

Erillisten sijoittamislupien ja poikkeamislupien toimivallan siirto

Kunnanhallitus 03.02.2025
106/00.01.01.02/2025

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää siirtää erillisten sijoittamis- ja poikkeamislupien toimivallan viranhaltijoille toimikaudekseen esityksen liitteenä olevan asiakirjan mukaisesti 1.3.2025 alkaen

Päätös

Selostus Maankäyttö- ja rakennuslaki jakautui vuoden 2025 alusta rakentamislainsäädännön ja alueidenkäyttölainsäädännön sitem kunnanhallituksen kokouksessaan 13.12.2021 § 359 päättämään toimivallan siirtoa viranhaltijoille suunniteltutarveratkaisu- ja poikkeamispäätöksistä tulee uudistaa.

Uuden lain myötä suunnittelutarveratkaisupäätöksiä ei enää ole vaan alueidenkäyttölainsäädännön edellytyksiä tarkastellaan rakentamislupien yhteydessä tai erillisellä sijoittamisluvalla. Pääsääntöisesti sijoittamisen edellytykset tarkastellaan toteuttamisen edellytysten tarkastelun yhteydessä rakentamisluvassa, mutta luvan hakijan niin pyytessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa) (RakL §43).

Kunta voi uuden lain puitteissa edelleen myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölainsäädännön ja rakentamislainsäädännön säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamisella tulee olla erityinen syy ja päätöksen tulee täyttää laissa säädetty poikkeamisen edellytykset (RakL §57).

Laukaan kunnassa erillisten sijoittamislupien (RakL §43 mom 1) ja poikkeamislupien (RakL §46) sekä poikkeamispäätökseen liittyvien ehtojen (RakL §187) toimivalta on hallintosäännön §:ssä 22 määrätty kunnanhallituksen tehtäviin ja toimivaltaan. Keväällä 2025 hallintosäännön uudistuksen yhteydessä tulee pohdittavaksi ennen vuotta 2000 hyväksytyjen rantayleiskaavoja AP-rakennuspaikkojen poikkeamisen toimivallan siirtäminen lupa- ja valvontalautakunnan kautta rakennustarkastajille tapauksissa, joissa rakennushanke on toteutettu kaavamääräysten ja kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Näiden yleiskaavojen AP-rakennuspaikkojen toteuttaminen edellyttää poikkeamispäätöstä. Maankäyttö- ja rakennuslain ollessa voimassa on asian ratkaissut rakennustarkastaja.

Rakentamislain myötä luvanvaraisuudesta on vapautettu alle 30m² suuruiset rakennukset (lukuunottamatta asuinrakennuksia) sekä alle 50m² suuruiset katokset. Vaikka tällaiset rakentamishankkeet eivät enää tarvitse rakentamislupaa, saattaa ne edellyttää erillistä sijoittamis- tai/ ja poikkeamislupaa. Yleisesti on arvioitu, että pienten rakennusten ja rakennelmien poikkeamislupamäärät tulevat kasvamaan lakimuutoksen myötä. Näiden nk. perustason lupien käsittely kunnanhallituksessa ei nähdä tarpeelliseksi. Kunnanhallituksen toimivaltaan tulee kuitenkin jättää merkitykseltään laajempaa harkintaa edellyttävien lupien käsittely, joita ovat esim. poikkeaminen rakennuksen suojelua koskevista määräyksistä tai rakennuskiellosta, merkittävä poikkeaminen ottaen huomioon hankkeen koko ja käyttötarkoitus, alueellinen poikkeaminen ja alueellinen

sijoittamislupa. Kunnanhallitus päättää myös uuden rakennuspaikan muodostamisesta kaavattomalle ranta-alueelle sekä käyttötarkoituksen muutoksesta yleiskaavan ja rantayleiskaavan rakennuspaikalla.

Vuosien 2021-2024 aikana kunnassa on käsitelty yhteensä 138 suunnittelutarve- ja poikkeamislupahakemusta, jotka valmisteli päätöksentekoon kaavoituksen viranhaltijat. Lupahakemuksista 95 päätöksen teki kunnanhallitus ja 43 kaavoitusjohtaja. Toimivallan siirtymisen myötä mahdollistuu edelleen lupahakemusten joustava, kokousaikatauluista riippumaton valmistelu. Valmistelua ohjaa lainsäädännön lisäksi kunnan rakennusjärjestys, yleis- ja asemakaavojen määräykset sekä vuosien aikana syntyneet valmistelulinjat. Kunnanhallituksella on otto-oikeus viranhaltijan tekemiin päätöksiin.

Esittelijä Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, p. 0400 317759

1 Rakentamislain 44-46§ ja 57§ 1 mom toimivallan siirto