



Hämeen liitto

Ote: Maakuntahallitus 12.09.2016 § 141 Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

141 § Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 1

141 § Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

HL/162/03.05.04/2016

Ympäristöministeriö pyytää Hämeen liiton lausuntoa hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Lausunto pyydetään antaman 31.8.2016 mennessä. Virasto on sopinut lisäajasta lausunnon antamiselle.

Esityksen pääsisältö:

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 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-ajan asuntojen käyttötarkoitusten muutosmahdollisuuksista lisätään. Maisematyöluupa 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 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.

Lausuntoaineisto on luettavissa ympäristöministeriön internetsivustolla 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))

Asian on valmistellut suunnittelujohtaja Heikki Pusa, puh. 0500 483 642.

Esitys Vt. mkj: Maakuntahallitus päättää antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon:

Merkittävimmät muutokset koskevat kuntakaavoitusta: Yleis- asema- ja myös ranta-
asemakaavoitusta. Maakuntakaavoitukseen liittyen merkittävimmät muutokset
koskevat kaupan mitoitus- ja sijoittumisen ohjausta.

Lakiesitys muuttaa Ely-keskusten roolia. Ne painottuvat nykyistä enemmän alueiden
käytön valvonnassa vaikutuksiltaan valtakunnallisiin ja merkittäviin maakunnallisiin
asioihin. Esityksen mukaisesti niiden tulee edistää kunnan alueiden käytön
suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ely-keskusten valitusoikeutta rajataan.
Muutosesitystä voidaan pitää perusteltuna ja kannatettavana.

Lakiesitys lisää yleiskaavoituksen vaikuttavuutta. Rakentamista voitaisiin nykyistä
joustavammin ohjata ja toteuttaa yleiskaavaan perustuen. Tämä mahdollistaa
erityisesti maaseutualueilla, joissa rakentaminen ja alueiden käytön muutokset ovat
vähäisiä, tarkoituksenmukaisen ja suunnittelutarvetta vastaavan rakentamisen
ohjauksen.

Tilanteessa, jossa yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, lakiesitys mahdollistaisi
asemakaavan laatimisen voimassa olevan yleiskaavan vastaisesti. Tätä voidaan
pitää perusteltuna ja vastaavan useissa tapauksissa käytännöstä nousevaa tarvetta.
Olisi kuitenkin hyvä esimerkiksi asetuksella tarkentaa millaisissa tilanteissa
yleiskaavan voidaan katsoa olevan vanhentunut. Pääperiaate tulee kuitenkin olla,
että ensisijaisesti yleiskaavaa tarkistetaan vastamaan nykytilanteen tarpeita.

Kauppaa koskevat muutosesitykset:

Vähittäiskaupan suuryksikön alaraja nousee esityksen mukaan siten, että
suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4000 kerrosneliömetrin myymälää (ennen 2000 m²).
Muutos on kannatettava.

Vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus maakuntakaavan
keskustatoimintojen alueilla ei ole yhdyskuntarakenteen ohjauksen ja
palvelurakenteen suunnittelun kannalta tarpeellista. Hämeen liitto kannattaa esitystä,
että mitoitus osoitetaan vain keskustatoimintojen alueen ulkopuolella. Mitoituksen on
tärkeätä mahdollistaa kilpailutekijät. Myös suuryksikön välittömän vaikutusalueen
ulkopuolisen ostovoiman, kuten esimerkiksi matkailun vaikutus tulee olla mahdollista
ottaa huomioon.

Nykyisen lain mukaan "Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on
keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan *laatu* huomioon ottaen ole perusteltu."
muutosesityksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka
olisi edelleen keskusta-alue. Kaupan laatua ei kuitenkaan enää otettaisi huomioon.
Sen sijaan sijoittumisen perusteen otettaisiin huomioon palvelujen "saavutettavuus".

Kaupan laadulla on olennainen merkitys sijaintiin, saavutettavuuteen ja
liikennevaikutuksiin. Paljon tilaa vaativat myymälät, kuten esimerkiksi rauta-, auto- ja

puutarhakauppa ovat sijoittumisen periaatteiltaan erilaisia kuin esimerkiksi päivittäistavarakauppa. Laadun huomioon ottaminen kaupan suuryksikköjen sijoittumisen suunnittelussa tulee olla edelleen mahdollista. On myös mahdollista, että paljon tilaa vaativan kaupan kilpailumahdollisuudet heikkenevät, kun kaavoja arvioidaan keskustahakuisen kaupan toteutumisen pohjalta. Paljon tilaa vaativan kaupan sääntelystä tulisi luopua kokonaan.

Kunnat ovat voineet asemakaavamääräyksillä säädellä vähittäiskaupan laatua ja kokoa. Määräyksillä kunnat ovat pyrkineet ohjaamaan erityisesti päivittäistavarakaupan sijoittumista. Tämä mahdollisuus on tärkeätä säilyttää kunnilla myös jatkossa.

- Käsittely Suunnittelujohtaja Heikki Pusa kävi läpi maankäyttö- ja rakennuslain muutoksia.
- Päätös Maakuntahallitus päätti antaa ympäristöministeriölle esityksen mukaisen lausunnon.

Jakelu Ympäristöministeriö: kirjaamo@ym.fi

Tiedoksi Hämeen ELY-keskus: kirjaamo.hame@ely-keskus.fi, liisa.harma@ely-keskus.fi