

Ympäristöministeriö  
[kirjaamo@ym.fi](mailto:kirjaamo@ym.fi)

Lausuntopyyntö YM 22.6.2016 Dnro YM019:00/2015

## LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTTAMISESTA

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa otsikkoasiassa.

Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry esittää kunnioittavasti seuraavaa.

### Kaavoitus- ja luvitusprosessien sujuvoittaminen

Kaavoituksen ja luvituksen sujuvoittaminen on yksi tärkeimpiä hallitusohjelmassa määriteltyjä keinoja, joka edistää kotimaisten ja ulkomaisten investointien kohdistumista Suomeen. Nyt esitetystä rakennuslain muutosesitysluonnoksesta puuttuu olennaisia tätä tavoitetta tukevia asioita:

- Teollisissa hankkeissa, jotka edellyttävät ympäristövaikutusten arviointimenettelyä, tulee kaikilta osallisilta viranomaisilta edellyttää ennakkoneuvottelumenettelyn käyttöä ja YVA-, luvitus- ja kaavoitusprosessien yhtäaikaista läpivientiä. Tällä menettelyllä voidaan lyhentää merkittävien investointihankkeiden viranomaisprosesseja jopa useilla vuosilla. Nopeuttamisella ja yhden luukun periaatteen soveltamisella on ratkaiseva vaikutus yksityisen sektorin investointipäätösten tekoon.
- Viranomaismenettelyille ei ole esityksessä annettu määräaikoja. Tämä on vastoin nykypäivän toimintakulttuuria. Viranomaistoiminta on palvelutoimintaa, jossa asiakkaille on annettava palvelulupaus. Kaikille viranomaiskäsitteilyille tulee säätää kohtuulliset määräajat, jonka puitteissa vireillä oleva asia on käsiteltävä.
- Tonttivarannon niukkuus kasvavilla kaupunkiseuduilla nostaa kohtuuttomasti tonttien hintoja. Kuntia on veloitettava huolehtimaan riittävästä tonttivarannosta tonttihintojen kohtuullistamiseksi, On myös harkittava määräyksiä koskien kaavoitus- tai maankäyttömaksujen suuruutta. Hyväksytäänkö kaavoitus osaksi kunnallisverotusta, vai tulisiko maksujen olla suhteessa kunnalle infran ja palvelujen järjestämisestä aiheutuviin kustannuksiin?
- Kunnat on veloitettava käynnistämään kaavoitus maanomistajan tätä pyytäessä. Kaavan tekemiselle pitää säätää kohtuulliset määräajat.

Yleisenä huomiona todettakoon, että kasvavien kaupunkiseutujen kaavoituksen sujuvoittamista ja asuinrakentamisen sekä erityisesti

täydennysrakentamisen kehittämistä ei ole lakiluonnoksessa erityisesti huomioitu.

MRL:n kannalta keskeinen muutos olisi, että suunnittelutarvealueella suunnittelun ei tulisiakaan perustua asemakaavan vaan yleiskaavaan. Yleiskaavaan ei liity kunnan toteuttamisvastuuta toisin kuin asemakaavaan, tätä ei ehdotuksessa ole otettu huomioon. Yleispiirteisessä suunnittelussa ei ole samanlaisia mahdollisuuksia ohjata tiiviillä kasvavilla alueilla esim. liikenneinfrastruktuuria kuin asemakaavassa. Suunnittelutarve kytkeytyy voimassa olevan lain systematiikassa nimenomaan detaljikaavoitukseen. Suunnittelutarveratkaisun käyttöala ja myöntämisedellytykset tarvitsevat kehittämistä ja tulisi harkita myös suunnitteluinstrumenttien eriyttämistä alueiden tarpeiden mukaan. Kasvavien kaupunkiseutujen ja pienempien kuntien tarpeet ja menettelyt poikkeavat toisistaan, ja tämä tulisi huomioida myös lainsäädännössä.

MRL:n mukainen kaavoitus- ja lupajärjestelmä vaati kehittämistä kokonaisuutena. Yksittäiset irralliset pykälämuutokset, joiden vaikutuksia ei ole arvioitu tekevät järjestelmästä sekavan ja jopa entistä monimutkaisemman ketteryuden ja sujuvuuden kustannuksella.

#### Valitusmenettelyt

Viranomaisten toistensa päätöksistä tekemiin valituksiin ei ole merkittävässä määrin puututtu esitysluonnoksessa. Hallitusohjelmassa linjataan, että ELY-keskusten rooli muutetaan konsultoivaksi. Tämä periaate tulee kirjata myös lakiin: viranomaisten tulee valmistella ja tehdä päätökset toisiaan konsultoiden siten, ettei viranomaisille synny tarvetta valittaa toistensa päätöksistä.

#### Yksityiskohtaisia kommentteja

Liitteenä on esitetty SKOLin jäsenyrityksen esitysluonnokseen liittyviä yksityiskohtaisia kommentteja.

Helsingissä 31.8.2016

Kunnioitavasti  
Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry



Matti Mannonen  
Toimitusjohtaja

Liite: Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy:n kommentit hallituksen esitysluonnokseen



Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy  
Salomonkatu 17 A  
00100 Helsinki

Helsinki 23.8.2016

SKOL ry  
Matti Kiiskinen

**Ympäristöministeriön lausuntopyyntö, luonnos hallituksen esitykseksi  
maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta  
YM019:00/2015**

Hei,

olemme tutustuneet otsikon luonnokseen ja kirjanneet ylös oheisia kommentteja aihepiireittäin (pienemmällä fontilla otteita HE-luonnoksesta & perusteluista; sen jälkeen kommentit). Yleisenä huomiona mainittakoon, että kasvavien kaupunkiseutujen kaavoituksen sujuvoittamista ja tuiki tarpeellista asuinrakentamisen sekä erityisesti täydennysrakentamisen kehittämistä ei ole lakiluonnoksessa erityisesti huomioitu (asemakaavan vaiheittain laatimista lukuun ottamatta), vaan luonnos keskittyy pikemminkin haja-asutusalueiden, kyläalueiden, metsien ym. laajojen alueiden osalta menetelmien sujuvoittamiseen, sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden säännöstelyn purkamiseen. Jos laki ei jatkossakaan tarkemmin avaa kaupunkiseutujen kaavoitus- ja täydennysrakentamiskysymyksiä, olisi erittäin hyödyllistä koota muunlaista ohjeistusta ja hyviä käytäntöjä ko. aihepiiristä. Lakihan itsessään on melko joustava, mutta sen tulkinat ja käytännöt voivat olla tiukkoja ja lisäksi vaihdella merkittävästi kunnittain.

Parhain terveisin,

Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy

Elina Kataja  
maisema-arkkitehti MARK, YKS 445  
suunnittelujohtaja, maankäyttö ja maisema

Maarit Suomenkorpi  
maisema-arkkitehti, YKS 359  
projektipäällikkö



## VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ

Ongelmana on usein ollut saada **riittävästi kauppaa keskustoihin ja löytää tiiviistä keskustarakenteesta sopivia paikkoja** vähittäiskaupan suuryksiköille.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää siten, että suuryksikön pinta-alaraja nostettaisiin 2000 neliömetristä **4 000 neliömetriin**. Pinta-alan noston perusteena on yhtäältä ottaa huomioon vähittäiskaupan toimialan kehittämisen tarpeet sekä **tavoite edistää toimivan kilpailun kehittymistä**.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:n 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus tulisi maakuntakaavassa osoittaa vain kaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

*71 c §. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen.* Pykälän 1 momentista **poistettaisiin velvoite ottaa huomioon kaupan laatu** perusteena sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Ehdotus parantaa kaupan toimialan edellytyksiä kehittää toimintaansa keskusta-alueiden ulkopuolella ilman vähittäiskaupan suuryksikön laatuun liittyvää rajoitusta kaavoituksessa.

- ➔ Muutos mahdollistaisi varsin suurten päivittäistavarakauppojen sijoittamisen keskustojen ulkopuolelle. Vaikka periaatteena olisikin, että suuryksiköt sijoitetaan ensisijaisesti keskustaan, ongelmana on ettei monilla pienillä paikkakunnilla nykyisiin keskustoihin mahdu kovin suuria kaupan tiloja. Samaan aikaan kokemuksemme mukaan ELY-keskus voi suhtautua hyvin kielteisesti keskustatoimintojen alueen laajentamiseen, vaikka maakuntaliiton mukaan laajennusalue olisi maakuntakaavan mukainen. Pahentavatko vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta esitetyt muutokset tätä tilannetta entuudestaan?
- ➔ Edistävätkö suuryksiköt oikeasti toimivaa kilpailua? Vai kuolevatko pienet yksiköt? Yhdessä koon muutoksen kanssa voi helposti käydä niin, että pienten kuntien keskustat näivettyvät entisestään.

Merkitykseltään seudullisen suuryksikön koon alaraja voi esimerkiksi väestömäärältään tai pinta-alaltaan suurissa kunnissa olla vähittäiskaupan suuryksikön määritelmän mukaista **pinta-alarajaa suurempi**. Nämä vain yhden kunnan alueelle ulottuvat, paikallisia vaikutuksia omaavat vähittäiskaupan suuryksiköt voitaisiin **ratkaista yleis- ja asemakaavoissa**.

- ➔ Onko jatkossa mahdollista, että merkitykseltään seudullisen suuryksikön koon alaraja voi toisaalta olla vähittäiskaupan suuryksikön määritelmän mukaista pinta-alarajaa **pienempi**? Miten menetellään alueilla, joissa voimassaolevissa maakuntakaavoissa seudull. suuryksikön koko on määritelty pienemmäksi kuin 4000 m<sup>2</sup>?

Ehdotus edistää myös kaupan palvelujen saavutettavuutta sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle, koska kaupan palvelujen saavutettavuus on otettava sijoituksen perusteena huomioon. Tältä osin ehdotetut säännökset eivät heikennä eri väestöryhmien yhdenvertaisuutta, erityisesti **ikäntyvän väestön ja autottomien asemaa eivätkä arjen sujuvuutta**.

Vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan nostamisen arvioidaan kasvattavan myymälöiden kokoa erityisesti päivittäistavarakaupassa. **Lähikauppaverkko voi harventua**, jos myynti keskittyy suurempiin myymälöihin. Ehdotuksilla on myös **työelämään kohdistuvia vaikutuksia**. Kaupan työpaikkojen sijoittuminen keskusta-alueille sekä joukkoliikenteellä ja kävellen ja pyöräillen saavutettaviin paikkoihin edistää kaupan työntekijöiden mahdollisuuksia saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla.



- Edistääkö esitetty muutos todellisuudessa suuryksikköjen sijoitusta keskustaan? Lyhyen kävelymatkan muuttuminen linja-automatkaan nähdäksemme heikentää asioinnin sujuvuutta, erityisesti Ruuhka-Suomen ulkopuolella kaupungeissa ja kunnissa, joissa kilpailutasoisen joukkoliikenteen edellytykset ovat heikot. Lähikauppaverkon harventuminen heikentää erityisesti ikäihmisten ja autottomien mahdollisuuksia päästä kaupallisten palvelujen pariin. Lähikauppojen vähentyminen on jo käynnissä myyntiaikojen vapautuksen seurauksena, ja vaikutukset näkyvät jo jopa suurimmissa kaupungeissa, puhumattakaan pienistä. Onko vaarana, että kaupunkeihin syntyy erillisiä virasto- ja asutuskeskuksia ja erillisiä kaupallisten palvelujen keskuksia?
- Sama toteamus koskee työllistämisaikavaihteluita - jos todellisia edellytyksiä joukkoliikenteelle ei ole, ja pyöräily ei ole realistinen kulkumuoto ympäri vuoden kaikille väestöryhmille, myös kaupan työntekijät voivat kärsiä kaupan keskittymisestä. Lisäksi suuret yksiköt eivät työllistä samassa suhteessa kuin kivijalkakaupat ja pienehköt pt-kaupat.

## YLEISKAAVA

Yleiskaavoituksen sisältöä on haluttu kehittää **yleispiirteisempään ja strategisempaan** suuntaan.

- Näemme tämän ehdotuksen hyvänä. Kokemuksemme mukaan useilla alueilla on unohtunut yleiskaavan yleispiirteisyys ja esitystavan lukuisat erilaiset mahdollisuudet, ja yleiskaavaa on jouduttu noudattamaan liian tarkkaan myös asemakaavaa laatiessa. Yleiskaavan tulisi olla joustava väline, jota voidaan muotoilla kunkin alueen ja sen suunnittelutarpeiden lähtökohdista.

## KYLÄKAAVA JA RANTARAKENTAMINEN

**Maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n** sanamuoto on johtanut siihen, ettei pykälän nojalla laadittua kaavaa ole aina voitu käyttää rakennuslupaansa suoraan oikeuttavana kaavana sellaisissaan kylissä, joissa sen käyttö olisi muutoin ollut tarkoituksenmukaista. Sellaisissa kylissä, joissa ei ole rakentamispaineita, ei käytännössä usein ole tarvetta kyläyleiskaavan laadintaan, kun taas sellaisissa kylissä, joissa on rakentamispaineita, kyläyleiskaava ei pykälän tiukan rajauksen takia sovellu.

Yleiskaavaa olisi jatkossa mahdollista käyttää myös sellaisilla alueilla, joilla on merkittävää rakentamispainetta. Myös yleiskaavan perusteella myönnettävän rakennusluvassa rakennusta koskevaa määrittelyä ehdotetaan väljennettäväksi siten, että rakennus voisi olla muukin kuin enintään kaksiasuntainen asuinrakennus. Tiivis ja tehokas kaupunkimainen rakentaminen ja asemakaava-alueiden laajentaminen edellyttäisivät kuitenkin jatkossakin asemakaavojen laatimista tai rakentamisen sopivuuden arvioimista yksittäisessä suunnittelutarveratkaisussa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n säännös enintään 10 vuoden määräajasta esitetään poistettavaksi.

- Näemme tämän ehdotuksen hyvänä ja selkeyttävänä; kehittyvässä kylässä pykälän käyttö ei ole ollut mahdollista, ja toisaalta kaava ei ole välttämättä ollut tarpeen alueilla, joilla rakentaminen on varsin vähäistä. Määräajan (10 v) poistaminen on myös hyvä asia, sillä kyläalueilla kaava ei välttämättä vanhene siinä ajassa.



**Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n** 1 momentin 3 kohdassa olevaa sisältövaatimusta riittävän yhtenäisen ranta-alueen säilyttämisestä ehdotetaan lievennettäväksi olemassa olevien kylien kohdalla siten, että kylien kohdalla riittäisi virkistykseen soveltuvien alueiden huomioon ottaminen.

Voimassa olevan pykälän 1 momentin 3 kohdan soveltaminen on **koettu ongelmalliseksi erityisesti alueilla, joille on laadittu laajajakoja rantayleiskaavoja pääasiassa loma-asumisen tarpeisiin.**

- Näemme tämän ehdotuksen hyvänä; näinhän tilanne on taajamissakin. Olisiko syytä ulottaa säädös koskemaan rantayleiskaavassa myös tiiviisti rakennettuja alueita ja niiden virkistykseen soveltuvia alueita?

**42 §. Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan.** Voimassa olevan 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, jossa **väljennettäisiin ja joustavoitettaisiin yleiskaavan ohjausvaikutusta tilanteissa, joissa yleiskaava on ilmeisen vanhentunut.**

Esimerkiksi alueilla, joilla ympäristön säilyttämiseen ja suojelemiseen liittyvät arvot ja tavoitteet korostuvat, voi vanhakin yleiskaava olla edelleen sisällöltään tarkoituksenmukainen. Yleiskaavan vanhentuneisuuden kriteerinä voitaisiin pitää myös sitä, jos se on ristiriidassa alueelle myöhemmin laaditun maakuntakaavan kanssa. Myös eri viranomaisten kannanotoilla olisi merkitystä asian arvioimisessa. Lähtökohtana näissäkin tilanteissa olisi kuitenkin ensisijaisesti yleiskaavan tarkistaminen eikä asemakaavojen laatiminen yleiskaavan vastaisesti.

- Tämä on sinänsä hyvä muutos, mutta tulkinnan varaan jää, mikä on ilmeisen vanhentunut. Pitäisikö asemakaavan koolla/merkittävyydellä olla tässä myös merkitystä? Vai pitäisikö ajantasaisuuden arvioimiseksi tutkia selvityksiä ja mm. suojelukohteita? Voiko kunta päättää ajantasaisuuden arvioimisesta?
- Entäpä ilmeisen vanhentunut maakuntakaava yleiskaavoituksen ohjaajana? Voisiko sen osalta samoin väljentää oikeusvaikutuksia / ohjausvaikutusta?

## ASEMAKAAVA

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:ää siten, että **asemakaavamuutoksen voisi laatia myös vaiheittain** eli vain **tiettyä asiakokonaisuutta tai asiakokonaisuuksia koskien**. Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:ää ehdotetaan muutettavaksi siten, että asemakaavan hyväksymistä koskevaa päätösvaltaa olisi mahdollista siirtää johtosäännössä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle myös vaikutukseltaan merkittävien kaavojen osalta.

Asemakaavamuutoksen laatimisille vaiheittain olisi tarvetta erityisesti **täydennysrakentamisen ja käyttötarkoituksen muutosten sujuvoittamisen ja nopeuttamisen mahdollistajana**. Nykyisin tämän tyyppisiä kysymyksiä ratkaistaan usein yksittäisillä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisilla poikkeamisilla, koska halutaan välttää kaavaproessiin ryhtyminen.

- Tämä on hyvä esitys, mutta edellyttänee käytännön tasolla tarkempaa ohjeistusta. Tämä toimii parhaiten, jos alueella on tuore yleiskaava, jossa on ajantasaiset selvitykset. Mutta vaikka tehtäisiinkin vain tiettyä asiakokonaisuutta, on usein syytä ottaa kokonaisuus huomioon.

**55 §. Asemakaavan esitystapa.** Pykälän 3 ja 4 momentti ehdotetaan muutettaviksi siten, että niistä poistetaan erilliset asetuksenantovaltuudet.



Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 momentti, jossa säädettäisiin, että valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asemakaavan esitystavasta, asemakaavaan liittyvästä selostuksesta ja erillisellä päätöksellä muutettujen tietojen merkitsemisestä kaavaan.

- Tämä tarkoitus käytännössä ei auennut meille taustamateriaalin perusteella - edellyttäneen jälleen käytännön ohjeistusta.

Mahdollisuus siirtää **asemakaavan hyväksymistä koskevaa valtuuston päätösvaltaa kunnanhallitukselle tai** lautakunnalle myös vaikutuksiltaan merkittävien asemakaavojen osalta voisi sujuvoittaa asemakaavaprosessia tällaisissa tapauksissa, millä olisi välillisesti myös positiivisia taloudellisia vaikutuksia.

- Hyvä ehdotus, joka lyhentää käsittelyaikoja.

## SUUNNITTELUTARVERATKAISU / RAKENNUSUPA

Maatalouteen liittyvän rakentamisen sääntelyä ehdotetaan väljennettäväksi. Maatilaan kuuluvan talousrakennuksen lisäksi myöskään muu maaseutuyritykseen kuuluva maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellinen rakennus ei edellyttäisi **suunnittelutarveratkaisua**.

- Tämä tuo lisää mahdollisuuksia maatilayrittämiseen ja voi parantaa maaseudun elinvoimaisuutta.

*137 a §. Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 137 a §. Ehdotuksen mukaan kunta voisi tehdä alueellisen päätöksen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta suunnittelutarvealueella. Päätöksen tekeminen edellyttäisi, että alue olisi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi.

- Mikä on esitetyn muutoksen suhde kyläyleiskaavaan? Alueellisen päätöksen nojalla ei ilmeisesti osoiteta suoraan rakennuspaikkoja, mutta kaavan perusteella taas kyläalueella tai muulla A-, T-, P- alueella ei tarvita suunnittelutarveratkaisua eli voidaan myöntää rakennuslupa, jollei ole tarvetta asemakaavan laatimiseen - selventäminen?
- Helpottanee suunnittelutarveratkaisuja, jos periaatteet voidaan sopia etukäteen, eikä jokaisen luvan yhteydessä tarvitse tutkia niitä erikseen. Tosin tätä voidaan käyttää vain, jos yleiskaavassa on osoitettu A-alueita. Metsätalousalueille tästä ei ole apua. Miten siis käytännössä etukäteen yleiskaavassa osoitetaan A-alueita, joille luvan saa helpommin? Kyläalueilla toiminee sujuvammin.

Alueellisella suunnittelutarveratkaisulla mahdollistettaisiin uudenlainen tapa ohjata maaseudun alueiden käyttöä. Nykyisiä kyläyleiskaavoja yleispiirteisempi yleiskaava yhdessä alueellisen suunnittelutarveratkaisun kanssa muodostaisi pohjan rakennuslupien myöntämiselle. Tällaisissa yleiskaavoissa voitaisiin tarkastella alueiden soveltuvuutta rakentamiseen, mutta rakentamisen tarkkaa määrää tai rakennuspaikkojen sijaintia ei olisi kuitenkaan tarpeellista esittää.

- Tätä täytyy varmasti avata käytännön esimerkkien kautta tarkemmin. Edellytetäänkö kyläkaavan laatimista kyläalueilla? Miten esitetään tavoiteltu tiiviyys ja varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu? Jos rakentamisen määrää



ei määritellä, milloin suunnittelutarve tulee todellisuudessa vastaan? Päättääkö kunta tästä?

Merkittävällä rakentamisella tarkoitettaisiin rakennusten kokoa ja lukumäärää. Alueellisella päätöksellä ratkaistavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tulisi arvioida tapauskohtaisesti ja huomioida se, milloin alueen rakentuminen olisi tarkoituksenmukaisempaa ratkaista asemakaavalla tai yksityiskohtaisemmalla maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n mukaisella yleiskaavalla. Alueellinen päätös rakennus-luvan erityisistä edellytyksistä olisi voimassa määräajan, enintään **kymmenen vuotta** kerrallaan.

→ Tämä päätös lienee kuitenkin helppo uusaa.

137 §. Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella. Pykälän 1 ja 2 momentteja ehdotetaan muutettaviksi.

"rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista."

Pykälän 1 momentissa olevia rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ehdotetaan täsmennettäväksi ja muutettaviksi. Voimassa olevan säännöksen 1 kohdan mukaan edellytyksenä on, että rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. **Sanamuodot ovat yleisiä, vaikeasti avautuvia ja erityisesti kansalaisten on ollut niitä vaikea ymmärtää.** Momentin 1 kohtaa ehdotetaan täsmennettäväksi siten, että kaavoituksen sijaan käytettäisiin käsitteitä asemakaavoitus ja yleiskaavoitus.

Ehdotuksen mukaan rakentamisen tulisi olla sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Lain 16 §:ssä olevassa suunnittelutarvealueen määritelmässä on viitattu teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamisen tarpeeseen. Yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien tarkoituksenmukainen toteuttaminen rakentamispaineisilla alueilla edellyttäisi alueellista tarkastelua, joka ei toteudu yksittäisessä lupaharkinnassa. Erityisesti tämä korostuisi tulevilla asemakaava-alueilla.

- Ehdotus ei nähdäksemme erityisesti selvennä asiaa maallikolle / tee asiasta helpommin ymmärrettävää.
- Vaikeutuuko suunnittelutarveratkaisun saaminen, ellei alueella ole vesi/viemäriverkostoa tai palveluita lähellä? "sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen kannalta" voi olla käytännössä vaikeasti tulkittava. Voiko omia järjestelmiä edelleen käyttää, kunhan alueelle ei tule liikaa käyttäjiä? Helpottuuko suunnittelutarveratkaisujen käsittely lainkaan?

Pykälän 2 momentissa säädetään poikkeuksista 1 momenttiin. Voimassa olevan säännöksen mukaan 1 momentin estämättä voidaan rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluva talousrakennus. Säännös on suppeampi kuin ranta-alueita koskevilla suunnittelutarvealueilla, joilla rannan suunnittelutarve ei koske maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että momentissa olevaa määrittelyä laajennettaisiin koskemaan maaseutuyritykseen kuuluvaa maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta tarpeellista rakennusta.



→ Tämä tasapuolistaa kaavojen tilannetta.

## RAKENNUSJÄRJESTYS

Maankäyttö- ja rakennuslakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 129 a §, jonka mukaan kunta voisi rakennusjärjestyksessä osoittaa alueet, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellyttäisi poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua.

→ Tämä on hyvä esitys. Tuskin ko. muutoksia kuitenkaan tulee kovin paljon, koska kunnat eivät halua velvoitteita mm. koulukuljetuksista.

## MAISEMATYÖLUPA

**Maisematyölupaa** ehdotetaan rajattavaksi siten, että maisematyölupa ei koskisi metsän hakkuuta yleiskaavojen maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla. Ranta-asemakaavojen suoraan lain mukaan määräytyvä maisematyölupa ehdotetaan poistettavaksi. Siten maisematyölupa tarvittaisiin ranta-asemakaava-alueilla vain silloin, jos kaavassa niin määrättäisiin.

Maisematyöluvun rajausta poistaisi kunnalta yhden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen keinon vaikuttaa yleiskaavojen maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden käyttöön. Rajausta myös supistaisi kunnan keinoja turvata yleiskaavojen maa- ja metsätalousvaltaisiin alueisiin liittyviä maisema-arvoja. Metsän hakkuun mahdollisen lisääntyminen huomaisivat myös taajamien lähimetsien virkistyskäyttäjät.

Yleiskaava-alueella maisematyölupaa ei voisi määrätä koskemaan puiden kaatamista maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella, vaan kyseisillä alueilla metsän käsittelyä sääntelisi ainoastaan metsälaki.

Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella tarkoitettaisiin **yleiskaavan M-alkuisia aluevarausmerkintöjä. Näille alueille ei olisi mahdollista sisällyttää sellaisia rasteri-, kohde- tai viivamerkintöjä, joihin kohdistuisi maisematyölupavelvoite.**

- Kuten vaikutusten arvioinnissa todetaan, maisematyöluvun rajausta supistaisi kunnan keinoja turvata yleiskaavojen maa- ja metsätalousvaltaisiin alueisiin liittyviä maisema-, luonto- ja virkistysarvoja. Vaikka varmasti tarvetta metsälain ja MRL:n yhteensovittamiseen on, näemme ehdotuksen huolestuttavana nimenomaan maiseman, virkistys- ja luonnon kannalta taajaman lähialueilla.
- Samoin ranta-asemakaava-alueella maisematyöluvun poisto voi heikentää maisema-arvoja - avohakkuu ei ole yleensä suositeltava toimintatapa. Maisematyölupa pitäisi ottaa aina asemakaavassa erikseen esiin. On kuitenkin hyvä, jos taajaman lähialueilla rantametsien käsittelyyn kiinnitetään huomiota. Miten tämä helpottaa, kun ei sitä nykyäänkään ole pakko määrätä? Onko huono, jos joku kunta haluaa taajaman lähimetsiä tarkemmin valvoa?
- **Luontokohteet**, jotka on ennen merkitty esim. M- ja MY-alueelle luo-osa- aluerajauksena (esim. liito-oravat, metsälakikohteet jne.); miten niiden säilyminen ehdotuksen pohjalta jatkossa turvattaisiin yleiskaavassa, tuleeko käyttää ainoastaan S-merkintää?



## ELY

**Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten valvontatehtävää** ehdotetaan rajattavaksi siten, että elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset valvoisivat jatkossa kuntien alueidenkäyttöä ja rakentamista vain siltä osin kuin ratkaisuihin on valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten valitusoikeus ehdotetaan rajattavaksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten toimialaa koskeviin asioihin kaavojen ja rakennusjärjestysten, suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten osalta. Purkamisluvissa valitusoikeus koskisi valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennuksia ja maisematyölupia koskeva valitusoikeus poistettaisiin.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n mukainen kuntien ohjaustehtävä ehdotetaan poistettavaksi. Yleis- ja asemakaavoja koskevien viranomaisneuvottelujen tarve ehdotetaan rajattavaksi siten, että neuvottelu olisi jatkossa pakollinen vain niiden kaavojen osalta, jotka koskevat vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai jotka ovat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

- ➔ Kokemuksemme mukaan monessa kunnassa onkin ihmetelty kunnallisen itsemääräämisoikeuden puutetta, kun ELY puuttuu maankäyttöratkaisuihinkin. Arvoja on toki hyvä ja tarpeen vaalia. Silti uskoisimme, että monet kunnat (etenkin pienet) haluavat neuvotteluita. Voiko eteen tulla tilanne, että ELY kieltäytyy, vaikka kunta haluaisi järjestää neuvottelun?

Pykälän 1 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus edistäisi kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Voimassa olevassa säännöksessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella oleva ohjaustehtävä poistuisi. Muutos korostaisi kunnallisen päätöksenteon itsenäisyyttä ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen roolia kunnan alueiden käytön suunnittelua ja rakennustoimen järjestämistä edistävänä asiantuntijaorganisaationa.

- ➔ Onko näiden kahden välinen jako selkeä: edistää/ohjaa? Asia ei liene nytkään selkeä kaikille ELY:ille.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen roolin väheneminen muussa kaavoituksen ohjaamisessa saattaa johtaa erityisesti pienemmissä kunnissa puutteellisiin menettelyihin ja ratkaisuihin, jotka eivät kestä muutoksenhakua. Tämä voi aiheuttaa kaavoituksen viivästymistä.

- ➔ Tämä on SKOL:n jäsenistön kannalta hyvä; voi lisätä ammattitaitoisten konsulttien ja asiantuntijoiden käyttöä - ja nimenomaan konsultin osaaminen ja kokemus korostuu tässä.

191 §. *Valitusoikeus kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus poistetaan nimenomaisena mainintana säännöksestä. Näin elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen valitusoikeus rajattaisiin entistä selkeämmin ainoastaan sen toimialaan kuuluviin asioihin.

- ➔ Tämä voi sinänsä olla hyvä asia. ELY:n toimiala on kuitenkin melko laaja, eli jäävätkö valitusmahdollisuudesta todellisuudessa pois vain jotkin pienet kaavan yksityiskohdat? Entä se tilanne, että viranomaisneuvotteluja ei järjestetä, ja sitten ELY valittaakin, ja kaavaprosessi pitkittyy - näkemyksemme mukaan on hyvä saada alkuvaiheessa viranomaisten kanta tiettyihin asiakokonaisuuksiin, jotta suunnittelu etenee jouhevasti.