

Menestystä
maalle



Metsänomistajat

Kausitunneleiden luvat ja käytännöt eri puolella Suomea 2020

Leena Kristeri, OTM
leena.kristeri@mtk.fi



Sisältö tänään:

1. Missä mennään nyt?
2. Ennakovalmistelut kunnan kanssa
3. Toimenpidelupa
4. Rakennuslupa
5. Poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu
6. Lupamaksut



Taustaa

- Kausitunnelit käsitteenä yhä vieras
- Lupakäytännöt eivät yhteneväiset eri kunnissa, laki mahdollistaa monet tulkinnat. Uusiin asioihin suhtaudutaan usein varmuuden vuoksi raskaimman tulkinnan kautta.
- Vältä lupajärjestelmän ja valituskierteen rattaisiin joutuminen
- Ennakkovalmistelut kunnan kanssa äärimmäisen tärkeitä, samoin avoimuus naapureiden suhteen. Myös mahdolliset jatkohankkeet on hyvä tuoda esille.
- Monissa kunnissa on herätty asiaan: neuvotteluilla on saatu luvat muuttumaan kevyempään vaihtoehtoon sekä asia sisällytettyä rakennusjärjestyksiin
- Lainmuutosta asian suhteen emme ihan heti taida saada.



Ennakkovalmistelut kunnan kanssa

Rakennusjärjestys

- Yleensä rakennusjärjestyksessä on mainittu vain kasvihuoneet.
- Rakennusjärjestyksen muutos kunnassa on mahdollista toteuttaa alle vuodessa.
- Tunneliviljelyn vaatimat kausitunnelit ja niiden luvitukseen liittyvät epävarmuudet on hyvä esitellä kunnalle hyvissä ajoin ennen hankkeen aiottua toteuttamista.
- Jos viljelyelinkeino on kunnalle tärkeää, kunnan on vaikea kieltäytyä päivittämästä rakennusjärjestystä.
- Ilmoitusmenettelyä voidaan soveltaa vain, jos se on kirjattu kunnan rakennusjärjestykseen.
- Ilmoitusmenettelyyn liittyy tietty epävarmuus, koska sen oikeusvaikutukset jäävät usein epäselviksi. Ilmoitusmenettely soveltuu tilanteisiin, joissa naapurin oikeusturva ei edellytä lupakäsittelyä ja valitusoikeutta. Silloin, kun se yleisen edun tai naapurin oikeusturvan kannalta on tarpeen, voidaan rakennusjärjestyksen määräyksestä huolimatta edellyttää toimenpideluvan hakemista.



Hankkeen suunnittelu yhdessä kunnan kanssa

- Kaikki kausitunnelihankkeet pitää suunnitella yhdessä kunnan kanssa. Näin vältetään ikäviltä yllätyksiltä.
- Kannattaa aina pyrkiä neuvottelemaan sellainen tekninen ratkaisu, jolla lupabyrokratia vältetään.
- Kunnalla voi olla näkemyksiä tunneleiden sijoittamiseen, lukumäärään, kokoon, väritykseen, muovien pois ottamiseen osaksi vuotta, tuuliaitojen suunnitteluun jne. Nämä näkemykset täytyy yhteensovittaa elinkeinonharjoittamisen edellytysten kanssa.
- Avoimuus naapureiden kanssa on tarpeen, jotta tarvittavat suostumukset hankkeen toteuttamiseksi saadaan ja vältetään valituksilta.
- Lupaprosessin hinnoista kannattaa keskustella myös etukäteen.



Toimenpidelupa

- Toimenpidelupa on kevyehkö lupa ja usein soveliaain väline kausitunneleiden ja tuuliaitojen luvittamiseen.
- Toimenpidelupaan voidaan päätyä joko kunnan rakennusjärjestyksen perusteella tai sitten suoraan lain nojalla.
- Raja rakennusluvan ja toimenpideluvan välillä riippuu toimenpiteeseen kohdistuvan viranomaisvalvonnan tarpeesta.
- Toimenpideluvassa erityisesti tulee kuulla naapurit, joiden asuinympäristöön hankkeella voi olla vaikutuksia (esim. näkymät).
- Valitusoikeus on 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä 4) kunnalla.



Rakennuslupa

- Rakennuslupaa on käytetty kausitunneleiden rakentamiseen hankkeiden laajuuden ja joskus sijainnin perusteella. Määritelmällisesti kausitunnelin ei tulisi olla rakennus, laki on epäselvä tältä osin.
- Rakennusvalvonta voi edellyttää rakennuslupa- ja toimenpidelupahakemukseen samoja selvityksiä
- Rakennusluvun hinta yleensä on korkeampi kuin toimenpideluvan.
- Kasvutunnelit ovat yleensä vain osan vuodesta käytössä, kevytrakenteisia ja on katsottu, että ne eivät käytä rakennusoikeutta. Näistä syistä kasvutunneleista ei perusteta varsinaista rakennusta, vaikka luvat niiden rakentamiseen käsiteltäisiin rakennusluvalla. Kun tunneleista ei perusteta rakennusta, ei niistä pitäisi välittyä verottajallekaan neliöitä verotettavaksi.
- Rakennusluvassa voidaan antaa tarkempia määräyksiä esimerkiksi paloturvallisuuteen liittyen, pitää olla tarkkana, ettei vaatimukset ole kohtuuttomia.



Poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu

- Poikkeamislupaa saatetaan vaatia, jos toimenpide on ristiriidassa kaavan määräysten kanssa.
- Tällainen väite tulee tarkasti tutkia, ennen poikkeamisluvan hakemista.
- Vaikka lupa myönnettäisiin, ovat poikkeamisluvan valitusoikeudet laajat ja hallinto-oikeuden ratkaisut arvaamattomia.

- Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jolla olemassa olevan rakennuskannan tai rakentamispaineen johdosta on yhdyskuntarakentamisen tai kaavallisen suunnittelun tarvetta.
- Jo olemassa olevaan maatilaa kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen on suunnittelutarvealueella sallittu ilman suunnittelutarveratkaisua. Suunnittelutarveratkaisua ei siis lain mukaan tarvita kausitunneleiden rakentamiseen, eikä sitä pidä myöskään hakea.



Lupamaksut

- Kunnan rakennusvalvonta perii kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisen lupamaksun. Yleensä se muodostuu perusmaksusta ja/tai pinta-alaperusteisesta maksusta.
- Kunnan taksat kannattaa käydä läpi hyvissä ajoin ja vaatia näihinkin täydennystä ennen hankkeeseen ryhtymistä. Erityisesti, jos pinta-alaperuste on pääsääntö maksun määräyksessä: tietää kohtuuttoman suuria lupamaksuja.
- Kunnan perimään lupamaksuun tyytymätön voi hakea maksuun muutosta.