



Rakennusteollisuus

KIINTEISTÖ
LIITTO

YMPÄRISTÖMINISTERIÖLLE
CC: KARALUSU-TYÖRYHMÄ

EHDOTUS MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTTAMISEKSI

RAKLI ry, Rakennusteollisuus RT ja Suomen Kiinteistöliitto ry ehdottavat maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) uusia säännöksiä, joilla toteutetaan hallitusohjelman tavoitteet lupa- ja valitusprosessien sekä täydennysrakentamisen ja rakennusten käyttötarkoituksen muuttamisen sujuvoittamisesta. Hallitusohjelman tavoitteena on lisäksi asunto- ja tonttitarjonnan lisääminen.

Ehdotamme seuraavia lisäyksiä ja muutoksia lakiin:

1. Asemakaava-aloitteen käsittely

Lisätään maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999) uusi 58 a §, joka koskee asemakaava-aloitteen käsittelyä kunnassa.

58 a §

Asemakaava-aloitteen käsittely

Maanomistajan tehtyä aloitteen asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta, on kunnan päätettävä asemakaavan laatimisesta tai sen laatimatta jättämisestä taikka muuttamisesta tai muuttamatta jättämisestä kahden kuukauden kuluessa asemakaava-aloitteen vireille tulosta. Jos kunta päättää asemakaavan laatimisen tai muuttamisen aloittamisesta 1 momentin mukaisen aloitteen johdosta, kunnan tulee päätöksessään esittää kaavan laatimisen tai muuttamisen tavoiteaikataulu.

Perustelut:

- Työryhmän tulee valmistella säädösmuutokset, joilla sujuvoitetaan lupa- ja valitusprosesseja ja annetaan niitä koskeva palvelulupaus (työryhmän asettamispäätös 23.9.2015).
- Kunnat käsittelevät kiinteistönomistajien tekemiä asemakaavoitusta koskevia aloitteita pääsääntöisesti ripeästi. Toisinaan päätöksen tekeminen voi kestää varsin pitkään.
- Ongelmallista on, jos kaavan käsittelystä tai sen etenemisaikataulusta ei saada kunnilta tietoja
- Ehdotetaan säännöstä, joka asettaisi kunnalle velvollisuuden tehdä asemakaava-aloitteen (laatiminen tai muuttaminen) johdosta päätös kahden kuukauden kuluessa sen vireille tulosta. Samoin kunnalle ehdotetaan velvoitetta esittää kaavan laatimisen tai muuttamisen tavoiteaikataulu.

2. Kevyempi asemakaavamenettely

Lisätään maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999) uusi 66 a §, joka koskee asemakaavan muuttamista eräissä tapauksissa.

66 a §

Asemakaavan muuttaminen eräissä tapauksissa

Asemakaava voidaan muuttaa soveltamatta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja viranomaisneuvottelua koskevia säännöksiä.

Edellytyksenä 1 momentin mukaiselle menettelylle on se, että asemakaavan muutoksessa on kyse rakennusten käyttötarkoitusten muuttamisesta siten, että liike- tai toimistorakennuksen taikka muiden vastaavien tilojen käyttötarkoitus muutetaan asuin- ja sitä välittömästi tukevaan käyttöön (eikä rakentamisen kokonaismäärä asemakaavan muutosalueella kasva merkittävästi). Rakentamisen määrän vähäinen lisääminen on mahdollista 1 momentin mukaisessa menettelyssä.

Perustelut:

- MRL:n muutosta koskevan lakiehdotuksen mukaan alueellinen poikkeaminen olisi mahdollista jatkossa MRL 172 §:n mukaisesti käyttötarkoituksen muutoksissa. Tämän rinnalle tarvitaan myös kevyempi asemakaavan muutosmahdollisuus.

3. Vaiheasemakaava

Muutetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 50 §:ää lisäämällä siihen uusi 2 momentti siten, että asemakaava voitaisiin laatia tai muuttaa sitä myös vaiheittain.

50 §

Asemakaavan tarkoitus

....

Asemakaava voidaan laatia vaiheittain tai muutoin siten, että asemakaavalla ohjataan vain tietyn tyyppistä maankäyttöä.

Perustelut:

- Yleiskaavoja ja maakuntakaavoja voidaan tehdä vaiheittain, mutta asemakaavoja ei.
- Säännös voisi sopia myös käyttötarkoitusten muutoksiin.

MRL 50 §:ään olisi mahdollista lisätä myös uusi 3 momentti, jolla vaiheittaisen asemakaavan laatimismenettelyä yksinkertaistettaisiin. Se voisi kuulua seuraavasti (sama sisältö kuin 66 a §:ssä edellä):

....

Laadittaessa vaiheittaista asemakaavaa tai vain tietyn tyyppistä maankäyttöä ohjaavaa asemakaavaa, jolla ei ole merkittäviä ympäristövaikutuksia, asemakaava voidaan laatia soveltamatta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja viranomaisneuvottelua koskevia säännöksiä.

4. YLEISKAAVASTA POIKKEAMINEN

Muutettaisiin maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momenttia ja 54 §:ää lisäämällä siihen uusi 5 momentti siten, että asemakaavalla voisi tietyin edellytyksin poiketa yleiskaavasta, eikä se olisi sisältövaatimussäännöksen vastaista:

42 §

Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Asemakaavassa voidaan kuitenkin poiketa yleiskaavasta, jos yleiskaava on ollut voimassa X vuotta, eikä sen mukaista maankäyttöratkaisua voida enää pitää perusteltuna, tai jos yleiskaavan muuttaminen on vireillä ja sitä koskeva yleiskaavaluonnos on asetettu nähtäville ja asemakaava on siinä esitettyjen periaatteiden mukainen.

54 §

Asemakaavan sisältövaatimukset

....

Asemakaava voidaan laatia yleiskaavasta poiketen 42 §:n 1 momentissa säädetyin edellytyksin.

Perustelut

- Työryhmän tehtävänä on lisätä rakentamismahdollisuuksia siten, että yleiskaava voisi nykyistä paremmin toimia rakentamisen perusteena (työryhmän asettamispäätös 23.9.2015).
- Ratkaisu usein esiintyviin tilanteisiin, joissa asemakaavoitusta sitoo yleiskaava eli asemakaavaa ei voida muuttaa ilman yleiskaavan muutosta.
- Säännöksellä pyrittäisiin siihen, että yleiskaavan ollessa "vanha" (X vuotta), voitaisiin siitä poiketa ottamatta riskiä siitä, että asemakaavan muutos olisi yleiskaavan vastainen.
- Yleiskaava ja asemakaava voisivat olla samanaikaisesti vireillä eli asemakaava voitaisiin hyväksyä ennen yleiskaavaa pelkästään yleiskaavaluonnoksen nojalla

5. LIIAN YKSITYISKOHTAISTEN ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN KIELTO

Lisättäisiin maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:ään uusi 4 momentti (vaihtoehtoisesti 54 §:n 3 momentin muutos, jossa vastaava lisäys):

57 §

Asemakaavamääräykset

....

Asemakaavaan ei voida ilman erityisiä asemakaavallisia perusteita sisällyttää yksityiskohtaisia rakennuksen ulkoasua tai sen ympäristöä koskevia määräyksiä.

Perustelut

- Tarkoituksena on rajoittaa sellaisia rakennuksen ulkoasua tai sen ympäristöä koskevia määräyksiä, jotka aiheuttavat kohtuuttomia kustannuksia tai muutoin vaikuttavat erittäin merkittävästi rakennuksen tai sen ympäristön suunnitteluun.

- Kuntien yksityiskohtaiset asemakaavamääräykset nostavat merkittävästi rakennuskustannuksia. Kaavamääräyksissä mennään usein rakennussuunnittelun tasolle ja määräykset sisältävät yksityiskohtaisia teknistä toteutustapaa koskevia määräyksiä, joita tulisi ratkoa pikemminkin rakennuslupavaiheessa.

- Yksityiskohtaisuus hidastaa viranomaisen kaavoitustyötä ja tonttitarjontaa.
- Hankkeiden toteutus viivästyy, kun toteuttaja joutuu hakemaan välittömästi poikkeusluvan kaavaan taloudellisemman ratkaisun toteuttamiseksi. Esim. Helsingissä elo-syyskuussa 48 kerrostalohankkeesta vain 2 eteni toteutukseen ilman poikkeuslupaa.
- Säännös voisi olla myös sisältövaatimussäännöksessä eli 54 §:ssä

Annamme mielellämme lisätietoja yllä mainituista muutosehdotuksista.

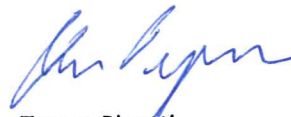
Helsingissä 23. maaliskuuta 2016

RAKLI RY



Jyrki Laurikainen
toimitusjohtaja

RAKENNUSTEOLLISUUS RT



Tarmo Pipatti
toimitusjohtaja

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY



Harri Hiltunen
toimitusjohtaja