



kirjaamo@ym.fi

## MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTOS

Maankäyttö- ja rakennuslaki on olennainen yhteiskunnan strategista ja operatiivista kehittämistä ohjaava väline, jolla luodaan edellytykset yhdyskuntarakenteen osien luonteenpiirteitä korostaville toiminnoille ja maankäytön kehittämiseksi. Lakimuutosehdotus sujuvoittaa maankäytön ohjaamista merkittävästi ja tukee pääosin kuntien maankäytön hallitsemiselle asetettuja tavoitteita. Se parantaa kuntien omaa päätösvaltaa, helpottaa täydennysrakentamista ja tukee maaseudun elävänä pitämistä.

*Lakimuutoksella myönteisiä vaikutuksia maaseudun elävöittämiseen ja kuntapalveluiden järjestämiseen*

Lausunnolla oleva maankäyttö- ja rakennuslain muutos tukee onnistuneesti maaseudun yhdyskuntarakenteen kehittämistä palveluverkon ja yhteisöllisyyden ehdoilla kyliä tukevaksi. Muutos edistää siten integroitumista eurooppalaiseen kaupunkirakenteen hallintaan hajauttavan maaseuturakentamisen sijasta.

Lakimuutos mahdollistaa yleiskaavan käytön omakotirakennuslupien myöntämiseen myös siellä missä rakentamispaineita on edellytyksellä, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja virkistysalueiden turvaamista. Nykyisen lain ongelmana on ollut se, että rakennusluvan saanti kyläalueen ulkopuolelle on ollut helpompaa kuin kyliin. Perusteluissa korostetaan tarpeellista aluevarausten vaikutusten selvittämistä, jotta rakentamisen taloudelliset vaikutukset myös muiden kuntalaisten kannalta nousevat keskusteluun.

Kyläyleiskaavat eivät ole toistaiseksi lunastaneet asetettuja odotuksia, koska niitä on voinut käyttää rakennuslupamenettelyä helpottamaan vain siellä, missä rakentamispaineet ovat vähäisiä. Yleispiirteisempi yleiskaava ja alueellinen suunnittelutarveratkaisu on maaseutualueilla tarpeeseen nähden oikein mitoitettu menettely, mikäli maanomistajien tasapuolinen kohtelu onnistutaan menettelyssä ratkaisemaan.

Lakiehdotuksessa on lisäksi selvennetty suunnittelutarveratkaisun myöntämisedellytystä aiemmasta. Kun voimassa oleva laki puhuu kaavoituksen vaikeuttamisesta, ehdotuksessa sanotaan selkeästi, että hanke ei saa vaikeuttaa sen paremmin asemakaavoitusta kuin yleiskaavoitustakaan. Myös yhdyskuntarakenteen haittaamisen avaaminen selkiyttää lupien käsittelyä. Niiden rakennusten määrittely, joille maaseutuyrityksissä voidaan myöntää rakennuslupa ilman

suunnittelutarveratkaisua, jää edelleen epämääräiseksi ja erikseen oikeuskäytännössä ratkaistavaksi.

Näiden tarkennusten jälkeen on entistä helpompaa ohjata taajamarakenteen ulkopuolelle kohdistuva rakentaminen nimenomaan tukemaan kylärakentamista ja maaseudun olevaa palveluverkkoa. Samaa tavoitetta tukee mahdollisuus tarkastella ranta-alueille sijoittuvia kyliä muuta rantarakentamista tehokkaammin.

Kuntien kannalta vaikeimmin hallittavana asiana säilyy edelleen taajamien lieveasutus, joka syö sekä taajamien että maaseudun kehittämisen edellytyksiä. Sen estämiselle laki tarjoaa keinoja, joiden käyttäminen jää kuntien tehtäväksi.

#### *Ranta-asuminen maaseudun voimavaraa korostuu*

Myös lomarakennusten muuttaminen pysyviksi asunnoiksi tukee maaseudun elävöittämistä ja kylien palveluiden säilymistä ympäristövuotisesti. Samalla se vähentää lupakäsittelyyn liittyneitä spekulatioita.

Asukkaiden vapaa-aika on lisääntynyt nimenomaan työelämän päättymisen jälkeen. Mökeistä ei ehditä nauttia niinkään kesälomien aikana kuin eläkkeelle jäätyä. Kahden asunnon ylläpitäminen siinä elämänvaiheessa, jolloin tulot vähenevät, vapaata aikaa on käytettävissä yllin kyllin ja kunto ja elämänhalu ovat vielä korkealla, tuntuu turhalta ja kesäasunnolle muuttaminen houkuttaa. Lapsiperheelle kauas päivähoidosta, koulusta ja tovereista muuttaminen ei ole houkuttelevaa, eikä siitä tulle kunnille painolastia.

Kunnat ovat pitäneet mökille pysyvästi muuttamista peikkona, joka saattaa romahduttaa kuntatalouden. Päinvastoin kuin loma-asumiseen, pysyvään asumiseen liittyy vastuu palveluiden järjestämisestä. Tämä tarkoittaa mm. koulukyyteihin ja vanhusten palveluihin varautumista. Tätä peikkoa on pyritty viime vuosikymmenien aikana useimmissa kunnissa välttämään luomalla erilaisia määräyksiä ja perusteluita poikkeuslupien myöntämisen esteeksi. Ne taas, jotka haluavat asua mökeillään, ovat luoneet omat järjestelmänsä tehdäkseen nautinnostaan laillisen hyveen.

Lakimuutos mahdollistaa loma-asumisella spekuloinnin lopettamisen. Sen tarjoamat rakennusjärjestyksen keinot ovat yksinkertaiset ja selkeät. Kuntien oman päätöksenteon varaan jäävät rakennuspaikkaan kohdistuvista edellytyksistä päättäminen ja varmistuminen rakennuksen asumiskelpoisuudesta. Vapaus ei saa johtaa kuntalaisten terveyden ja turvallisuuden vaarantumiseen.

#### *Kaupun palveluverkon suunnittelu edellyttää kaupan eri toimialojen ohjaamisvälineitä*

Vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamista on tavoitteena helpottaa. Helpotusta perustellaan keskimääräisellä eurooppalaisella säännöstöllä. Tässä Suomi on tarkoitus asettaa valinnan vapauden osalta rintamaan Itä-Euroopan kanssa, missä yhdyskuntarakenne ja kauppa eli maaseudun ja kaupungin vuorovaikutus ovat toisenlaiset kuin Suomessa. Suomen maaseudun palveluiden säilyttämistä lakimuutos vaikeuttaa, ja tavoite on siten ristiriidassa niiden muutospyrkimysten kanssa, joilla kyliä ja maaseutua elävöitetäisiin.

Hallituksen pyrkimys normien purkamiseen ja kaupan vapauttamiseen on ymmärrettävää kaupan kilpailun ja hintojen kehityksen kannalta. Se saattaa yhdessä jo toteutettujen kaupan aukioloaikamuutosten kanssa vaikeuttaa merkittävästi asukkaiden arjen sujuvuutta erityisesti maaseudulla. Lakiehdotuksen kauppaa koskevat muutokset siirtävät vallan kaupan palveluverkon hallitsemisesta maakunnilta ja viranomaisilta kunnille ja kaupan toimijoille, mikä saattaa kasvavilla kaupunkiseuduilla johtaa palveluverkon murenemiseen ja kuntien väliseen kilpailuun.

Kunnan mahdollisuus ohjata kaupan sijoitusta toimialan mukaan eri paikoille on välttämätöntä, koska kaupan eri toimialoilla on hyvin erilaisia edellytyksiä ja vaikutuksia mm. liikenteen, ympäristön ja palveluverkon kannalta. Päivittäistavarakaupan ja paljon tilaa vaativan kaupan vaikutukset liikennemääriin ja siten joukkoliikenne ja katuverkkoon ovat hyvin erilaiset. Kaupan palveluverkon suunnittelu käyttäjien kannalta toimivaksi edellyttää maankäytön ohjausinstrumentin toimivuutta. Kaupan kilpailukyky näyttää lakiehdotuksessa tärkeämmältä kuin asukkaiden arkielämän laatu.

Lakimuutoksessa on esitetty vähittäiskaupan suuryksikön keskustan ulkopuolelle sijoittumisen edellytyksenä kaupan palvelujen saavutettavuuden. Sen valvonta jää yksittäisille kuntalaisille viranomaisten vaikutusmahdollisuuksia vähennettäessä.

Kotitalouksien menoista asumisen ja energian osuus on merkittävässä kasvussa, kun taas elintarvikkeiden osuus on viime vuosikymmeninä laskenut noin puoleen aiemmasta. Kotitalouksien menoihin ei siis kaupan vapauttamisella ole näkyvissä merkittävää vaikutusta, kauppamatkojen pitenemisellä, energian kulutuksella ja ajan käytöllä sen sijaan on.

*Lakimuutos antaa monta keinoja nopeuttaa ja sujuvoittaa kaavoitusta erityisesti täydennysrakentamisessa*

Lakimuutoksessa on onnistuneesti kiinnitetty huomiota täydennysrakentamisen asemakaavaprosessin helpottamiseen. Asemakaavoitusprosessit kestävät keskimäärin viidestä kymmeneen vuotta eli lähes yhtä pitkään kuin vaativat yleiskaavoitustyötkin. Vähäisiä kaavanmuutoksia, kuten tonttien jakamisia on aiemmin onnistuttu nopeuttamaan, mutta laajemmat työt etenkin täydennysrakentamisalueilla edellyttävät edelleen aikaa vieviä selvityksiä. Esitetyt helpotukset mm. kaavojen vaiheittain laatimisessa, vanhentuneesta yleiskaavasta poikkeamisessa ja esitystavassa

saattavat nopeuttaa asioiden käsittelyä. Kunnat kaipaavat täydennysrakentamisen kaavoitukseen vielä vaikuttavampia helpotuksia tai toimivampia menettelytapoja.

*Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen asiantuntemuksen hyödyntäminen jää pääosin vapaaehtoiseksi*

Lakimuutoksessa on tavoitteeksi otettu kuntien ja ELY-keskusten keskinäisen yhteistyön vähentäminen ja vapaaehtoistaminen. Pakollisten viranomaisneuvottelujen vähentäminen ja toisaalla esitetty osallistumis- ja arvioimissuunnitelmista luopuminen vähäisissä kaavamuutoksissa sujuvoittavatkin kaavoitusta siellä, missä se on sisältöä vaarantamatta mahdollista.

ELY-keskusten rooli on hallitusohjelmassa nähty yhteistyökumppanuuden sijasta kuntien itsemääräämisoikeutta vaarantavana. Ylikunnallisten ja seudullisten tarpeiden monialaisena asiantuntijana ELY-keskukset ovat olleet kunnille suureksi hyödyksi erityisesti yleiskaavojen laatimisessa ja varsinkin pienille kunnille, joissa oman asiantuntemuksen puuttuessa ohjausvalta on luovutettu edullisimmalle konsultille. Valitusoikeuden vähentäminen tuntuu perusteettomalta ja saattaa johtaa sisällöltään laittomiksi tulkittavien kaavojen ja lupapäätösten lisääntymiseen, onhan valtaosa ELY-keskusten valituksista hyväksytty oikeuskäsittelyssä.

*Rakentamisessa jää yhä suuria ongelmia ratkaisematta*

Kangasalan kunta toivoo, että hallitus esittäisi tulevilla maankäyttö- ja rakennuslain muutoksissa voimakkaampia otteita myös terveellisen rakentamisen puolesta sisäilmaongelmien ratkaisemiseksi.



Oskari Auvinen  
Kunnanjohtaja



Jarmo Kivineva  
Kehitysjohtaja