



29.8.2016

Ympäristöministeriö  
kirjaamo@ym.fi

Viite Lausuntopyyntö 22.6.2016/ YM019:00/2015

## Lausunto luonnoksesta maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi

Lausuntonaan luonnoksesta maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi Pirkanmaan ELY-keskus toteaa seuraavan.

### *Yleiskaavan soveltamisalaa koskevat muutokset*

Voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää erilaisia mahdollisuuksia kuntien yleispiirteisen suunnittelun järjestämiseen ja kehittämiseen. Siitä huolimatta yleispiirteisen suunnittelun rooli kuntien yhdyskuntarakenteen ja siihen liittyvien investointien ohjauksessa on ollut merkitykseensä nähden liian vähäistä. Lakimuutokseen sisältyvät ehdotukset yleiskaavan soveltamisalan laajentamisesta rakentamisen ohjauksessa korostavat yleispiirteisen suunnittelun merkitystä maankäytössä, mikä voi osaltaan edistää yleiskaavoitusta yhdyskuntarakenteen hallinnan ja ohjauksen välineenä. ELY-keskus pitää perusteltuna yleiskaavan käyttöä rakennusluvan perusteena taajamien kasvualueiden ulkopuolella ja kyläyleiskaava -käsitteestä luopumista sen ongelmallisen soveltamisalan vuoksi. Kylä -käsite on esitetty säilytettäväksi edelleen ranta-alueiden yleiskaavoituksessa. ELY -keskus pitää käsitettä soveltamisalaltaan epäselvänä, ja toivoo, että soveltamisalaa täsmennettäisiin sitomalla se yhdyskuntarakenteen seurantarjestelmän mukaiseen tiiviiseen kyläasutukseen. Kyläalueiden osalta ELY-keskus pitää tärkeänä, että esitetyssä lain 73 §:ssä määritellään huomioon otettavaksi virkistykseen soveltuvien **ranta**-alueiden riittävyys.

### *Rakennusjärjestyksen soveltamisala*

Lakiluonnoksessa esitetään rakennusjärjestyksen soveltamisalaa laajennettavaksi siten, että kunta voi rakennusjärjestyksessä esittää alueet ja edellytykset pysyvän asutuksen sijoittamiselle ilman poikkeamislupaa tai suunnittelutarveratkaisua. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan pysyvän asumisen sijainnin suunnittelu edellyttää yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten arviointia, mikä ei sisälly rakennusjärjestyksen laadinnan säännöksiin. ELY-keskus katsookin, että pysyvän asutuksen sijoittamista tulee ensisijaisesti ohjata maankäyttö- ja rakennuslain uutta, yleiskaavan laajempaa soveltamisalaa käyttäen. Mikäli rakennusjärjestyksestä halutaan luoda kaavoitusta vastaava suunnitteluväline, sen

laadintaa koskeviin säännöksiin tulee lisätä vaikutusten arviointi suhteessa yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntateknisiin verkostoihin ja palveluihin.

### *Kauppaa koskevat säädösmuutokset*

Lakimuutosluonnoksessa esitetään kaupan suuryksikön kokorajaa muutettavaksi 4000 kerrosneliometriin. Lakivalmistelun tausta-aineiston perusteella on ilmeistä, että valtaosaa uusista myymälätiloista ei enää luokiteltaisi kaupan suuryksiköiksi. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan muutos helpottaisi uusien, alle 4000 k-m<sup>2</sup>: suuruisten liiketilojen rakentamista, mutta vaikeuttaisi merkittävästi kunnan mahdollisuuksia ohjata kaupan palvelujen hyvää saavutettavuutta kuntalaisten kannalta. Haitalliset vaikutukset kohdistusivat todennäköisesti voimakkaimmin pienten kaupunkien ja taajamien kaupallisiin palveluihin: suuryksikkörajan nosto mahdollistaisi kaupan entistä voimakkaamman keskittymisen ja vaikeuttaisi pienmyymälöiden kannattavuutta ja sitä kautta kilpailun edellytyksiä. ELY-keskus pitää perustellumpana lain taustaselvityksiin nojautuen, että suuryksikön kooksi määriteltäisiin enintään 3000 k-m<sup>2</sup>.

Lakiluonnoksen sisältyy myös esitys luopumisesta kaupan laatuluokitusta koskevista kaavamääräyksistä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan myös laatuluokituksesta luopuminen vaikeuttaisi merkittävästi kunnan mahdollisuuksia ohjata palveluja alueellaan ja ennakoita esimerkiksi kaupan muutoksista johtuvia liikenteellisiä vaikutuksia ja niistä aiheutuvia investointitarpeita.

Kaupan laatuluokitus kaavoituksessa on mahdollistanut logistisesti hyvien sijaintien hyödyntämisen kaupan toimialalla silloin, kun on haluttu luoda erikseen määriteltyä toimialaa edustavia kaupan keskittymiä, joilla ei ole keskustoja tai asuntoalueiden lähipalveluja heikentäviä vaikutuksia. Ilman mahdollisuutta kaupan laadun määrittämiseen suuria, keskustojen ulkopuolisia kaupan alueita ei voida toteuttaa ilman, että ne merkittävästi vaarantavat keskustojen laissa määriteltyä asemaa kaupallisten palvelujen ensisijaisena sijoituspaikkana. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan laatuluokituksesta luopuminen todennäköisesti käytännössä vaikeuttaisikin uusien kaupan alueiden kaavoitusta keskusta-alueiden ulkopuolelle, mikä ei liene vireillä olevien säädösmuutosten tarkoitus.

### *Kaavoitus- ja lupamenettelyjen valvonta*

Kaavoitus- ja maankäyttö ja rakennuslain mukaiset lupamenettelyt edustavat toimialaa, johon liittyy erittäin suuria taloudellisia intressejä. Voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ELY-keskukset ovat valvooneet valtion toimijoina prosessien lainmukaisuutta, yleistä etua mm. luonnonsuojeluun ja ympäristöterveyteen liittyvissä kysymyksissä sekä kansalaisten yhdenvertaista kohtelua. Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuuden seuranta on osoittanut, että tarve valtion toimesta tehtävälle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toiminnan valvonnalle on edelleen olemassa. Yksittäiset kansalaiset ja järjestöt eivät kaikilta osin voi

tätä korvata. ELY-keskus katsoo, että riippumattoman valvontaviranomaisen rooli maankäyttö- rakennuslain valvojana tulee jatkossakin säädösten tasolla määritellä siten, että se kattaa laajasti sekä yleisen edun että kansalaisten yhdenvertaisen kohtelun valvonnan.

Johtaja



Olli Madekivi

Yliarkkitehti



Leena Strandén

