Kuntaliitto
Kommunförbundet

Lausunto

Dnro 1187/03/2016

8.12.2016

Ympäristövaliokunnalle

Hallituksen esitys 251/2016 vp eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Muutoksilla tähdätään kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittamiseen. Pääosa ehdotuksista on kuntien kannalta myönteisiä.

Kuntien vallan ja vastuun näkökulmasta on perusteltua, että elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten (Ely:n) tehtävää muutetaan siten, että kuntien toiminnan laillisuusvalvonnasta siirrytään kuntien alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämisen edistämiseen ja valvonta painottuu valtakunnallisiin ja merkittäviin maakunnallisiin asioihin. Kunnallisen päätöksenteon laillisuusvalvonta kuuluu ensi sijassa kunnan jäsenille. Muutoksenhakusäännöksiin esitettävät muutokset ovat seurausta Ely:n roolin muutoksesta ja siten välttämättömiä.

Usealla säännösmuutoksella vähennetään kuntien hallinnollista työtä ja luodaan edellytyksiä kuntien *kaavaprosessien nopeuttamiseen*:

- Rakennuskiellon jatkamisesta päättää kunta (MRL 38 §)
- Asemakaava voidaan tietyissä tilanteissa hyväksyä yleiskaavan vastaisena (42 §)
- Asemakaavan voi jatkossa hyväksyä joko kunnanhallitus tai lautakunta (52 §)
- Viranomaisneuvottelujen määrää rajataan (66 §)
- Suunnittelutarveratkaisun myöntämisedellytyksiä selkeytetään ja rajataan maa-, metsä- ja kalatalouden harjoittamiseen tarkoitettu rakentaminen suunnittelutarpeen ulkopuolelle (137 §)

Uudet suunnitteluvälineet antavat erilaisille kunnille erilaisiin suunnittelutilanteisiin monipuolisemmat keinot:

- Yleiskaavan käyttöä rakennusluvan perusteena laajennetaan ja siten maaseutumaisilla alueilla asemakaavan laatimistarve vähenee (44 §)
- Asemakaavan laatiminen vaiheittain mahdollistaa muutosten tekemisen ilman, että muutoin ajantasaista kaava joudutaan kokonaan uusimaan (50 §)
- Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella (137 a §)
- Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta pysyvään asuinkäyttöön (129a §)

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviin säännöksiin ehdotettavat muutokset eivät kaikilta osin vastaa kuntien tavoitteita. Vähittäiskaupan alarajan nostaminen 4000 kerrosalaneliöön (71 a §), mitoituksesta luopuminen keskusta-alueella (71 b§) ja vähittäiskaupan sijoittumista koskevat väljennykset (71 c §) voivat edistää kilpailua ja ovat kannatettavia.

Kuntaliitto vastustaa 71e §:n kumoamista. Kunnat voivat voimassa olevien säännösten mukaan antaa kaavamääräyksiä vähittäiskaupan laadusta ja koosta, silloin kun se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on ollut tarpeen. Harkinta on tehty paikallisesti kunnan maankäytönohjaustarpeen mukaan. Nyt esitetään muutosta, jolla em. kaavamääräysten antaminen ei olisi enää mahdollista.

Säännös mahdollisuudesta antaa em. määräyksiä otettiin maankäyttö- ja rakennuslakiin, koska rakennuslain aikana ei oikeuskäytännön mukaan po. määräyksiä ollut mahdollisuus an-

www.kunnat.net
www.kommunerna.net

Suomen Kuntaliitto
Toinen linja 14,00530 Helsinki
PL 200, 00101 Helsinki
Puh. 09 7711,faksi 09 771 2291
etunimi.sukunimi@kuntaliitto.fi

Finlands Kommunförbund
Andra linjen 14,00530 Helsingfors
PB 200, 00101 Helsingfors
Tfn 09 7711, fax 09 771 2291
fornamn.efternamn@kommunforbundet.fi

taa (näin toteaa mm. Ekroos, Majamaa teoksessaan maankäyttö- ja rakennuslaki). Oikeuskirjallisuudessa (Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta, Reinikainen teoksessa Maankäyttö- ja rakennuslaki) todetaan, että MRL muutti merkittävästi aikaisempaa rakennuslakia.

Lainvalmistelun yhteydessä eikä myöskään hallituksen esityksen perusteluista selviä miten ja missä tapauksissa nimenomaan 71 e §:n perusteella annetut määräykset ovat haitanneet kaupan kehittämistä tai muutoin olleet haitallisia.

On ristiriitaista, että hallituksen esityksessä kuitenkin todetaan, että edelleen voitaisiin antaa kaupan laatuun ja kokoon liittyviä määräyksiä asemakaavan sisältövaatimusten nojalla samalla kun juuri ehdotetaan vastaavan säännöksen kumoamista laista. MRL:n mukaan asemakaavamääräysten tulee olla tarpeellisia ja maanomistajalle kohtuullisia. Säännöksen kumoaminen on selvä viesti lainsäätäjältä, ettei laatua ja kokoa koskevia määräyksiä tule käyttää, eikä epäselvät perustelut tältä osin anna tukea tai varmuutta lainsoveltajalle.

Esitetty muutos heikentäisi kuntien mahdollisuutta ohjata tarvittaessa kaupallisten palvelujen sijoittumista yhdyskuntarakenteessa mm. suhteessa asumiseen ja liikenneyhteyksiin. Palveluverkon ja liikenteen suunnittelun edellytysten heikentyminen vähentäisi yhdyskuntien kehittämisen hallittavuutta. Tämä voisi aiheuttaa merkittäviä taloudellisia vaikutuksia kunnille mm. ennakoimattomia liikenneverkon kehittämistarpeita. Kuntaliitto vastustaa säännöksen kumoamista. Säännöksen merkitys kunnille kasvaa, kun vähittäiskaupan suuryksikön alarajaa samaan aikaan nostetaan.

Todettakoon lopuksi, että osa ehdotetuista muutoksista toteutuu käytännössä vaiheittain kunnan harkinnan mukaisesti: Voimassa olevia kaavamääräyksiä noudatetaan vähittäiskupan laadun ja koon osalta, kunnes kaavaa on muutettu. Maisematyölupaa koskevat toimenpiderajoitukset ja siihen liittyvä velvollisuus hakea maisematyölupaa poistuvat vasta sitten, kun kaavaa on muutettu. Rakennusjärjestyksen muuttaminen siten, että mahdollistetaan loma-asunnon muuttaminen pysyvään käyttöön jää kunnan harkintaan.

Ulla Hurmeranta
Johtava lakimies
Suomen Kuntaliitto
ull.hurmeranta@kuntaliitto.fi