolosta.

Päätös
YMPLTK 24.02.2021 § 31

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

johtava rakennustarkastaja Katja Helenius

Asia
Valtuustoaloitteet:

Tilannekatsaus rakennusjärjestyksen päivitykseen
Vuosi 2020: Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi tulee Ylöjärvelläkin olla yksinkertaista ja helppoa, Keskustan valtuustoryhmä

Vuosi 2017: Rantayleiskaavan laatimisesta vanhan Kurun mallin mukaan muualle nykyisen Ylöjärven alueelle, sekä vakituisen asumisen mahdollistamisesta niillä vapaa-ajan asunnoilla, jotka täyttävät pysyvän asumisen kriteerit, kuten Kangasalla toimitaan, Kokoomuksen valtuustoryhmä

Vuosi 2016: Kesäasuntojen muuttamisen helpottamisesta vakituiseksi asunnoksi, Ylöjärvi 2001+, Matti Ylitalo

Tarkastelu

2017 tuli lainsäädännöllisesti uutena mahdollisuutena osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyväan asuintarkoitukseen ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua (MRL 129a§). Tällainen määräys voi kuitenkin koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennusjärjestyksen muutos ei koske pysyvän asumisen asuinrakennukselle säädettyjä teknisiä vaatimuksia tai niistä poikkeamista. Säännös ei myöskään koske alueita, joille on vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus osoitettu asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Tämä johtuu siitä, että oikeusvaikutteinen yleiskaava ja asemakaava syrjäyttävät rakennusjärjestyksen.

Hallituksen esityksessä ehdotettiin maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättäväksi uusi 129 a §, jossa säädetään kunnan mahdollisuudesta päättää rakennusjärjestyksessä alueista, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokset pysyväan asumiseen ratkaistaisiin suoraan rakennusluvalla. Ehdotetun 1 momentin mukaan kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyväan asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Kunta voi ehdotuksen mukaan määrätä rakennusjärjestyksessä myös edellytyksistä, joiden täytyessä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen. Edellytykset voivat koskea esimerkiksi rakennuspaikan kokoa tai jätevesihuollon järjestämistä.

Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea ainoastaan olemassa olevien vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutoksia, eikä se mahdollista uusien asuinrakennusten rakentamista ilman poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua.

Maankäyttö- ja rakennuslain 17 luvussa säädetään rakentamisen teknisistä vaatimuksista siitä, että myös muutos- ja korjaustyöt ja käyttötarkoituksen muutos on toteutettava siten, että rakennus täyttää 117 a—g §:ssä tarkoitetut olennaiset tekniset vaatimukset.

Vapaa-ajanasunnon muutoksista pysyvään asumiseen aiheutuu kunnalle kustannuksia lakisääteisten palvelujen järjestämisestä.

Ylöjärven rakennusjärjestyksen päivityksessä otetaan vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi omaksi pykäläkseen rakennusjärjestykseen.

Lisätietoja Johtava rakennustarkastaja Katja Helenius, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Johtava rakennustarkastaja ehdottaa

1. Ympäristölautakunta päättää, että aloitteet vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi huomioidaan rakennusjärjestyksen käsittelyn päivityksen yhteydessä, ja näin tulee vastaus valtuustoaloitteisiin rakennusjärjestyksen päivityksen yhteydessä.

2. Merkitsee tiedoksi yllä olevan tarkastelun vastauksena valtuustoaloitteisiin ja lähettää sen kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustoon vietäväksi.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
YMPLTK 23.06.2021 § 98

Johtava rakennustarkastaja Katja Helenius

Asia Rakennusjärjestyksen tarkoitus on antaa mm. paikalliset olosuhteet huomioonottavaa tukea ja ohjeistusta maankäytölle ja rakentamiselle, on tärkeää, että kunnassa on lainsäädäntöön sekä maankäytön ja rakentamisen ohjaamisen tarpeisiin nähden ajantasainen rakennusjärjestys. Ylöjärven rakennusjärjestystä muutetaan vain tietyiltä osin.

Kokouksessa lautakunta käsittelee tehtyä, liitteenä olevaa rakennusjärjestysehdotusta.

Lisätietoja Johtava rakennustarkastaja Katja Helenius, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Johtava rakennustarkastaja ehdottaa

Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta päättää, käytyjen keskustelujen pohjalta:

Asettaa rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös

Puheenjohtaja Hietaniemi ehdotti, että 22 § rakennuspaikan vähimmäisvaatimus saarella olisi 10.000 m² sijaan 5.000 m². Ruuska kannatti ehdotusta.

Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus suoritettiin äänestys. Ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät jaa ja ne, jotka kannattavat Hietaniemen ehdotusta äänestävät ei. Suoritettussa äänestyksessä Hietaniemen ehdotus voitti äänin 7 (Hietaniemi, Friimäki, Havasalo, Siikaniva, Kuusinen, Ruuska, Teivaala) - 2 (Järvenpää, Mäkinen). Hietaniemen ehdotus tuli lautakunnan päätökseksi.

Ruuska ehdotti, että 24 § Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi kohta "lähin toimiva koulu alle 3 km päässä rakennuspaikasta" poistetaan. Hietaniemi kannatti ehdotusta.

Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus suoritettiin äänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät jaa ja ne, jotka Ruuskan ehdotusta äänestävät ei. Suoritettussa äänestyksessä Ruuskan ehdotus voitti äänin 8 (Hietaniemi, Friimäki, Havasalo, Järvenpää, Siikaniva, Kuusinen, Ruuska, Teivaala) - 1 (Mäkinen). Puheenjohtaja totesi Ruuskan ehdotuksen tulleen lautakunnan päätökseksi.

Ruuska ehdotti, että 29 § Asuntojen määrä kohdassa neliöiden määrä säilytetään ennallaan, yhtä asuntoa kohden vähintään 500 m² ja itsenäisen rakennuspaikan pinta-ala vähintään 750 m². Siikaniva kannatti ehdotusta.

Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus suoritettiin äänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät jaa ja ne, jotka Ruuskan ehdotusta äänestävät ei. Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5 (Hietaniemi, Friimäki, Havasalo, Kuusinen, Teivaala) - 4 (Järvenpää, Siikaniva, Mäkinen, Ruuska). Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen lautakunnan päätökseksi.

Timo Järvenpää oli poissa asian käsittelyn aikana klo 18.08-18.11. Katja Luojus oli poissa asian käsittelyn aikana klo 18.22-18.25.

Johtava rakennustarkastaja Katja Helenius

Asia

Ympäristölautakunta on kokouksessaan 22.01.2020 päättänyt uudistaa rakennusjärjestystä vain tietyiltä osin. Samalla on ajateltu muuttaa rakennusjärjestyksen uusimista jatkuvaksi prosessiksi.

Nyt tehtiin muutoksia rakennusjärjestyksen pykäliin (vanhan rakennusjärjestyksen numerointi) 11,12,13,14, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 31, 41, 42, 43, 44, 48, 50 ja uutena asiana otettiin pykälä; Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi (MRL 129a§).

Tarkastelu

Ylöjärven kaupunki pyysi toimittamaan lausunnot rakennusjärjestyksen luonnoksesta 2.8.2021 mennessä, mutta lausunnon jättämiselle annettiin pyydettäessä lisäaikaa 20.8.2021 saakka.

Pyydetyissä lausunnoissa ei otettu kantaa muutettuihin pykäliin muuten, kuin yksityinen henkilö muistuttaa poikkeamispäätöksellä annettavista käyttötarkoituksen muutoksista. Poikkeamisluvat eivät ole poistumassa, vaan käyttötarkoituksen muutoksiin voidaan edelleen hakea poikkeamislupaa. Rakennusjärjestyksessä annetaan mahdollisuus hakea käyttötarkoituksen muutosta suoralla rakennusluvalla, ilman poikkeamispäätöstä, jos tietyt ehdot täyttyvät.

Tekninen lautakunta ottaa positiivisesti kantaa heitä koskeviin muutoksiin.

Ei lausuttavaa: Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tampereen kaupunki

Seuraavassa rakennusjärjestyksen uudistuksessa huomioon otettavat asiat:

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossaan esittämät asiat, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja niiden esiintuominen rakennusjärjestyksessä. Ajantasaisen tiedon nettisivujen lisääminen rakennusjärjestykseen. Kulttuuriperintökohteiden sekä kiinteisiin muinaisjäännöskohteisiin liittyvien rajoitusten ja menettelyohjeiden tuominen rakennusjärjestykseen.

Pirkanmaan liiton lausunnossaan esittämät asiat, arvoalueissa tulisi ottaa huomioon myös maakuntakaavassa esitetyt Natura-alueet, luonnonsuojelu-alueet ja arvokkaat geologiset muodostumat. Näiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi ko. kohteiden maankäyttöä on MRL 16 pykälän mukaisesti syytä tarkastella muita alueita perusteellisemmin. Tästä syystä rakennusjärjestykseen olisi hyvä lisätä liitekartat ja luettelot edellä mainituista arvoalueista.

Ylöjärven veden toivoma suojaetäisyyden kirjaaminen useampaan pykälään.

Väyläviraston valtuuttama asiantuntija lausui ratalain pykälät 37-38, nämä otetaan huomioon aina rakennusluvan yhteydessä, mutta voidaan lisätä seuraavassa uudistuksessa myös rakennusjärjestykseen.

Lisätietoja Johtava rakennustarkastaja Katja Helenius,
sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Johtava rakennustarkastaja ehdottaa

1. Ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi yllä olevan tarkastelun vastauksena lausuntoihin.
2. lähettää rakennusjärjestysluonnoksen kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustoon vietäväksi.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Katja Helenius poistui kokouksesta asian käsittelyn päätyttyä klo 19.56.