



Asianro: IIS/268/0402/2016

186 § Lausunnon antaminen hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Kaupunginhallitus 15.8.2016 § 186

Valmistelijat: kaavoituspäällikkö Sari Niemi, rakennustarkastaja Jarno Repo ja tekninen johtaja Juhani Räisänen

Yleissisältö lainmuutoksessa:

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maankäyttö- ja rakennuslakia. Muutosten tavoitteena on vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää sääntelyä keventämällä ja selkeyttämällä kaavoitusta ja rakentamista koskevia säännöksiä sekä lisätä rakentamismahdollisuuksia.

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 asemakaavan laatiminen tai muuttaminen perustellusta syystä ilman yleiskaavan ohjausvaikutusta alueilla, joilla yleiskaava on ilmeisen vanhentunut. Kunnan mahdollisuuksia päättää rakennusjärjestyksessä vapaa-ajanasuntojen käyttötarkoitusten muutosmahdollisuuksista lisätään. Maisematyöluva 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 vähennettäisiin.

Esityksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alaraja nostetaan 2 000 neliömetristä 4 000 neliometriin sekä poistetaan velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Lisäksi luovuttaisiin velvoitteesta 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 valtuutus antaa asemakaavoissa kaupan laatuun ja kokoon liittyviä asemakaavamääräyksiä ehdotetaan kumottavaksi.

Lainmuutos Iisalmen kaupungin kaupunkikehittämisen ja viranomaistoiminnan näkökulmasta

Iisalmen kaupungin näkökulmasta esitetyt lainmuutokset vahvistavat kaupungin päätösvaltaa omien maankäytön linjauksien tekemisessä ja siten myös mahdollistavat alueellisten erityispiirteiden huomioimisen paremmin yleiskaavoituksessa. Maaseutualueiden rakentamisessa kyläalueiden suunnittelu ja rakentaminen helpottuvat. Yleiskaavan roolia suoraan rakennuslupaan oikeuttavana kaavana on aiemmasta lainsäädännöstä poiketen lisätty myös niillä kyläalueilla, joille kohdistuu rakentamispaineita. Rantavyöhykkeiden suunnittelussa kunnalle jää vahvempi harkinta siitä kuinka yleiskaavalla voidaan kaavoittaa loma- ja vapaa-ajanasutusta erityisesti kyläalueiden rantavyöhykkeillä. Edellä mainitut seikat ovat nousseet esille Iisalmen osalta viranomaisneuvotteluissa Pohjois-Savon ELY:n kanssa ja esitetty lakimuutos ratkaisee monta ongelmallista kysymystä kaupungin kaavoituksen näkökulmasta.

Yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi osoitetulla alueella maisematyöluopien määrää pyritään rajoittamaan lainmuutoksen myötä (MRL 128 §). Tämä tukee maa- ja metsätalouselinkeinojen toimintaedellytyksiä. Samaan suuntaan toimii MRL 44 §:ään esitetty muutos yleiskaavan käytöstä muunkin kuin asuinrakennuksen rakennusluvan perusteena. Nyt voimassa olevassa lainsäädännössä todetaan, että sitä voidaan käyttää enintään kaksiasuntoista asuinrakennusta koskevan rakennusluvan myöntämisen perusteena ja yleiskaavan määräys kyseisen kaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. Nyt ehdotuksena olevan yleiskaavan käytön laajentaminen rakennusluvan perusteena sekä säännöksen poistaminen 10 vuoden määräajasta lisäävät yleiskaavan käyttömahdollisuuksia sekä sujuvoittavat rakennuslupien käsittelyä ja lupaharkintaa viranomaistoiminnan näkökulmasta.

Kaupunki pitää tervetulleena mahdollisuutta lisätä rakennusjärjestykseen määräys edellytyksistä ja alueista, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyväan asuinkäyttöön ei vaadi poikkeamislupapäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua.

Rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueilla täsmennetään. Rakentamisen haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai muulle alueiden käytön järjestämiselle on täsmennetty ja muutettu siten, että myöntämisperusteeksi on lisätty soveltuvuus yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä palvelujen saavutettavuuden kannalta.



Kaupungin mahdollisuutta päättää alueellisesti rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta suunnittelutarvealueella, joka perustuu oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjaukseen, pidetään hyvänä välineenä täydentämään maaseudun strategista kaavaa, jossa kyläalueiden rakentamisen edellytykset on selvitetty.

Kaupungille annetaan myös mahdollisuus johtosäännössä siirtää päätösvaltaa asemakaavan hyväksymisestä kunnanvaltuustolta kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Tämäkin on varmasti kaupungin johtosäännön laadinnassa hyvä asia jättää kaupungin omaan harkintaan.

Vähittäiskaupan suuryksikön osalta säännökset korostavat edelleen keskusta-alueen merkitystä kaupan kannalta keskeisenä sijaintipaikkana ja siten lakimuutos edelleen tukee kaupunkikeskustan kehittämisen tavoitteita.

Yritysvaikutukset: Jos lakiehdotus toteutuu nopeuttaa se esim. lupaprosesseja, jota voidaan pitää myönteisenä yritysvaikutuksena.

Lisätietona jaetaan:

- Liite rinnakkaistekstinä voimassa oleva laki ja ehdotettu muutos

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää, että hallituksen esitys eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta on kannatettava ja tukee alueellisten erityispiirteiden huomioimista maankäytön suunnittelussa nykyistä lainsäädäntöä paremmin aiemmin esitetyin perustein.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Toimenpiteet:

Ote lausuntona ympäristöministeriö: kirjaamo@ym.fi

Ote Sari Niemi, Jarno Repo ja Juhani Räisänen