



Ympäristöministeriö
PL 35
00023 Valtioneuvosto

Viite: YM019:00/2015

Asia: LAUSUNTO

Ympäristöministeriö pyytää Kalajoen kaupungin lausuntoa hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Lausunnot pyydetään toimittamaan 31.8.2016 mennessä osoitteeseen kirjaamo@ym.fi.

Kalajoen kaupunki toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Yleistä:

Kalajoen kaupunki pitää kannatettavana esitettyjen muutosten tavoitetta vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää sääntelyä keventämällä ja selkeyttämällä kaavoitusta ja rakentamista koskevia säännöksiä sekä lisätä rakentamismahdollisuuksia. Esitetyillä muutoksilla on parhaimmillaan suurikin merkitys kaavoitusmenettelyn keventämisessä. Käytännössä vaikutukset jäänevät kuitenkin vähäiseksi lukuun ottamatta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävissä maankäyttö- ja rakennuslakiin liittyvissä asioissa tapahtuvia muutoksia. Niiden osalta esitys on jossain määrin epämääräinen, mikä saattaa aiheuttaa turhia ristiriitatilanteita kuntien ja ELY-keskusten välillä.

Ehdotetut muutokset maankäyttö- ja rakennuslakiin:

18 § Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät

ELY-keskuksen tehtävistä todetaan, että sen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Missään ei ole kuitenkaan määritelty, mikä on merkittävä maakunnallinen asia, joten se jää epämääräiseksi.

44 § Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena

Ehdotus laajentaa yleiskaavan käyttöä rakennusluvan perusteena kaikille alueille, joilla maankäytön ohjaustarve ei edellytä asemakaavan laatimista. Samalla poistetaan voimassa olevan lain mukainen rajausta siitä, että yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvan

myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. Ehdotus tekee yleiskaavasta käyttökelpoisen rakentamisen ohjauksen välineen myös nykyisessä laissa erityisesti mainittujen kyläalueiden ulkopuolella. Yhdessä lain 73 §:n muutoksen, joka mahdollistaa ranta-alueilla sijaitsevilla kyläalueilla nykyisestä poikkeavan ranta-alueiden käytön, kanssa ehdotettu muutos lisää yleiskaavan hyödyllisyyttä ja käyttömahdollisuuksia erityisesti niillä pienehköillä kyläalueilla, joilla nykyisen palveluverkon ylläpitämiseksi olisi löydettävä uusia houkuttelevia rakentamismahdollisuuksia.

52 § Asemakaavan hyväksyminen

Ehdotuksessa esitetään, että valtuuston päätösvaltaa voidaan kaikkien kaavojen osalta johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Ehdotuksen mukaan päätösvallan siirto ei enää edellyttäisi sitä, että kaava olisi muu kuin vaikutukseltaan merkittävä. Ehdotus lisää kunnan omaa harkintavaltaa siitä, kuka kunnassa mistäkin asiasta päättää, ja on siten kannatettava.

63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ehdotuksen mukaan vaikutukseltaan vähäisissä asemakaavan muutoksissa ei enää tarvitsisi laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Tämä on perusteltua, kun kaavalla on vähän vaikutuksia eivätkä vaikutukset kohdistu suureen määrään asianosaisia.

66 § Viranomaisneuvottelu

Ehdotettu muutos vähentää viranomaisneuvottelun tarvetta, mitä on pidettävänä tarpeellisena muutoksena, kun viranomaisilla on kuitenkin mahdollisuus eri kaavaprosessin vaiheissa lausua mielipiteensä kaavan liittyvistä asioista. Ehdotuksessa rajataan viranomaisneuvottelu vain niihin kaavoihin, joka koskevat vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä. Missään ei kuitenkaan määritellä, mitä tarkoitetaan merkittävällä maakunnallisella asialla, mikä jättää asian epäselväksi.

71 a § Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmän muutamista tarkoittamaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää on pidettävä hyvin perusteltuna kaupan rakenteen muuttumisen vuoksi.

71 c § Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen

Ehdotuksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Esitys on perusteltu ja mahdollistaa suuryksikköjen sijoittumisen keskusta-alueiden

ulkopuolelle esimerkiksi matkailukeskuksiin, joiden palveluiden saavutettavuuden kannalta muutoksella voi olla suurikin merkitys.

73 § Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset

Ehdotuksessa todetaan, että laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. Ehdotus tuo ranta-alueilla sijaitsevat kyläalueet käytännössäkin ”kyläkaavoituksen” soveltamisalueeseen. Tämä mahdollistaa kylärakenteen tiivistämisen ja edesauttaa turvaamaan kylien palveluvarustuksen ylläpitämistä niillä kyläalueilla, joiden kehittäminen on kunnan strategian mukaista.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi tulisi ehdotuksen mukaista 1 momentin 3 kohdasta poikkeamista voida kyläalueiden lisäksi noudattaa myös muilla alueilla. Nykyisellään säännönmukaisesti käytetty emätilatarkastelu ei ota riittävästi huomioon muuttuvaa maanomistusta eikä muutoinkaan johda tarkoituksenmukaisimpaan rakentamiseen.

77 § Viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelun pakollisuus poistuu ehdotuksen mukaan, kun laaditaan ranta-asemakaavaa tai rantayleiskaavaa pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi. Kyseisen lainkohdan poistamisella vähennetään turhaa byrokratiaa kaavaa laadittaessa, minkä vuoksi ehdotus on kannatettava.

128 § Maisematyölupa

Lainkohtaa ehdotetaan muutettavaksi niin, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään eikä yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella. Ehdotus on perusteltu ja poistaa päällekkäistä sääntelyä alueilla, joilla on maisematyöluvan lisäksi tehtävä myös metsänkäyttöilmoitus.

129 a § Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta

Ehdotuksen mukaan unta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamis päätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. On tärkeää, että käyttötarkoitusten muutosten mahdollistaminen tapahtuu aina kunnan

päätöksellä, koska ei voida katsoa olevan tarkoituksenmukaista, että kunnalle syntyy velvoitteita palveluiden järjestämiseksi ilman kunnan omaa päätöstä asiasta. Ehdotus on ehdottoman kannatettava, vaikka ensisijaisesti vapaa-ajanasunnon käyttäminen pysyvään asumiseen tulisi ratkaista joko muuttamalla maistraattien tulkintaa kotikuntalaista niin, että myös loma-asunnon käyttäminen pysyvään asumiseen olisi mahdollista rakennuksen täyttäessä pysyvän asumisen vaatimukset ja kunnan antaessa asiaan suostumuksena, tai muuttamalla kotikuntalakia niin, että loma-asunnon käyttäminen pysyvään asumiseen olisi mahdollista edellä esitettyjen edellytysten täytyessä.

137 § Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Ehdotus tarkentaa suunnittelutarvealueella rakentamisen edellytyksiä siten, että rakentaminen on mahdollista, kun se on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Muutos selkeyttää suunnittelutarvealueella rakentamisen säädöksiä ja vähentää tulkinnanvaraisuutta rakentamisen mahdollisuuksista.

137 a § Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella

Ehdotus mahdollistaa alueellisen suunnittelutarveratkaisun tekemisen, mikä voi joillain alueilla parantaa rakentamismahdollisuuksia ja ainakin keventää rakentamisen turhaa byrokratiaa alueilla, joilla kunta näkee rakentamisen ilman asemakaavaa mahdolliseksi.

191 § Valitusoikeus kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Ehdotus poistaa ELY-keskukselta erityisen lakiin kirjatun oikeuden valittaa kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Ehdotus lisää kunnan omaa harkintavaltaa ja vastuuta näitä päätöksiä tehtäessä, mikä on kannatettavaa.

192 § Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä

Ehdotus rajaa ELY-keskuksen valitusoikeuden niihin tapauksiin, jossa rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Valitusoikeus on myös, jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista. Ehdotettu rajaus on kannatettava, mutta käytännössä on oleellista se, miten määritellään valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä, koska nykyisellään useinkin ELY-keskus ja muutkin viranomaiset ovat tulkinneet, että riittää, kun rakennusta on esitetty valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeäksi. Kuntien kannalta olisi oleellista, että valitusoikeus rajattaisiin koskemaan vain hyväksytyihin inventointeihin tai vastaaviin perustuihin

arvoihin eikä vielä valmisteluvaiheessa oleviin subjektiivisiin esityksiin perustuviin arvoihin.

Muuta:

Kalajoen kaupunki näkee tärkeäksi, että maankäyttö- ja rakennuslakia muutettaessa tarkennettaisiin myös muun lainsäädännön vaikutusta rakentamiseen ja maankäytön suunnitteluun tai muuhinkin hankkeisiin. Esimerkiksi suojelualueiden vaikutukset tulisi rajata koskemaan vain suojelualueita eikä kuten nykyisin, jolloin rakentaminen saattaa estyä huomattavan kaukanakin varsinaisesti suojelualueesta.

Lisäksi Kalajoen kaupunki esittää harkittavaksi ELY-keskusten tehtävien poistamista kokonaisuudessaan maankäyttö- ja rakennuslaista, kun ELY-keskukset aluehallintouudistuksen myötä kuitenkin ovat todennäköisesti jo vuonna 2019 lakkaamassa.

Muilta osin Kalajoen kaupungilla ei ole lausuttavaa ehdotettuihin muutoksiin maankäyttö- ja rakennuslakiin.



Jukka Puoskari
Kaupunginjohtaja