



Lapin kauppakamari
Maakuntakatu 29-31B
96200 Rovaniemi

LAUSUNTO 31.8.2016

Ympäristöministeriö
kirjaamo@ym.fi

LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTTAMISESTA

Esityksen muutosten tavoitteena on vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää sääntelyä keventämällä ja selkeyttämällä kaavoitusta ja rakentamista koskevia säännöksiä sekä lisätä rakentamismahdollisuuksia. Muutoksilla toteutettaisiin hallitusohjelman kirjauksia kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittamiseksi.

Lausunnonalaiseen luonnokseen on koottu joukko yksittäisiä muutosehdotuksia, jotka eivät merkittäväällä tavalla paranna nykytilaa. Muutoksia valmistellun ”Kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittaminen –työryhmän” esitykset ovat jääneet varovaisiksi. Yritysten näkökulmasta on ensiarvoisen tärkeää, että lupajärjestelmää tarkastellaan kokonaisuutena yritysten palvelun ja asiakaskokemuksen näkökulmasta. Kansantaloudellisesti tärkeää on, että kaavoitusjärjestelmä osana toimintaympäristöä on joustava ja kansainvälisiäkin investointeja houkutteleva.

Pohjoisessa on suunnitteilla ja vireillä hankkeita, joihin välittömästi tai välillisesti vaikuttavat juuri kaavoitusratkaisut. Investointihankkeiden houkuttelemiseksi järjestelmän on oltava ennakoitava ja hankkeen käynnistyessä hakemuksen käsittelyprosessin osalta nopea. Kaavoitusjärjestelmässä tulisi pureutua erityisesti niihin prosessin kohtiin, jotka viivästyttävät käsittelyn läpimenoa. Tässä kohdin kaivataan esityksen muutosehdotuksia rohkeampia ja uusiakin ratkaisuja prosessien nopeuttamiseksi.

Yksi keskeisimpiä maankäyttöön ja ympäristöön liittyvien lupaprosessien etenemistä hidastava tekijä on ollut eri viranomaisten valitusoikeus toisen viranomaisen tekemästä päätöksestä. Esityksen valmistelussa on ollut esillä vaihtoehto, jossa ELY-keskusten valitusoikeus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa asioissa olisi poistettu kokonaan. Vaihtoehdosta luopumisen tueksi on viitattu maaliskuussa 2015 valmistuneeseen Lauri Tarastin työryhmän arviointiin, jossa ei ole pidetty perusteltuna viranomaisten valitusoikeuden rajoittamista nykyisestä. Tässä kohdin on huomioitava, että työryhmän arvioinnissa ei ole kokonaisuudessaan voitu ennakoida valtion aluehallintouudistuksen linjauksia. Valitusoikeuden rajaamista tulisi arvioida uudelleen ja yhtenä kokonaisuutena ottaen huomioon aluehallintouudistus, sekä rinnakkain osana maankäyttöön ja rakentamiseen sekä ympäristösääntelyyn liittyvää uudistamistyötä.

Kaavoitukseen liittyvän sääntelyn valmistelussa tulee huomioida, että Suomi koostuu rakenteellisesti hyvin erilaisista alueista. Tämä huomioon ottaen on tärkeää, että kaavoitusjärjestelmää rakennetaan joustavaksi ja mahdollistavaksi siten, että eri alueiden erityispiirteet voidaan huomioida ja järjestelmä ei tarpeettomasti jäykistä alueellista päätöksentekoa. Esitetyissä muutoksissa on huomioitava niiden vaikutus rakenteellisesti eri tyyppisillä alueilla.



Luonnoksessa esitetään yleiskaavan käytön laajentamista rakennusluvan myöntämisen perusteena myös alueille, joilla on rakentamispainetta. Samalla rakennusta koskevaa määrittelyä väljennettäisiin koskemaan myös muita rakennuksia kuin enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. Lisäksi kymmenen vuoden määräaika kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena poistettaisiin. Nämä muutokset tehostaisivat yleiskaavan vaikuttavuutta sekä nopeuttaisivat menettelyjä alueilla, joissa rakentaminen on vähäistä.

Tervetullut ja nykytilannetta selkeyttävä muutosesitys on myös kylien ranta-alueiden loma-asutusta koskevien yleis- ja asemakaavan erityisten sisältövaatimusten täsmentäminen siten, että niiden kohdalla siirryttäisiin kaavojen mitoituksen vapaampaan tarkasteluun.

Kyläalueita tai muita maaseutualueita koskevana uutena menettelynä mahdollistettaisiin alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Kunta voisi jatkossa tehdä päätöksen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassa olosta samalla kertaa useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Päätös voisi esityksen mukaan olla voimassa enintään kymmenen vuotta. Muutos edistäisi rakentamista luontaisilla rakentamiseen soveltuvilla alueilla sekä joustavoittaisi menettelyjä, mutta on huomioitava, että määräajan soveltaminen ei välttämättä ole tarkoituksenmukainen ratkaisu kaikille alueille Suomessa.

Kaupan osalta muutosesityksenä on vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan nostaminen 4000 neliometriin ja sijoittumisen kriteerinä kaupan laatu korvattaisiin palvelujen saavutettavuuden kriteerillä. Enimmäismitoitus olisi osoitettava vain keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Kaupan muuttuessa on ehdotonta, että laatukriteeristä siirrytään pois. Erityisesti tässä kohdin on huomioitava alueiden erityispiirteet. Esimerkiksi Lapin olosuhteissa vähittäiskaupan suuryksiköiden suunnittelu ei edellytä kaavoituksellista sijainninohjausta laajempaa tarkastelua.

Pohjoisessa on paljon loma-asuntoja, joiden osalta on paine muuttaa asuntojen käyttötarkoitusta. Esityksen mukaan kunta voisi jatkossa osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Muun ohessa demografiset tekijät sekä työn muuttuminen digitalisaation myötä kasvattavat tarvetta muuttaa loma-asuntoja pysyvään asuinkäyttöön. Kevyemmät ratkaisut käyttötarkoituksen muuttamiselle ovatkin välttämättömiä toteuttaa pikaisesti.

LAPIN KAUPPAKAMARI

Timo Rautajoki
toimitusjohtaja