



Karkkilan kaupunki
PL 50
03601 KARKKILA

kirjaamo(a)karkkila.fi

Viite: kommenttipyyntö 10.12.2021

Lausunto Karkkilan maapoliittisen ohjelman luonnoksesta

Uudenmaan ELY-keskus kiittää mahdollisuudesta lausua Karkkilan kaupungin laatimasta maapoliittisen ohjelman luonnoksesta.

On hyvä, että kaupunki on päättänyt ryhtyä päivittämään maapoliittista ohjelmaansa. Maapoliittisen ohjelman pitäminen ajan tasalla varmistaa maapolitiikan keinojen tehokkaan hyödyntämisen.

Maapolitiikalla tarkoitetaan pääasiassa kunnan toimintoja, jotka liittyvät maa-alueiden hallintaan, luovuttamiseen, näihin liittyvien sopimusten laatimiseen sekä asemakaavojen toteutumisen edistämiseen.

Karkkilan kaupunki tarkastelee maapoliittisessa ohjelmassaan perinteisten maapolitiikan keinojen lisäksi hajarakentamisen ohjaamista lähinnä kantatilamitoituksen uudistamisen ja mitoitusaluiden määrittelyn näkökulmasta. Vaikka maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunne kantatilatarkastelua osana maankäytön suunnittelun välineistöä, sen käyttö on perusteltua maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen näkökulmasta ja arvo tunnustettu oikeuskäytännössä. Kantatilamitoituksen määrittely ei kuitenkaan kuulu osaksi maapoliittista ohjelmaa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) lähtee siitä, että ensisijainen rakentamisen ohjaamisen väline on asemakaava. MRL mahdollistaa yksittäistapauksissa rakentamisen myös asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolelle. Tällöin rakentamisen edellytykset suunnittelutarvealueella tarkastellaan maankäyttö- ja rakennuslain 137§ edellyttämällä tavalla.

Nyt maapoliittisessa ohjelmassa esitetty hajarakennusoikeuden määrittely ei ole oikea keino ohjata haja-asutusalueiden rakentamista. Oikeuskäytäntö on osoittanut, että edes kaavan yhteydessä tehdyllä mitoitustarkastelulla ei ole välitöntä oikeudellista merkitystä arvioitaessa MRL 137§ mukaisia suunnittelutarveratkaisun edellytyksiä. Mitoituksen määrittelemisen kaavasta erillisenä on ongelmallinen, koska tällöin eivät tule huomioiduiksi sellaiset olennaiset suunnitteluelementit, jotka

sisältyvät esimerkiksi yleiskaavan sisältövaatimuksiin (esim. liikenneyhteydet). Tämän vuoksi lupaharkinnassa rakennusluvan erityisten edellytysten täytyminen on olennaista, eikä mitoituksen rooli saa nousta suhteettoman suureksi.

On hyvä, että Karkkilan kaupunki on tunnistanut kyläosayleiskaavojen laatimisen tarpeen. Se, miten kylien osalta voidaan laatia kaupungin tavoittelemia MRL 44§ mukaisia suoraan rakennuslupaan oikeuttavia yleiskaavoja, tutkitaan yleiskaavatyön yhteydessä mm. asemakaavakynnyksen ylittymiseen peilaten.

Kaupunki esittää muutettavan kantatilatarkastelun poikkileikkausvuotta ajankohtaan 1.1.2000, jolloin maankäyttö- ja rakennuslaki on tullut voimaan. Tätä perustellaan mm. sillä, että se selkeyttää ja nopeuttaa kantatilalaskelmia sekä lisää maanomistajien tasapuolista kohtelua ja kantatilalaskelmien ymmärrettävyyttä antamalla pitkään rakentamatta olleille tiloille rakennuspaikkoja, koska uusi poikkileikkausvuosi tuo tarkasteluajankohdan 40 vuotta lähemmäksi nykyhetkeä.

ELY-keskus katsoo, että edellä esitetyt perustelut eivät ole oikeuskäytännön mukaisia eivätkä riittäviä perustelemaan poikkileikkausajankohdan muutosta ajankohtaan 1.1.2000. Yleisin kunnissa käytetty kiinteistönmuodostuksen tarkastelun poikkileikkausajankohta on rakennuslain voimaantuloajankohta 1.7.1959, mutta se voi tuomioistuimen päätösten mukaan olla joku muu, mikäli kunta perustelee uuden poikkileikkausvuoden olevan sellainen, että ennen sitä ei ole kunnan alueella tapahtunut merkittävää maankäytön kehitystä ja rakentamista. Poikkileikkausajankohdan on nimenomaan syytä olla riittävän kaukana menneisyydessä, jotta maanomistajien yhdenvertainen kohtelu pystytään toteuttamaan. Poikkileikkausajankohta tulee sitoa perustellusti kunnan kehitykseen eikä lainsäädännön voimaantulopäivään.

Edullisuusvyöhykkeiden avulla on mahdollista huomioida alueiden eroavaisuuksia suhteessa kuntarakenteeseen ja kestävään yhdyskuntakehitykseen niin talouden kuin ilmaston kannalta, ja samalla mahdollistaa maanomistajien yhdenvertainen kohtelu samankaltaisissa tapauksissa. Maapoliittisen ohjelman luonnoksessa ei esitetä varsinaisia edullisuusvyöhykkeitä, mutta esitetään käytettäväksi mitoitusalueina Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan (2014) alueita sekä maaseudun kyliä. Se, miten hyvin jako vastaa riittävästi alueiden erilaisuuteen, jää esitetyn aineiston perusteella epäselväksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt ylitarkastaja Reetta Suni ja ratkaissut ylitarkastaja Tuomas Autere.

Tämä asiakirja UUELY/14031/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/14031/2020 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Suni Reetta 21.01.2021 13:10

Ratkaisija Autere Tuomas 21.01.2021 13:46