

Lausunto MRL:n muutosehdotuksesta Ympäristöministeriölle

Ympäristöministeriö pyytää 22.6.2016 päivätyllä kirjeellään lausuntoa maankäyttö- ja rakennuslain muutosesityksestä. Ehdotetut maankäyttö- ja rakennuslain muutokset koskevat mm. hajarakentamisen helpottamista ja asemakaavoituksen joustavoittamista, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten roolia kuntien alueidenkäytön ja rakentamisen ohjauksessa sekä vähittäiskaupan suuryksikön sijainnin ohjausta ja pinta-alarajan nostoa.

Muutoksen tavoitteena on vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää sääntelyä keventämällä ja selkiyttämällä kaavoitusta ja rakentamista koskevia säännöksiä sekä lisätä rakentamismahdollisuuksia. Esitys liittyy pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman toteuttamiseen.

Pyydettynä lausuntona esitämme seuraavaa:

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksien valmistelun tausta-aineisto pitää sisällään hyvän analyysin muutoksien tarpeista ja muutoksista seuraavista mahdollisuuksista ja kipukohdista. Yhteenvetona voidaan todeta, että esitetyssä muodossaan lakimuutos korostaa kunnallisen päätöksenteon vastuullisuutta ja pitkäjänteisyyttä. Toimiakseen toivotulla tavalla muutokset edellyttävät sekä hyvin kehittyntä kaavoitustointa, riittäviä resursseja sekä viisasta, pitkäjänteistä päätöksentekoa. Kilpailulle vapautettu ympäristö tuottaa ehkä lisäarvoa yrityksille, mutta ei välttämättä asukkaille. Kuten vaikutusarvioinnissakin todetaan, joustavuuden lisääntyminen yleiskaavan ohjausvaikutuksessa voi johtaa tilanteisiin, joissa pitkän aikavälin yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ja ympäristövaikutukset jäävät tunnistamatta tai huomioimatta.

Muutokset tulevat aiheuttamaan kuntapuolella lisäkoulutustarvetta maankäytön ohjauksesta, päätösten vaikutuksista ja tasapuolisen kohtelun huomioimisesta. Entistä tärkeämpää on huomioida myös valmistelun ja päätöksenteon rajanvedot sekä aiempien oikeuspäätösten linjaukset. Maankäyttö- ja rakennuslain sekä maakuntalain muutosvalmistelut sekä vaikutusten arviointi olisi ollut hyvä tehdä rinnakkain, koska nyt maankäytön suunnittelun ohjaamisen ja valvonnan kokonaisuus jää arvailujen varaan.

Seuraavassa pykäläkohtaiset kommentit esitykseen:

Ehdotus 42 §

Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentin säännöksestä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Lausunto; Asemakaavoitus yleiskaavan vastaisena mutta kuitenkin niin, ettei asemakaava ole yleiskaavan keskeisten tavoitteiden vastainen ja yleiskaavan periaatteiden kanssa ristiriidassa, on harkituissa tapauksissa lainkeinona hyvä vaihtoehto.

Ehdotus 44§

Rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Lausunto; Hyvä että tämän pykälän käyttö vaatii merkintää yleiskaavaan, jolloin kunnalla on mahdollisuus kokonaisharkintaan.

Ehdotus 50§

Asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain.

Lausunto; Tarpeellinen muutos, joka mahdollistaa sen, että muutostarpeen ulkopuolisia teemoja ei tarvitse käydä seikkaperäisesti läpi kaavaprosessissa. Tonteilla voi olla useampi asemakaava samaan aikaan voimassa, joten asiakirjojen ja tietojärjestelmien selkeyteen tulee kiinnittää huomiota. Vähentää poikkeuslupien tarvetta, asiat voidaan harkita kaavaprosessissa.

Ehdotus 52 §

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle.

Lausunto; Hyvä mahdollisuus harkituissa kaavoissa. Strategiset ja vaikutukseltaan laajat kaavat on kuitenkin hyvä päättää riittävän korkealla luottamusmiesorganisaatiossa. Myös suhde maankäyttömaksujen päätösprosessiin ja sisältöön vaikuttavat kaavojen hyväksymistahoon.

Ehdotus 63 §

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei enää koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta.

Lausunto; Samat sisältökokonaisuudet voidaan tuoda esiin kaavoitus päätöksessä ja asemakaavaselostuksessa. Vähentää poikkeuslupia, kun asiat voidaan ratkaista kevyemmissä kaavahankkeissa.

Ehdotus 71 a §

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

Ehdotus 71 b §

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen

keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittävällä tarkkuudella.

Ehdotus 71 c §

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

Vastineet; Kaupan ensisijainen keskittyminen kaupungin keskustoihin on hyvä tavoite. Kauppa niin keskustassa kuin keskustan ulkopuolella tarvitsee kuitenkin kaavaohjausta, koska palvelut tarvitsevat sitä tukevaa infraa, yhteyksiä ja harkintaa toiminnan lieveilmiöiden seurauksista ja sitä kautta paikan sopivuudesta. Saavutettavuuden lisäksi laatu on edelleen tärkeää. Lakitekstin merkintä palvelujen saavutettavuudesta laadun sijasta jää epämääräiseksi.

71 e §:n poisto ei saa tarkoittaa sitä, että kunnilla ei ole mahdollisuutta vaikuttaa kaupan laatuun, saavutettavuuteen ja yhtenäisiin linjauksiin liittyviin kaavamääräyksiin. Pykälä antaa kunnalle mahdollisuuden tarkemmin ohjata kaupan palvelujen saavutettavuutta tarvittaessa. Tämän mahdollisuuden poistaminen voi aiheuttaa kunnalle suurta haittaa ja paljon ongelmia. Pykälän kumoaminen ei ole perusteltu.

Ehdotus 137 a §

Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella

Lausunto; Alueellinen suunnittelutarveratkaisu antaa kunnalle uudet mahdollisuudet ratkaista suunnittelutarvekysymykset tasapuolisemmin. Epäselvää on kuitenkin, mille alueille keinoa voisi käyttää sekä siitä, tehdäänkö nämä päätökset maanomistajien hakemusten johdosta vai voiko kunta myös itse päättää niiden laatimisesta. Olisi myös hyvä saada täsmennys, millaista suunnitelmaa edellytetään suunnittelutarveratkaisun pohjaksi, kuka sen laatii ja onko käsittelymenettely vastaava kuin nykyisessä 137 §:ssä.

Ehdotus 129 a §

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamis päätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa.

Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lausunto; Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen ei mielestämme tulisi tapahtua rakennusjärjestyksen kautta. Asia voi ratkaista alueellisella suunnittelutarveratkaisulla, mikäli kunta voi itse sitä hakea, jolloin asiasta päättää kunnassa se elin, joka päättää suunnittelutarveratkaisusta muutenkin. Mikäli käyttötarkoituksen muuttamista käsitellään rakennusjärjestyksessä, syntyy sekava tilanne niissä kunnissa, missä suunnittelutarveratkaisuja käsitellään eri päätöselimissä kuin rakennusjärjestyssä.

Esittelijä Kaavoitusjohtaja PK
Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto hyväksyy kaavoituksen lausunnon maankäyttö- ja rakennuslain muutosesityksestä.

Päätös
