



29.8.2016

Ympäristöministeriö
Kirjaamo sähköisesti

Lausuntopyyntöne 22.6.2016 (YM19:00/2015)

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTTAMISESTA

Ympäristöministeriö on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (jäljempänä ELY-keskus) lausuntoa yllä mainitusta luonnoksesta hallituksen esitykseksi. ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueen Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö lausuu seuraavaa.

1. Sääntelyn keventäminen

Muutosten tavoitteena on vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää sääntelyä keventämällä ja selkeyttämällä kaavoitusta ja rakentamista koskevia säännöksiä sekä lisätä rakentamismahdollisuuksia.

Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena MRL 44§

Esityksessä ehdotetaan yleiskaavan käytön laajentamista rakennusluvan myöntämisen perusteena. Yleiskaavaa olisi jatkossa mahdollista käyttää myös sellaisilla alueilla, joilla on merkittävää rakennuspainetta. Määräys ei koskisi kuitenkaan alueita, joilla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Määräys voitaisiin antaa minkä tahansa rakennuksen rakentamiseen, mikä on huomattava käyttöalan laajennus voimassaolevaan lainsäädäntöön verrattuna. ELY-keskuksen mielestä lakiesitys on hyvä. Hallituksen esitysluonnoksessa käyttötarkoituksesta on annettu esimerkkejä, mutta pykälätekstissä sitä pohdintaa ei ole. Yleiskaavan kymmenen vuoden voimassaoloajan poistaminen on hyvä parannus.

Alueellinen suunnittelutarveratkaisu MRL 137 a §

Kunnalle esitetään annettavaksi mahdollisuus päättää alueellisesti rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta suunnittelutarvealueella. Yhtäaikainen käsittely saattaa olla järkevä tapa rakentamismahdollisuuksien lisäämiseksi. Mutta miten turvataan se,

että kunta ei laiminlyö omia velvoitteitaan asemakaavoittaa ja rakentaa kunnallistekniikkaa?

Termit 137 a §:n 1. momentissa "muu maaseutualue" sekä "kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi" ovat epätarkkoja. Uusia termejä ei ole avattu riittävästi hallituksen esityksessä. Onko muu maaseutualue sama kuin muutoin rakentamiseen soveltuva alue?

Asemakaavoituksen joustavoittaminen MRL 50 §, 42 § 4. mom., 52 §, 63 § 2.mom, 64 §

Asemakaavoitusta helpotetaan ja joustavoitetaan mahdollistamalla asemakaavamuutoksen laatiminen myös vaiheittain esimerkiksi käyttötarkoituksen muutokset, rakennusoikeuden korottaminen jne. Tällainen tapa asemakaavan muuttamisessa saattaa joustavoittaa selvitysvaatimuksia ja prosessia. Se aiheuttaa kuitenkin kunnille entistä suuremman velvoitteen pitää ajantasa-asemakaava koko ajan päivitettyinä.

Asemakaavoitusta halutaan helpottaa mahdollistamalla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen perustellusta syystä vastoin yleiskaavaa alueilla, joilla yleiskaava on ilmeisen vanhentunut. Kysymys yleiskaavan ilmeisestä vanhentuneisuudesta on vaikea, samoin vaatimus siitä, että asemakaava tai asemakaavan muutos sopeutuu ilmeisen vanhentuneen yleiskaavan kokonaisuuteen.

Päätösvallan delegoimisen mahdollistaminen kaikissa asemakaavatyypeissä on iso muutos, se saattaa nopeuttaa asemakaavoitusta merkittävästi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisvelvollisuuden poistaminen vaikutuksiltaan vähäisestä asemakaavan muutoksesta on hyvä muutos. Neuvotteluja osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä on käyty vähän ja joissakin tapauksissa neuvottelumahdollisuutta on käytetty jopa prosessin viivyttämiseen.

Muu joustavoittaminen MRL 129 a §

Esitetään, että kunta voisi päättää vapaa-ajanasuntojen käyttötarkoituksen muutoksista rakennusjärjestyksellä. Pykälän 2. momentin mukaan määräys voisi koskea vain alueita, joilla muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. ELY-keskuksen mielestä kunnan rakennusjärjestykseen annettava mahdollisuus ei saa haitata yleiskaavan tai asemakaavan laatimista ja toteuttamista.

2. ELY-keskuksen muuttuva rooli

Ohjaustehtävä MRL 18 §

ELY-keskusten kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen ohjaus esitetään poistettavaksi. Hallituksen esityksen mukaan muutos korostaisi ELY-keskuksen roolia edistävänä asiantuntijaorganisaationa.

Viranomaisneuvottelut MRL 66 §

Kaavoitusta koskevien viranomaisneuvottelujen määrää vähenisi, koska niiden pitämiskynnys nousee korkealle. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on jo noudattanut toiminnassaan tätä linjaa. Pohjois-Pohjanmaalla suuri osa neuvotteluista on tähänkin asti käyty kunnan toivomuksesta. Monissa kunnissa ei ole omaa kaavoituksen ammattitaitoa, joten kaavoituksen lopputulos voi ilman neuvotteluja olla huono.

Valitusoikeus MRL 191 § -193 §

Valitusoikeus ehdotetaan rajattavaksi vaikutuksiltaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin asioihin. ELY-keskus on jo noudattanut ehdotettua linjaa.

MRL:n 18 §:n 1. momentin mukaan ELY-keskuksen asema ja rooli kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämisessä muuttuu edistäväksi, joten myös valitusoikeutta voidaan rajoittaa ja yhdenmukaistaa muiden viranomaisten valitusoikeuden kanssa.

Voi kuitenkin olla vaikea määrittää, milloin esimerkiksi tulvan, melun, pohjavesien, pilaantuneiden maiden tai hyvän elinympäristön säilymisen osalta on kyse sellaisesta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävästä asiasta, että valituskynnys ylittyisi.

3. Vähittäiskaupan suuryksiköt

Esityksen mukaan MRL 71 a §:ää muutetaan siten, että vähittäiskaupan suuryksikön raja nostetaan 4000 neliömetriin. Perusteena muutokselle ovat vähittäiskaupan toimialan kehittämisen tarpeet sekä tavoite edistää toimivan kilpailun kehittymistä. Toisaalta perusteluissa katsotaan, että yli 4 000 kerrosneliömetrin myymälöiden erityinen ohjaustarve perustuu niiden usein aiheuttamiin merkittäviin yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen tai kaupan palvelujen saavutettavuuteen kohdistuviin vaikutuksiin.

Vaikutusten merkittävyys riippuu kuitenkin paljon myös siitä ympäristöstä mihin vähittäiskauppa sijoittuu. Alle 4000 neliömetrin vähittäiskaupan piiriin kuuluu kaupan hankkeita, joiden vaikutukset erityisesti pienissä kunnissa ovat merkittäviä ja toisinaan myös seudullisia. MRL 71 c §:n mukaan suuryksiköiden ensisijainen sijoituspaikka on keskusta-alue, mutta lakimuutoksen jälkeen tämä ei koske alle 4000 neliömetrin vähittäiskauppaa. Vaarana on, että pienissä kunnissa, joissa keskusta-alueiden vetovoima on muutenkin heikko, suuret kaupat sijoittuvat keskustojen ulkopuolelle sisääntuloristeyksiin. Näiden hankkeiden yleiskaavallinen sijainnin ohjaus tapahtuisi jatkossa MRL 39 §:n sisältövaatimusten kautta. Niihin kuuluvat mm. palveluiden saatavuus ja yhdyskuntarakenteen toimivuus. ELY-keskuksen mielestä tulisi laatia opas tämän tyyppisten hankkeiden vaikutuksista ja niiden kaavallisen arvioimisen periaatteista.

4. Muuta

ELY-keskus kantaa huolta Pohjois-Pohjanmaan kuntien resursseista ja ammattitaidosta tilanteessa, jossa niille annetaan/määrätään uusia vaativia tehtäväkokonaisuuksia. Kuntien resurssit ja ammattitaito ovat jo nyt selviytymisen äärirajoilla.

Alueidenkäyttöryhmän päällikkö
arkkitehti

Taina Törmikoski

Ympäristölakimies

Liisa Koski-Ahonen

LIITE

Asiakirjan sähköinen hyväksymismerkintä

Yhteystiedot

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, luonto ja alueidenkäyttö –
yksikkö, alueidenkäyttöryhmä
Ympäristölakimies Liisa Koski-Ahonen, puh. 0295 038 355

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Törmikoski Taina 29.08.2016 09:51

Esittelijä Koski-Ahonen Liisa 29.08.2016 09:50