

## LAUSUNNON ANTAMINEN HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTTAMISESTA

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Lausunto pyydetään toimittamaan 31.8.2016 mennessä. Lausunolla oleva aineisto on ympäristöministeriön internet-sivuilla osoitteessa <http://www.ym.fi/lausuntopyynnot>.

**Yleissisältö lainmuutoksessa:**

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-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 luovutettiin velvoitteesta ottaa maakunta- ja yleiskaavoituksessa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijainti paikka olisi edelleen keskusta-alue.



## Lainmuutos Leppävirran kunnan näkökulmasta

Leppävirran kunnan näkökulmasta esitetyt lainmuutokset vahvistavat kunnan päätösvaltaa omien maankäytön linjauksien tekemisessä ja mahdollistavat alueellisten ominaispiirteiden huomioimisen paremmin yleiskaavoituksessa.

Lainmuutoksen myötä maaseutualueiden maankäytön suunnittelu ja rakentaminen kyläalueiden osalta helpottuu. Yleiskaavan roolia suoraan rakennuslupa- oikeuttavana kaavana on lisätty myös niillä kyläalueilla, joille kohdistuu rakentamispaineita. Ranta-alueiden loma-asutusta koskevaa yleis- ja asemakaavan sisältövaatimusta riittävän yhtenäisen ranta-alueen säilyttämisestä on esitetty lievennettäväksi kokonaan tai osittain ranta-alueella sijaitsevissa kylissä. Lainmuutoksen myötä kunnalle jää vahvempi harkintavalta siitä kuinka yleiskaavalla voidaan kaavoittaa loma- ja vapaa-ajan-asutusta kyläalueiden rantavyöhykkeillä.

Lainmuutoksen myötä maisematyöluopien määrää pyritään rajoittamaan yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi osoitetulla alueella. Muutos tukee maa- ja metsätalouselinkeino- toimintaedellytyksiä. Myös MRL 44 §:ään esitetty muutos yleiskaavan käytöstä muunkin kuin asuinrakennuksen perusteena tukee pienimuotoista maaseudun elinkeinotoimintaa ja sen kehittymistä. Muutoksen myötä säännös voisi koskea omakoti- ja paritalojen lisäksi myös muuta pienimuotoista asuinrakentamista ja myös mittakaavaltaan ja ympäristövaikutuksiltaan maaseudulle soveltuvaa työpaikka- ja palvelurakentamista.

Nyt voimassa olevassa lainsäädännössä todetaan, että yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. Esitetty yleiskaavan käytön laajentaminen rakennuslupan perusteena sekä säännöksen poistaminen 10 vuoden määräajasta lisäävät yleiskaavan käyttömahdollisuuksia ja sujuvoittavat rakennuslu- pen käsittelyä ja lupaharkintaa.

Kunta pitää myönteisenä mahdollisuutta määritellä edellytykset ja alueet, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei vaadi poikkeamislupapäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua (*uusi 129 a §*). Määräystä ei tulisi määritellä tiukasti rakennusjärjestykseen sidotuksi, vaan tulisi jättää kunnan harkintaan, mihin asiakirjaan (esim. strateginen yleis- kaava, maapoliittinen ohjelma, rakennusjärjestys) ja kuinka edellytykset kirjataan ja minkä yhteydessä päätetään.

Rakennuslupan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueilla täsmennetään. Rakentamisen haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai muulle alueiden käytön järjestämiselle on täsmennetty ja muutettu siten, että myöntämisperusteeksi on lisätty soveltavuus yhdyskunta- teknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä palvelujen saavutettavuuden kan- nalta.

Kunnan mahdollisuutta päättää alueellisesti rakennuslupan erityisten edellytysten olemassaolosta suunnittelutarvealueel- la, joka perustuu oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjaukseen, pidetään hyvänä välineenä täydentämään maaseutualueiden



yleiskaavoja, joissa kyläalueiden rakentamisen edellytykset on selvitetty.

Kunnalle annetaan myös mahdollisuus johtosäännössä siirtää päätösvaltaa asemakaavan hyväksymisestä kunnanvaltuustolta kunnanhallitukselle tai lautakunnalle (52 §). Päätösvaltan siirron käsittely on kuitenkin syytä jättää kunnan harkintaan johto-/toimintasääntöä laadittaessa.

Vähittäiskaupan suuryksikön osalta lakimuutos korostaa edelleen keskusta-aluetta ensisijaisena kaupan sijaintipaikkana (71 c §). Leppävirran kunta pitää erittäin tärkeänä, että laissa huomioidaan lausunnolla olevaa lakiluonnosta selkeämmin yhtenä painavana vähittäiskaupan sijoittumista määräävänä tekijänä myös vähittäiskaupan laatuun liittyvät perusteet.

Leppävirran kunta pitää hyvänä, että Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten valvontatehtävää alueidenkäytön ja rakentamisen osalta rajataan koskemaan vaikutuksiltaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin asioihin. Kunta pitää hyvänä esityksenä myös valitusoikeuden rajaamista elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten toimialaa koskeviin asioihin kaavojen ja rakennusjärjestysten, suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten osalta.

Ehdotusta tai lakia selventävä opas tulisi laatia siten, että sitä tulkitaan yhtäläisesti alueellisissa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksissa.

Leppävirran kunta pitää hallituksen esitystä eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta oikean suuntaisena. Esitys tukee alueellisten erityispiirteiden huomioimista maankäytön suunnittelussa nykyistä lainsäädäntöä paremmin ja vahvistaa kunnan päätösvaltaa omien maankäytön linjauksien tekemisessä.

Leppävirta 30.8.2016



Matti Raatikainen  
kunnanjohtaja



Anssi Nykänen  
kunnansihteeri

