

Lausunto hallituksen esityksestä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

155/03.00.00/2010

Maakuntahallitus 22.08.2016 § 99

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.

Ehdotetut maankäyttö- ja rakennuslain muutokset koskevat muun muassa hajarakentamisen helpottamista ja asemakaavoituksen joustavoittamista, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten roolia kuntien alueidenkäytön ja rakentamisen ohjauksessa sekä vähittäiskaupan suuryrityksen sijainnin ohjausta ja pinta-alarajan nostoa.

Esityksen tarkoituksena on vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää sääntelyä keventämällä ja selkeyttämällä kaavoitusta ja rakentamista koskevia säännöksiä sekä lisätä rakentamismahdollisuuksia.

Esitys liittyy pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman toteuttamiseen.

Lausunnolla oleva aineisto on ympäristöministeriön internet-sivuilla osoitteessa [http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Lausuntopyynnot_ ja_lausuntoyhteenvedot/2016/Lausuntopyynto_luonnoksesta_hallituksen_\(39729\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Lausuntopyynnot_ ja_lausuntoyhteenvedot/2016/Lausuntopyynto_luonnoksesta_hallituksen_(39729)).

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Janne Nulpponen (p.0400-977672, s-p: janne.nulpponen(at)esavo.fi)

Maakuntajohtaja:

Esitys annettavaksi lausunnoksi:

Yleistä

Etelä-Savon maakuntaliitto kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto maankäyttö- ja rakennuslain muuttamista koskevasta hallituksen esityksestä. Liitto pitää hyvänä, että maankäytön suunnittelun ja rakentamisen prosesseja sujuvoitetaan.

ELY-keskusten rooli

Lakia esitetään muutettavaksi siten, että ELY-keskusten kuntien kaavoitusta, rakentamista ja muuta maankäyttöä ohjaava rooli poistuisi. ELY-keskusten rooli muuttuisi valtakunnallisten ja maakunnallisten asioiden huomioinnin valvomiseen. Maakuntaliitto pitää esitettyä muutosta oikeansuuntaisena. Esitys on linjassa myös meneillään olevan maakuntauudistuksen kanssa, sillä yhdistettäväksi aiottujen ELY-keskusten ja maakuntaliittojen alueidenkäyttöön liittyvien tehtävien tarkastelutaso olisi tällöin yhteneväinen. Samassa yhteydessä esitetään ELY-keskusten valitusmahdollisuuksia kavennettavaksi koskemaan toimialaansa kuuluvia valtakunnallisia ja maakunnallisia asioita. Jää nähtäväksi, miten tämä tulee vaikuttamaan yhteisöjen ja kansalaisten valitusherkkyyteen.

Yleiskaava

Yleiskaavojen osalta esitetään oikeusvaikutteisten yleiskaavojen käytön laajentamista rakentamisen suorassa ohjauksessa. Lakia muutettaisiin siten, että riittävän tarkan oikeusvaikutteisen yleiskaavan perusteella olisi mahdollista myöntää rakennuslupia muualla, paitsi alueilla, jossa tulee laatia asemakaava. Nykyiseen lakiin nähden muutos on merkittävä ja luo nykyistä parempia edellytyksiä rakentamisen hallitulle ohjaamiselle esim. kyläalueilla. Esityksen perustelujen mukaan yleiskaavaa voisi asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella käyttää myös, mikäli alueella on merkittävää rakentamispainetta. Maakuntaliiton näkemyksen mukaan esitetty muutos saattaa avata uudentyyppisiä mahdollisuuksia myös taantuvien alueiden suunnitteluun.

Lisäksi rantojen suunnittelun osalta esitetään lain muuttamista siten, että rannalla sijaitsevalla kyläalueella ei huomioitaisi enää riittävän yhtenäisen rakentamattoman alueen säilyttämistä kunnan riittävät virkistystarpeet turvataan. Maakuntaliitto kannattaa esitystä, mutta huomauttaa, että kyläalueen määrittäminen ei ole yksiselitteistä. Maakuntaliitto esittää, että ko. säädös tulisi laajentaa koskemaan esityksessä ilmeisesti tarkoitetun asuinkyläalueen lisäksi myös maakunta-kaavassa osoitettavia () ranta-alueella sijaitsevien matkailupalveluiden alueita.

Asemakaava

Asemakaavaa koskien esitetään, että asemakaavoja voisi laatia jatkossa myös vaiheittain ja asemakaavan hyväksymistä voisi delegoida kunnanvaltuustolta kunnanhallitukselle tai lautakunnalle nykyistä vapaammin. Maakuntaliiton näkemyksen mukaan molemmilla muutoksilla on mahdollista jouduttaa asemakaavaprosesseja.

Asemakaavoja koskevan yleiskaavan ohjausvaikutuksen osalta esitetään, että jos yleiskaava on "ilmeisen vanhentunut", voitaisiin asemakaava laatia tai muuttaa voimassa olevan yleiskaavasta poiketen. Ehtona tälle olisi, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja eikä olisi lain yleiskaavan sisältövaatimusten vastainen. Maakuntaliiton näkemyksen mukaan muutos ei sanottavasti jouduttaisi kaavaprosessia ja toisi päinvastoin ilmeisen tulkinnanvaraisen sanamuotonsa vuoksi lisää valitusherkkyttä kaavaprosessiin. Lisäksi muutosesitys on ristiriidassa lain 36§:n kanssa, jossa kuntaa nimenomaan veloitetaan pitämään yleiskaavat ajantasalla.

Kaavaprosessi

Kaavaprosesseja pyritään tiivistämään kolmella lakimuutoksella. Ensinnäkin erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei vaikutuksiltaan vähäisissä asemakaavan muutoksissa olisi tarvetta laatia, toiseksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyvät erilliset neuvottelut poistettaisiin laista ja kolmanneksi yleis- ja asemakaavoihin liittyvien viranomaisneuvottelujen tarvetta koskeva pykälä yhtenäistetään ELY-keskuksen uutta roolia vastaavaksi. Maakuntaliitto kannattaa esitettyjä muutoksia.

Lisäksi ranta-alueiden suunnitteluprosesseihin liittynyt lain 77§, jossa veloitetaan järjestämään viranomaisneuvottelu aina kun suunnitelma koskee rantarakentamista, esitetään kumottavaksi. Maakuntaliiton näkemyksen mukaan lain 66§:n mukainen yleismääräys viranomaisneuvottelun järjestämisestä on riittävä ja 77§ on järkevää kumota.

Vähittäiskauppa

Vähittäiskaupan suunnittelun osalta lakia esitetään väljennettäväksi siten, että vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alaraja nostettaisiin 2000 neliömetristä 4000 neliometriin, keskustatoimintojen alueiden (ydinkeskustojen) mitoitusveloite maakuntakaavassa poistettaisiin ja luovuttaisiin veloitteesta maakunta- ja yleiskaavoituksessa kaupan laadun huomioinnista sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksiköjä muualle kuin ydinkeskustoihin. Maakuntaliitto kannattaa esitettyjä muutoksia, koska yksittäisen maankäyttömuodon poikkeuksellisen tiukka lakiohjaus ei ole ollut linjassa muuhun maankäytön lainsäädäntöön. Erityisesti keskustatoimintojen alueiden mitoittamisesta luopuminen on tervetullut muutos lakiin. Vähittäiskaupan suuryksiköjä koskeva lain osa keskittyy muutosten jälkeen nykyistä onnistuneemmin kaupan oikeaan sijoittumiseen suhteessa kysyntään. Vaikka muutokset lakiin vähittäiskaupan suuryksiköiden suunnittelun osalta ovatkin oikeansuuntaisia, pitää maakuntaliitto valitettavana tässä asiassa esiintynyttä lyhytjänteistä ja tempoilevaa lainsäädäntötyötä.

Maisematyö lupa

Maisematyö lupa on nykyisen lain mukaan tarvittu aina asemakaava-alueella mukaanlukien ranta-asemakaava-alueet. Lakia esitetään muutettavaksi siten, että maisematyölupaveloite olisi voimassa ranta-asemakaava-alueilla vain jos siitä annetaan kaavassa määräys. Maakuntaliiton kannattaa esitettyä muutosta. Maakuntaliitto huomauttaa, että Etelä-Savossa on voimassa satoja ranta-asemakaavoja, joiden osalta lupaveloite jäisi edelleen voimaan riippumatta siitä, onko se kaava-alueella perusteltu vai ei.

Rakentaminen

Maankäyttö- ja rakennuslakiin esitetään tehtäväksi muutamia rakentamiseen ja luvitukseen liittyviä muutoksia:

- Uuden 129a §:n perusteella kunta voisi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön voitaisiin toteuttaa suoraan rakennusluvalla.

- Rakennusluvan edellytyksiä suunnittelutarvealueella täsmennetään mm. mahdollistamalla maatalouteen liittyvän rakennuksen rakentaminen ilman suunnittelutarvemenettelyä

- Rakennusluvan edellytyksistä suunnittelutarvealueella voisi jatkossa tehdä alueellisen päätöksen, mikäli alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava

Esitetyt muutokset ovat kannatettavia.

Päätös:

Hyväksyttiin lausunto.

Merkitään, että kaavoituspäällikkö Janne Nulpponen oli paikalla kokouksessa klo 11.35 - 11.40 selvittämässä lausunnon sisältöä.

Ote tarkastetusta pöytäkirjasta on tulostettu Etelä-Savon maakuntaliiton asiantuntijajärjestelmästä Mikkelissä 23.8.2016.