

YMPÄRISTÖMINISTERIÖSähköposti kirjaamo.ym@ymparisto.fi**Asia** Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta**YLEISTÄ TOIMIJASTA**

SATO on asuntosijoitusyhtiö, jonka omistuksessa on noin 25 400 vuokra-asuntoa lähinnä Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa. Asuntokantamme sisältää sekä vapaarahoitteisia että valtion tukemia vuokra-asuntoja. SATO on toiminut vastuullisena vuokranantajana ja merkittävänä vuokra-asuntojen tuottajana jo 75 vuoden ajan. Tällä hetkellä investoimme vuokra-asuntoihin noin 200 miljoonaa euroa vuodessa ja 2000-luvulla vuokra-asuntoinvestointimme ovat olleet noin 2 miljardia euroa. SATOlla on parhaillaan rakenteilla 1 520 vuokra-asuntoa.

HALLITUSOHJELMAN TAVOITTEISTA

Esitysluonnos keskittyy mielestämme kokonaisuudessaan liiaksi haja-asutusalueiden ja maaseutumaiden alueiden suunnittelua koskevien säännösten helpottamiseen, kun hallitusohjelman tarkoituksena oli vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää sääntelyä selkeyttämällä kaavoitusta ja rakentamista koskevia säännöksiä ja lisätä rakentamismahdollisuuksia.

Mielestämme olisi ollut tarpeen paneutua enemmän kaupunkimaisten alueiden kysymyksiin. Esimerkiksi kaava-aloitteiden käsittelyaikatauluista ja kaavoituksen tavoiteaikatauluista pitäisi saada velvoitteita lakiin. Maankäyttö- ja rakennuslakiin tarvittaisiin uusia säädöksiä mm. liian yksityiskohtaisten asemakaavamääräysten kieltämisestä. Lisäksi kohtuullisten toteutuskustannusten edellytys hyvän asemakaavoituksen lähtökohtana puuttuu laista täysin.

Lakimuutoksen esitetty sisältö on kokonaisuudessaan varsin kevyt.

SÄÄDÖSKOHTAISET KOMMENTTIMME

42 § Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan: Pykälän sisältö on mielestämme vaikeasti tulkittavissa ja epämääräinen. Jos yleiskaava on vanhentunut, asemakaava voitaisiin laatia ilman että yleiskaava on sen ohjeena. Mitä tarkoitetaan sillä, että asemakaavan on kuitenkin sopeuduttava yleiskaavan ”kokonaisuuteen”?

44 § Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena: Muutoksen perusteella mahdollistetaan rakentaminen pelkän yleiskaavan perusteella. Käytännössä säädös voinee koskea vain haja-asutusalueita. Säädös voisi lisätä hajarakenta-

mista kaava-alueiden ulkopuolella ja nostaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Mielestämme säädösluonnos voi olla ristiriidassa kestävä kehityksen mukaisten tavoitteiden kanssa.

50 § Asemakaavan tarkoitus:

Asemakaavan laatiminen vaiheittain sisältää hyvän ajatuksen, mutta pykälän ja myös hallituksen esitysluonnoksen sisältö on varsin niukka, epäselvä ja vaikeasti tulkittava.

63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

Pidämme muutosta hyvänä, koska mielestämme osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarpeeton asiakirja vähäisissä asemakaavamuutoksissa.

64 § Neuvottelu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

Pidämme muutosta hyvänä, koska emme pidä ELY-keskuksen roolia tässä tarpeellisena.

18§ Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät ja

66§ Viranomaisneuvottelu:

Pidämme muutosta hyvänä, koska ELY-keskuksen rooli rajataan oikealla tavalla koskemaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia kysymyksiä.

Vastaamme mielihyvin mahdollisiin lisäkysymyksiin lausunnon osalta. Lisätietoja antaa kiinteistökehitysjohtaja Maarit Tuomainen, p. 040 757 8868, maarit.tuomainen@sato.fi.

Helsingissä 30.elokuuta 2016

SATO Oyj



Antti Aarnio
liiketoimintajohtaja



Riitta Salo
compliance officer