

§ 233 LAUSUNTO MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTOSLUONNOKSESTA

Kunnanhallitus
5.9.2016, § 233

Liite 3, MRL:n muutosluonnos. Tiivistelmä muutoksista

Ympäristöministeriö on pyytänyt 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 suuryksikön 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.

Esityksen pääasiallinen sisältö (lainaus lakiluonnoksesta)

"Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maankäyttö- ja rakennuslakia. Muutosten tavoitteena on vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää sääntelyä keventämällä ja selkeyttämällä kaavoitusta ja rakentamista koskevia säännöksiä sekä lisätä rakentamismahdollisuuksia.

Esityksen mukaan yleiskaavan käyttöä rakennusluvan perusteena lisätään, rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella koskevaa säännöstä täsmennetään ja maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista joustavoitetaan sekä mahdollistetaan suunnittelutarveratkaisujen tekeminen myös alueellisena.

Asemakaavoitusta helpotetaan ja joustavoitetaan mahdollistamalla asemakaavamuutoksen laatiminen myös vaiheittain sekä mahdollistamalla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen perustellusta syystä ilman yleiskaavan ohjausvaikutusta alueilla, joilla yleiskaava on ilmeisen vanhentunut.

Kunnan mahdollisuuksia päättää rakennusjärjestyksessä vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoitusten muutosmahdollisuuksista lisätään. Maise- matyölupa poistetaan yleiskaavojen maa- ja metsätalousvaltaisilta alueilta.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten kuntien alueidenkäytön ja rakentamisen ohjaus ehdotetaan poistettavaksi ja valitusoikeus ehdotetaan

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet

M.K. J.V.

Pöytäkirjanotteen oikeaksi todistaa
Kinnulassa
Pöytäkirjanpitäjä

rajattavaksi vaikutuksiltaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin asioihin. Kaavoitusta koskevien viranomaisneuvottelujen määrää vähennettäisiin.

Esityksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alaraja nostetaan 2 000 neliömetristä 4 000 neliometriin sekä poistetaan velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Lisäksi luovutettiin velvoitteesta ottaa maakunta- ja yleiskaavoituksessa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle.

Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka olisi edelleen keskusta-alue. Suuryksikkö voitaisiin kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Lisäksi vähittäiskauppaa koskevissa erityisissä säännöksissä oleva täsmennetty valtuutus antaa asemakaavoissa kaupan laatuun ja kokoon liittyviä asemakaavamääräyksiä ehdotetaan kumottavaksi.”

Maankäyttö- ja rakennuslain muutosluonnos sisältää kaavoitukseen liittyvän sääntelyn sekä kaavoitusmenettelyn kevennysehdotuksia. Muutosluonnos sisältää myös joitakin rantoihin kohdistuvan kaavoituksen lakimuutosehdotuksia (kevennyksiä). Rantaan kohdistuvan kaavoituksen (rantayleiskaavat, rantojen kyläyleiskaavat, ranta-asemakaavat) kevennykset kohdistuvat mm. kyläalueiden ranta-alueiden kaavaratkaisun sisältövaatimukseen sekä ELY- keskusten roolin muutoksen kautta viranomaisneuvottelumenettelyjen mahdolliseen vähenemiseen. Myös vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavamuutoksen kaavoitusprosessi kevenyy (esitysluonnoksesta ei vielä selviä vaikuttaako muutos tulevaisuudessa myös maankäyttö- ja rakennusasetuksen ranta-asemakaavaa koskevaan 34 pykälään, missä edellytetään aina osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadintaa ranta-asemakaavahankkeissa).

Saarijärven kaupungin alueelle sijoittuu lukuisia vesistöjä. Pohjoisessa Keski-Suomessa Saarijärven seutukunnalla on Saarijärven kaupungin alueella voimassa 25 ranta-asemakaavaa ja kaikki isoimmat vesistöt ovat rantayleiskaavoitettu. Lähinaapurikunnissa (joiden kaavoitusta Saarijärven kaupunki aluearkkitehtipalveluin avustaa) on ranta-asemakaavoja 82 kpl (Kannonkoskella 20, Karstulassa 19, Kinnulassa 6, Kivijärvellä 35, Kyyjärvellä 2) ja lisäksi ko. kuntien alueella on tuhansia kilometrejä rantayleiskaavoja. Useat ranta-asemakaavoista on laadittu eri metsäyhtiöiden toimesta ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa (1980 – 1990 –luvulta) ja useat niistä ovat sisällöllisesti vanhentuneita. Näissä tonttien rakennusoikeudet ovat vähäisiä ja alueelle myöhemmin laadittu rantayleiskaava sekä kunnan rakennusjärjestys sallisi rakennuspaikoille huomattavasti suuremmat rakennusoikeudet. Ranta-asemakaavojen loma-asuntotonttien määrä ei välttämättä ole kuitenkaan korkeampi kuin

	<p>mitä rantayleiskaavalla muodostuu. Metsäyhtiöt ovat myyneet ranta-ase- makaavojen (ent. rantakaavojen) tontit yksityisille maanomistajille ja koska kaava-alueen maanomistus on sirpaloitunut, on yksittäisen tontin omistajan osalta ranta-ase- makaavan osan kumoamisprosessi raskas sekä kallis prosessi (ranta-ase- makaavan laadinta- ja kumoamisvastuu on maanomistajalla).</p> <p>Ranta-ase- makaavat voivat sijoittua myös keskustaajaman läheisyyteen ja tonttien omistajat haluaisivat toteuttaa korttelialueille pysyvää asutusta. Ranta-ase- makaavoitus on kuitenkin kaavamuoto, millä muodostetaan pääosin loma-asutusta ja käyttötarkoituksen muutospäätökset ovat näillä alueilla haasteellisempia kuin rantayleiskaavan alueella, koska kunnat ei- vät halua muodostaa ranta-ase- makaava-alueista asemakaava-alueita (ase- makaava-alueisiin liittyvien katujen ja yleisten alueiden toteuttamisvas- tuun vuoksi).</p> <p>Seutukunnan alueella laadittuihin rantayleiskaavoihin on tehty pienialai- sia rantaosayleiskaavan muutoksia ja osa muutostarpeista on ollut teknis- luonteisia, mutta tästä huolimatta muutostyö on edellyttänyt raskasta ja kallista kaavaprosessia. Teknislunontaisena rantaosayleiskaavamuutok- sena on tehty mm. loma-asuntoalueiden korttelirajausten täsmäytystä. Tämä sen vuoksi, että maanomistaja (esim. metsäyhtiö) on lohkonut ko- konaisen korttelialueen rakennuspaikat virheellisesti rantayleiskaavan tarkoista korttelirajoista välittämättä ja myynyt ne edelleen, jolloin osa rakennuspaikoista on sijoittunut korttelialueen ulkopuolelle eikä kaikilla myydyillä rakennuspaikoilla ole ollut tällöin kaavalla muodostettua ra- kennusoikeutta. Kun osa korttelin rakennuspaikoista on jo rakennettu, ei asiaa ole voitu korjata uudella lohkomisella, vaan kohteeseen on jouduttu laatimaan kaavamuu- tos. Siten rantayleiskaavoituksessa olisi hyvä olla käytettävissä myös kevennetty, ”vaikutukseltaan vähäisen kaavamuu- toksen” kaavaprosessi.</p> <p>Valmistelija: Kaavoitus- ja aluearkkitehti Ulla-Maija Humppi, p. 044- 4598 405</p>
<p><u>Vs. kunnanjohtajan pää- tösehdotus:</u></p>	<p>Kunnanhallitus päättää antaa maankäyttö- ja rakennuslain muutosluon- noksesta seuraavan lausunnon:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Kinnulan kunta pitää hyvänä maankäyttö- ja rakennuslain muu- tosluonnokseen sisältyviä sekä kaavoitukseen että rakentamiseen kohdistuvien sääntelyjen ja lupamenettelyjen kevennyksiä ja sel- keytyksiä.2) Kinnulan kunta esittää, että lakimuutostyössä tulisi vielä huomi- oida enemmän rantaan kohdistuvan kaavoituksen (ranta-ase- -

	kaavat, rantayleiskaavat) kaavaprosessien kevennyksiä mm. siten, että vanhentuneet ranta-asemakaavat tulisi voida kumota kevennetyllä prosessilla (alueilla missä uudempi rantayleiskaava ohjaa rakentamista) ja myös rantayleiskaavojen vaikutukseltaan vähäisiä muutoksia tulisi voida laatia kevennetyn kaavaprosessin kautta.
<u>Päätös:</u>	Kunnanhallitus hyväksyi vs. kunnanjohtajan päätösehdotuksen.
<u>Toimenpiteet:</u>	Kinnulan kunnan lausunto toimitetaan ympäristöministeriölle.
<u>Muutoksenhaku:</u>	Muutoksenhakukielto (valmistelua)

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet

M.K

J.V.

Pöytäkirjanotteen oikeaksi todistaa

Kinnulassa 5.9.2016

Pöytäkirjanpitäjä *Janne Lehtinen*

