

Ympäristöministeriö  
kirjaamo@ym.fi

**Viite:** Lausuntopyyntöne 22.6.2016/YM019:00/2015

**Asia:** Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Vantaan kaupunginhallitus esittää lausuntonaan seuraavaa:

Esitetyissä maankäyttö- ja rakennuslain muutoksissa on hyvin pitkälti kysymys lainsäädännön tietynlaisesta päivityksestä sekä tehtävien ja vastuun osittaisesta siirtämisestä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta (jäljempänä ELY-keskus) kunnille. Mahdollisuus vaiheittaiseen asemakaavamuutokseen ja alueelliseen suunnittelutarveratkaisuun ovat tervetulleita lisää kuntien keinovalikoimaan.

Esitykseen sisältyy ELY-keskuksen tehtävien ja roolin täsmentämistä muun muassa valitus-oikeuden osalta. Vantaan kaupunki näkee ELY-keskuksen esitetyn roolin ja tehtävät myönteisenä. Mikäli ELY-keskukselle nykyisin kuuluvia tehtäviä tullaan siirtämään muille organisaatioille, esimerkiksi mahdolliselle maakuntahallinnolle, tulee kaupunki ottamaan siihen kantaa erikseen.

Esitettyjen muutosten osalta kaupunginhallitus toteaa lisäksi seuraavaa:

42 §:n lisäys, joka mahdollistaa yleiskaavan ohjausvaikutuksen sivuuttamisen perustellusta syystä, kun kyse on ilmeisen vanhentuneesta yleiskaavasta, on hyvä muutos ja vastaa jo osittain vallitsevaa käytäntöä.

44 §ää, joka koskee yleiskaavan käyttämistä rakennusluvan perusteena, on täsmennetty. Muotoilu "määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista" on selkeämpi ja täsmällisempi kuin voimassa olevan lain mukainen muotoilu. Esitetty muutos on hyvä ja voi parhaimmillaan vähentää suunnittelutarveratkaisuja ja vähentää myös asemakaavan tekemisen tarvetta esimerkiksi kyläalueilla, joilla ei ole tarvetta asemakaavan laatimiseen, mutta joilla kuitenkin on jossain määrin tarvetta ohjata rakentamista.

Luonnoksessa esitetään mahdollisuutta asemakaavan muutoksen laatimisesta vaiheittain (50§). Tällä tarkoitetaan esityksen perustelujen mukaan mahdollisuutta laatia asemakaava-muutos tiettyä osakokonaisuutta tai osakokonaisuuksia koskien. Vaiheittain laadittava asemakaavamuutos on hyvä vaihtoehto alueellisen poikkeamisen laajentamiselle esim. rakentamistehokkuuksien osalta.

Kaupunginhallitus katsoo, että vaiheittain laadittava asemakaavamuutos on tervetullut lisä kunnan käytettävissä olevaan keinovalikoimaan, kunhan sitä käytetään harkiten ja tilanteissa, joissa ei ole tarvetta tavalliselle kaavamuutokselle.

Valtuuston päätösvallan delegointia asemakaavan hyväksymisessä (52§) helpotetaan poistamalla delegointikelpoisten asemakaavojen rajaukset. Tämä antaa kunnille mahdollisuuden määritellä omat päätöksentekotasonsa aiempaa vapaammin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisvelvollisuuden poistaminen vähäisten asemakaavamuutosten osalta (63 §) joustavoittaa kaavaprosessia ja vapauttaa resursseja vaikutuksiltaan merkittävämpiin asemakaavoihin ja asemakaavamuutoksiin. Vantaa kannattaa esitystä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevaa neuvottelua koskevan lainkohdan (64§) kumoaminen sekä viranomaisneuvotteluun (66§) esitetyt täsmennykset ovat kannatettavia.

### **Vähittäiskauppa**

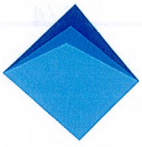
Vähittäiskauppaa koskevien erityisten säädösten (9 a luku) osalta kaupunginhallitus katsoo, että vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan nostaminen 2000 kerrosneliömetristä on perusteltua. Esitysluonnoksen perustelut kokorajan nostamiseksi 4000 kerrosneliömetriin ovat kuitenkin ylimalkaisia ja vaikuttaa siltä, ettei rajan näin huomattavan korotuksen vaikutuksia ole riittävästi arvioitu. Kerrosneliömetrirajan huomattavassa nostamisessa on haasteena erityisesti päivittäistavarakaupan palveluverkon tasapainoinen ohjaaminen. Pelkona on palveluverkon yksipuolistuminen tai supistuminen ja kaupan saavutettavuuden heikkeneminen. Edellä mainituin perustein 3000 kerrosneliömetrin kokoraja olisi kaupan palveluverkon ohjaamisen kannalta parempi vaihtoehto. Jos suuryksikön raja nostetaan 4000 kerrosneliömetriin, tulisi lakiin sisällyttää kunnille mahdollisuus ohjata yleiskaavalla myös tätä pienempien vähittäiskauppojen sijoittumista eli tarvittaessa rajata lain määrittelemää suuryksikön kokorajaa jollakin alueilla.

Esitysluonnoksessa (71 b §) esitetään poistettavaksi maakuntakaavoitukselta keskusta-alueiden mitoitusvelvollisuus. Luonnoksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijaisena sijaintipaikkana säilyy keskusta-alue, joten on perusteltua, ettei niiden kehittämistä rajoiteta maakuntakaavalla. Vantaa kannattaa keskusta-alueiden mitoitusvelvollisuuden poistamista maakuntakaavasta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ei mitoita numeerisesti Vantaan keskusta-alueita, joten esityksen vaikutukset Vantaalle ovat hyvin vähäisiä.

Esitysluonnoksessa esitetään säilytettäväksi maakuntakaavan velvollisuus esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan määrittäminen osoittaa selkeästi minkä tyyppinen ja kokoinen kauppa on seudullisesti merkittävää ja samalla helpottaa kunta-kaavoitusta. Vantaa kannattaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan määrittämistarpeen säilyttämistä laissa.

Esitysluonnoksessa esitetään säilytettäväksi maakuntakaavan velvollisuus osoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus keskusta-alueiden ulkopuolella.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen mitoitus on aiheuttanut Vantaalla pelkästään hämmennystä ja toimintaympäristön epävakautta. Vaarana ei ole ollut jonkun alueen liiallinen kehittyminen vaan ennemminkin investointien houkuttelemisen kaupan alueille. Kaupunginhallitus katsoo, että mitoitusvelvollisuus tulee poistaa pääkaupunkiseudulta.



#### 71 c §

Esitysluonnoksessa esitetään poistettavaksi velvoite ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikköä muualle kuin keskusta-alueelle.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaupan laadun määrittely ja laadun ohjaaminen on aiheuttanut Vantaalla haasteita. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ohjaa keskustatoimintojen ulkopuolisille vähittäiskaupan suuryksiköille sijoittuvaa kauppaa hyvin tiukasti. Tämä on asettanut maanomistajat ja kaupan toimijat eriarvoiseen asemaan Vantaan yleiskaavan ja olemassa olevan maankäytön määrittelssä suuryksikköalueet monipuolisemmiksi. Esitysluonnoksessa "kaupan laatu" korvataan velvoitteella ottaa huomioon "palvelujen saavutettavuus". Tällöin vähittäiskaupan suuryksikköalueista on mahdollista kehittää monipuolisia ilman että estetään keskusta-alueiden kaupan kehittyminen. Vantaa kannattaa hallituksen esitystä kaupan laatuluokituksen poistamisesta.

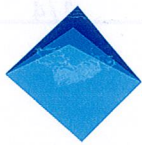
#### 71 e §

Esitysluonnoksessa esitetään kumottavaksi kaupan laatua ja kokoa koskeva täsmennävä säännös asemakaavamääräyksistä. Kaupunginhallitus katsoo, että vaikka täsmennetty valtuutus antaa asemakaavoissa kaupan laatuun ja kokoon liittyviä asemakaavamääräyksiä kumotaan, ei sen tulisi tarkoittaa sitä, ettei asemakaavassa voisi tällaisia määräyksiä antaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 1 momentissa todetaan, että "asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-alueita rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*)." Vantaan kaupunki katsoo, että vähittäiskaupan laatua ja kokoa koskevat määräykset tulee edelleen olla käytettävissä. Mikäli esitysluonnoksen tarkoituksena on kokonaan estää kyseisten määräysten käyttö, ei Vantaa kaupunki kannata esitettyä muutosta.

### **Maisematyö lupa**

#### 128 §

Luonnoksen mukaan puiden kaatamiseen ei enää tarvitsisi lupaa yleiskaavan mukaisella maa- ja metsätalousvaltaisella alueella. Tämä estäisi mm. Vantaan yleiskaavan päällekkäismerkinnät luo-alueiden suojelemiseksi. Kaupunginhallitus toteaa, että maisematyö lupa on kunnan ainoa keino vaikuttaa metsänhakkuihin. Uusi muotoilu poistaisi mahdollisuuden neuvotella metsänhakuusta ja sovitella säilytettävien arvojen ja hakkuun välillä, mistä syystä Vantaa vastustaa tätä muutosta. Yksityismetsät ovat jokamiehenoikeudella virkistyskäytössä ja erityisesti kasvavan kaupungin liepeillä voi olla tarpeen turvata joidenkin alueiden metsien monikäyttöä maisematyöluvalla. Jos maisematyö lupaa ei tarvita, tulee paineita osoittaa metsiä virkistys-alueiksi. Luonnonarvojen suojelemiseksi olisi joustavan luo-alueen sijaan tehtävä luonnon-suojelualuevaraus, joka poistaa ao. metsän talouskäytöstä kokonaan. Kulttuurimaisemakuvalla tärkeiden metsiköiden ja metsänreunojen suojelemiseksi ei ole muita keinoja kuin maisematyö lupa, koska niitä ei useinkaan voi perustella luontoarvoilla. Kaupunginhallitus katsoo, että maisematyöluvassa tulisi säilyttää jokin mahdollisuus käyttää sitä em. tarpeisiin tai vaihtoehtoisesti metsälakiin tulisi kirjata pykälä, jossa edellytettäisiin yleiskaavassa osoitettujen arvojen turvaamiseksi neuvottelua kunnan kanssa tai edellytettäisiin lupaa metsänhakuuseen.



## Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta

### 129 a §

Esitysluonnoksessa esitetty uusi lainkohta rakennusjärjestyksen määräyksestä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta on perusteltu. Tärkeää on, että päätäntävalta jää esityksen mukaisesti kunnalle.

### **Suunnittelutarveratkaisut**

### 137 §

Rakennusluvan edellytyksiä suunnittelutarvealueella esitetään muutettavaksi.

137.1§:n kohta 2) muuttumassa muotoilusta "ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä" muotoon " on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta". Esitetty muutos on hyvin tekninen muotoilultaan ja rajaa pois muuta "haitallista yhdyskuntakehitystä" eikä jätä tulkinnan varaa. Tulkinnanvaraisuuden poistaminen on hyvä asia, mutta uusi muotoilu estää käytännössä vetoamisen perusteluissa muihin kuin esitettyssä lainkohdassa nimenomaisesti mainittuihin toimintoihin. Kaupunginhallitus katsoo, että säännöksen olemassa oleva muotoilu on esitettyä parempi.

### **VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS**

psta Päivi Kimpimäki  
hallintosihteeri