

Ympäristöministeriö
kirjaamo@ym.fi

Viite: YM019:00/2015

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Ympäristöministeriö on pyytänyt Keski-Pohjanmaan liitolta 31.8.2016 mennessä lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi. Ehdotetut 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. Tarkoituksena on vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää sääntelyä keventämällä ja selkeyttämällä kaavoitusta ja rakentamista koskevia säännöksiä sekä lisätä rakentamismahdollisuuksia liittyen pääministeri Sipilän hallituksen hallitusohjelman toteuttamiseen.

Esityksen mukaan yleiskaavan käyttöä rakennusluvan perusteena lisätään, rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella koskevaa säännöstä täsmennetään ja maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista joustavoitetaan sekä mahdollistetaan suunnittelutarvekaisujen 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-ajanasuntojen käyttötarkoitusten muutosmahdollisuuksista lisätään. Maisematyölupa poistetaan yleiskaavojen maa- ja metsätalousvaltaisilta alueilta.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten kuntien alueidenkäytön ja rakentamisen ohjaus ehdotetaan poistettavaksi ja valitusoikeus ehdotetaan rajattavaksi vaikutuksiltaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin asioihin. Kaavoitusta koskevien viranomaisneuvottelujen määrää vähennettäisiin.

Esityksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alaraja nostetaan 2 000 neliömetristä 4 000 neliömetriin sekä poistetaan velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Lisäksi luovuttaisiin 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 saatavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Lisäksi vähittäiskauppaa koskevissa erityisissä säännöksissä oleva täsmennetty valtuutus antaa asemakaavoissa kaupan laatuun ja kokoon liittyviä asemakaavamääräyksiä ehdotetaan kumottavaksi.

Keski-Pohjanmaan liitto antaa oheisen maakuntahallituksen hyväksymän lausunnon:

Luonnoksessa esitetyt lakimuutokset koskevat enimmäkseen kuntien kaavoitusta ja rakentamisen ohjeistusta. Maakuntakaavoituksen osalta keskeinen muutosesitys koskee vähittäiskaupan ohjausta.

Yleistä

Kuntien kaavoituksen keventäminen ja rakentamisen sujuvoittaminen ovat hyviä tavoitteita. Lakimuutoksen tavoite keventää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten ja kuntien välistä yhteistyötä ei välttämättä kaikilta osin ole toimiva. ELY-keskuksen kaavoituksen ohjauksessa antama tuki on ollut merkityksellistä etenkin pienemmille kunnille. ELY-keskusten tehtävien uudelleen määrittelyn kautta valitusoikeus rajautuu kaavaratkaisun valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittä-

viin vaikutuksiin, mutta viranomais- ja työneuvotteluiden sisältöjä ei tule rajata alueidenkäytön kokonaisuudesta vain näihin asioihin.

Vähittäiskauppaa koskevista erityisistä säännöksistä

Tavoite lisätä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kaupan kehittämisessä ja edistää toimivan kilpailun kehittymistä on tärkeä. Nyt esitetyn mukaisessa ratkaisussa kaupan palvelurakenteen ohjaus on kuitenkin siirtymässä maakuntakaavoituksen ja muun viranomaisohjauksen ulkopuolelle. Kaupan palvelujen keskittyessä nykyistä suurempiin yksiköihin palveluverkko voi harventua ja palvelujen saavutettavuus asukkaiden näkökulmasta huonontua.

Keski-Pohjanmaan liiton näkemyksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön määrittelyminen yksiselitteisesti yli 4000 kerrosneliömetrin suuruiseksi vähittäiskaupan myymäläksi ei ole toimiva ratkaisu. Kun samaan aikaan maakuntakaavassa tulee esittää seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja, on luonnoksessa määritelty 4000 kerrosneliometriä laissa olevan 2000 kerrosneliömetrin sijaan liian korkea.

Keski-Pohjanmaan liitto kannattaa nykyistä 2000 kerrosneliometriä korkeampaa vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää, mutta maakuntakaavassa tulisi edelleen olla mahdollista huomioida suuryksikön alarajan määrittämisessä erikokoisten taajamien ja alueellisten palveluverkkojen välisiä eroja. Esimerkiksi Keski-Pohjanmaalla parhaillaan valmisteltavana olevan vuoden 2011 MRL:n uudistuksen kaupan sääntelyn huomioivan vaihemaakuntakaavan selvitysaineistossa on todennettavissa, että vain Kokkolan keskustan kauppakeskukset, yksittäisistä vähittäiskaupan myymälöistä yksi hypermarket sekä muutamia erikoiskaupan suurmyymälöitä ylittää 4000 kerrosneliömetrin kokorajan. Samanaikaisesti maakuntakaavan selvityksen mukaan seudullista merkitystä on myös Kannuksen ja Kaustisen kaupallisella palvelurakenteella. Mikäli vähittäiskaupan suuryksikkö lailla määriteltäisiin 4000 kerrosneliometriin, maakuntakaavaa koskevat vähittäiskaupan suuryksiköiden erityiset sisältövaatimukset rajautuisivat merkittävästi.

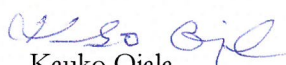
Keski-Pohjanmaan liitto kannatta luonnoksen esityksen mukaisesti enimmäismitoituksen osoittamisen tarkentamista koskemaan maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisia alueita. Keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoituksen määrittäminen ei maakuntakaavassa ole tarkoituksenmukaista.

Pelkkä saavutettavuus vähittäiskaupan suuryksikköiden keskusta-alueen ulkopuolelle sijoittumisen edellytyksenä ei ole perusteltu. Kaupan laadulla on merkitystä sijaintiin, saavutettavuuteen ja liikennevaikutuksiin. Kaavoituksessa tulisi edelleen voida ottaa huomioon kaupan laatu suuryksikköjen sijoittumisen suunnittelussa. Kauppapaikan sijainnin perustelu on yksiselitteisempää kaupan laadulla kuin saavutettavuuden perusteella ja siten kaikkien osapuolisen etujen mukaista. Kunnilla tulisi edelleen säilyttää mahdollisuus ottaa huomioon kaupan laatu vähittäiskauppaa koskevin asemakaavamääräyksinä.

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevilla erityisillä säännöksillä tulee pyrkiä elinkeinoelämän kehittämiseen ja toimivan kilpailun edistämiseen. Samanaikaisesti tulee huomioida kaupan palvelurakenteen erilaisuus maan ja maakuntien eri osissa. Samoin kaavoituksessa tulee voida ottaa huomioon kaupan toimialalla paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa, kuten rautakauppa, huonekalukauppa, autokauppa tai puutarha-alan kauppa, jotka ovat sijainnin tarpeen suhteen erilaisia kuin päivittäistavara- tai laajentuneiden tuotevalikoimien suurmyymälät.

Lisätietoja antaa aluesuunnittelija Janna Räisänen, sähköposti janna.raisanen@keski-pohjanmaa.fi tai puhelinnumero 040 168 1490.

Keski-Pohjanmaan liitto



Kauko Ojala
maakuntahallituksen puheenjohtaja



Jukka Ylikarjula
maakuntajohtaja