



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

Viite: Lausuntopyyntö 22.6.2016 YM019:00/2015

## LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTTAMISESTA

### Tavoite

Esityksen tarkoituksena on vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää sääntelyä keventämällä ja selkeyttämällä kaavoitusta ja rakentamista koskevia säännöksiä sekä lisätä rakentamismahdollisuuksia. Ehdotetulla maankäyttö- ja rakennuslain muutoksella toteutettaisiin hallitusohjelman kaavoitukseen ja rakentamisen lupajärjestelmään liittyviä kirjauksia.

### Pääasiallinen sisältö

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 asemakaavamuutoksen 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 vähennetään.

Vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alaraja nostetaan 2000 neliömetristä 4000 neliometriin sekä poistetaan velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Lisäksi luovuttaisiin veloitteesta ottaa maakunta- ja yleiskaavoituksessa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka olisi edelleen keskusta-alue. Suuryksikkö voitaisiin kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Lisäksi vähittäiskauppaa koskevissa erityisissä säännöksissä oleva täsmennetty valtuus antaa asemakaavoissa kaupan laatuun ja kokoon liittyviä asemakaavamääräyksiä ehdotetaan kumottavaksi.

## Esityksen keskeiset vaikutukset Lapin olosuhteissa

Yleiskaavan käyttöä rakennusluvan myöntämisen perusteena laajennetaan myös alueille, joilla on rakentamispainetta. Samalla rakennusta koskevaa määrittelyä väljennetään koskemaan myös muita rakennuksia kuin enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. Lisäksi kymmenen vuoden määräaika kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena poistetaan.

- **Lapin liitto pitää esitettyä muutosta erittäin tarpeellisena.** Lapin maakunnan olosuhteissa, joissa rakentamisen määrä pääosin on varsin vähäistä, muutos perustellusti tehostaa yleiskaavan vaikuttavuutta sekä nopeuttaa ja joustavoittaa menettelyjä.
- Säädökseen sisältyy rajoite siitä, ettei määräys voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Kuvauksen mukaan tällä tarkoitetaan tiivistä ja kaupunkimaista rakentamista ja asemakaava-alueiden laajentamista. Tällä tulkinnalla rajoite on perusteltu.

Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityistä sisältövaatimusta riittävän yhtenäisen ranta-alueen säilyttämisestä lievennetään siten, että kylien kohdalla riittää virkistykseen soveltuvien alueiden huomioon ottaminen.

- **Lapin liitto pitää muutosta erittäin tarpeellisena.** Lapin perinteisestä asutusrakenteesta johtuen vesistöjen, erityisesti Lapin suurten jokien rannoille muodostuneiden kylien osalta nykyiset rantarakentamisen säädökset ovat olleet ongelmallisia. Yhtenäisen rakentamattoman ranta-alueen säilyttämisen vaatimus ja siitä johtuva kaavojen mitoituskäytäntö on johtanut suunnittelullisesti epätyytyttäviin ratkaisuihin perinteisillä kyläalueilla.

Uutena menettelynä mahdollistetaan alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Muutos koskee kyläalueita tai muita maaseutualueita. Yleiskaavassa osoitetuilla kyläalueilla tai muutoin rakentamiseen soveltuvilla alueilla kunta voi jatkossa tehdä päätöksen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassa olosta samalla kertaa useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta.

- **Lapin liiton käsityksen mukaan muutos edistää rakentamista luontaisilla rakentamiseen soveltuvilla alueilla ja joustavoittaa menettelyjä.** Kymmenen vuoden määräaika on Lapin olosuhteiden näkökulmasta ja yleiskaavallinen tausta huomioon ottaen tarpeeton.

Kunta voi jatkossa osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamis päätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa.

- **Lapin liitto pitää muutosta oikeansuuntaisena.** Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei kuitenkaan sovelleta, jos yleis- tai asemakaavassa on asiasta toisin määrätty. Lapin suuret matkailukeskukset ovat kauttaaltaan yleis- ja asemakaavoitettuja. Työn muuttuminen ja etätömahdollisuuksien lisääntyminen kasvattavat tarvetta muuttaa loma-asuntoja pysyvään asuinkäyttöön. Kaupunkimaisissa matkailukeskuksissa loma-asunnot useimmiten myös vastaavat ominaisuuksiltaan ympärivuotisia asuntoja. Näillä alueilla kaavamuutosta tai poikkeamismenettelyä kevyempi ratkaisu käyttötarkoituksen muuttamiselle olisi tarpeen.

Vähittäiskaupan suuryksikön kokorajaa nostetaan 4000 neliometriin ja sijoittumisen kriteerinä kaupan laatu korvataan palvelujen saavutettavuuden kriteerillä. Enimmäismitoitus on osoitettava vain keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

- **Lapin liitto pitää kokemuksensa perusteella muutosta hyvänä.** Lapin olosuhteissa kaupan yksityiskohtainen ohjaus maakuntakaavatasolla on koettu tarpeettomaksi. Maakuntakaavan mittakaavan, maakunnan vähälukuisten kaupan keskittymien sekä alueen ja matkailun tuottaman ostovoiman rajallisuuden vuoksi vähittäiskaupan suuryksiköiden suunnitte-

lu ei edellytä kaavoituksellista sijainninhjausta enempää tarkastelua. Vakiintuneet kaupan keskittymät maakunnassa ovat luontaisia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisalueita eikä Lapin olosuhteissa ole esiintynyt vastaavia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen ja ostovoiman siirtymiseen liittyviä ongelmia kuin Etelä-Suomessa.

Asemakaavan laatiminen tai muuttaminen perustellusta syystä ilman yleiskaavan ohjausvaikutusta tulee mahdolliseksi alueilla, joilla yleiskaava on ilmeisen vanhentunut.

- **Lapin liiton käsityksen mukaan muutos joustavoittaa menettelyjä.** Toimintaympäristön nopeita muutostilanteita varten on kuitenkin syytä luoda kriteeristö vanhentuneisuuden luotettavaa arviointia varten. Maakuntakaavan ohjausvaikutus laadittavaan asemakaavaan tulisi varmistaa.

### Lopuksi

Muutosesitys sisältää myös useita muita kaavoituksen ja rakentamisen sääntelyn keventämiseen liittyviä vähäisempiä säädösmuutoksia sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen rooliin ja prosessien keston vaikuttavia rajoituksia.

**Lapin liiton käsityksen mukaan esitysluonnos maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi on verrattain varovainen, mutta toteuttaa hallitusohjelman tavoitetta sääntelyn purkamisesta ja hallinnollisen taakan keventämisestä.**

LAPIN LIITTO



Markus Lohi  
hallituksen puheenjohtaja



Mika Riipi  
maakuntajohtaja