Kuntaliitto
Kommunförbundet

Asiantuntijalausunto Dnro 665/03/2017

Mättö Minna

14.9.2017

Kuuleminen eduskunnan ympäristövaliokunnassa 15.9.2017

Hallituksen esitys laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 85/2017 vp)

Yleistä

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) rakennusta koskevaa 113 §:ää, kerrosalaa koskevaa 115 §:ää ja rakennusluvan edellytyksiä asemakaava-alueella koskevaa 135 §:ää. Maankäyttö- ja rakennuslakiin ehdotetaan lisättäväksi asuin-, majoitus- ja työtiloja koskeva 117 j § sekä kokoontumistiloja koskeva 117 k §.

Lausunto

Jouston poistaminen lupaedellytyksistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 2 momenttia tiukentava muutos poistaa lupaharkinnasta joustavuutta. Huomioiden lainkohdan soveltamisalaan kuuluvat hanketyypit (korjaus- ja muutostyö, käyttötarkoituksen muuttaminen) muutos tarkoittaa käytännössä poikkeamistarpeen lisääntymistä. Huomioiden 135 §:n 1 momentissa oleva luettelo, muutosesityksen mukaisten vaatimusten lähtökohtainen soveltaminen ei käytännössä ole aina tarkoituksenmukaista.

Lainkohdan alkuperäisen sanamuotoilun tarkoituksena on ollut huomioida niiden soveltamisalaan kuuluvien hankkeiden monimuotoisuus ja erityispiirteet. Esitetty muotoilu tekisi kyseisten hankkeiden osalta poikkeamisesta käytännössä lähtökohdan.

MRL 115 §:n 3 momenttia koskeva muutosesitys (väestönsuojat)

Kerrosalaa koskevan MRL 115 §:n osalta perusteluissa on kiinnitetty huomiota lähinnä asuinrakennuksiin. Säännöksen sanamuodon mukaan muutos koskisi kaikenlaista rakentamista, johon liittyy pelastuslain mukainen väestönsuojan rakentamisvelvollisuus. Teollisuus-, tuotanto-, varasto- ja kokoontumisrakennusten osalta lakiesityksen vaikutuksia ei ole perusteltu tai arvioitu. Jos muutos koskisi vain asuinrakennuksia, se vastaisi perusteluihin kirjattuja hallitusohjelman tavoitteita asuntojen tonttituotannon lisäämisestä ja rakentamisen kustannusten alentamisesta.

Kerrosalaa koskevan MRL 115 §:n osalta kiinnitetään huomiota siihen, että esityksessä ei ole juurikaan arvioitu muutosesityksen vaikutuksia kaavoituksen tai sen toteuttamisen näkökulmasta. Lakimuutos vaikuttaa voimassa oleviin asemakaavoihin jo hyväksyttyä rakennusoikeutta lisäävästi. Lakimuutoksella syntyvä rakennusoikeuden lisäys voi olla merkittäväkin ja toteutuvan rakentamisen vaikutukset voivat poiketa kaavoitusvaiheessa suunnitelluista vaikutuksista.

Maanpäällisen väestönsuojan rakentaminen sallitusta kerrosalasta poiketen voidaan nykyisin käsitellä poikkeamisena, mikä antaa kunnalle mahdollisuuden arvioida esimerkiksi pysäköintipaikkojen riittävyyttä. Lakimuutos johtaa siihen, ettei maankäytöllisiä näkökulmia voida arvioida samalla tavalla kuin nykyisin. Muutoksella on todennäköisesti myös kaupunkikuvallisia vaikutuksia, kun väestönsuojia ei sijoiteta ensisijaisesti kellariin, vaan esimerkiksi maantasokerrokseen. Väestönsuojan sijoittaminen maantasokerrokseen on omiaan luomaan umpinaista katutilaa.

Siltä osin kuin rakennusoikeuden laskeminen on kunnassa vastannut nyt ehdotettua sääntelyä, lakiesitys ei tarkoita muutosta. Esityksen perusteluissa ei kuitenkaan ole esitetty arviota siitä, kuinka suuressa osassa kuntia kyseisenlainen käytäntö on omaksuttu.

Kerrosalaa koskevaan säännösmuutokseen ei liittyisi siirtymäsäännöstä. Ilman siirtymäsäännöstä esitys tarkoittaa käytännössä, että lakimuutos voi muuttaa taannehtivasti kaavapäätösten sisältöä ilman, että kunnalla on ollut mahdollisuus vaikuttaa asiaan. Kuntaliitto pitää esitettyä

ratkaisua poikkeuksellisena ja toteaa, että kun MRL säädettiin, katsottiin kerrosalan laskemista koskevan muutoksen edellyttävän siirtymäsäännöstä (MRL 217 §).

> **HE 101/1998 vp, s. 131**:
> "217 §. *Kerrosalaa koskeva siirtymäsäännös.* Kerrosalaa koskevaan säännökseen esitetyt muutokset, erityisesti maanpäällisen kellarikerroksen käsitteestä luopuminen, edellyttää siirtymäsäännöstä aikaisempaan kaavaan perustuvan rakentamisen osalta. Kaavat ennen tämän lain voimaantuloa on laadittu lähtien maanpäällisen kellarikerroksen sisältävän säännöksen olemassaolosta. Näiden kaavojen toteuttamiseksi kaavaa laadittaessa aiotulla tavalla on tarpeen, että tällaisessa rakentamisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia aikaisemman lain säännöksiä. Tällaisia kaavoja muutettaessa on jatkossa tarpeen rakentamisen määrää harkittaessa ottaa huomioon kerrosalaa koskevan säännöksen muutos."

> **YmVM 6/1998 vp, s. 21/II:**
> "*217 §. Kerrosalaa koskeva siirtymäsäännös.* Pykälän mukaan lain voimaan tullessa voimassaolleeseen kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.
>
> Siirtymäsäännöksen tarkoituksena on turvata ennen lain voimaantuloa laadittujen kaavojen toteuttaminen kerrosalasäännöksen muutoksesta huolimatta.
>
> ---"

Jos lakimuutokseen lisättäisiin siirtymäsäännös väestönsuojien osalta, kunnat voisivat huomioida muutoksen kaavoituksessaan ja lain taannehtiva vaikutus kuntien kaavapäätöksiin poistuisi. Kuntaliitto esittää harkittavaksi, että lakiin lisättäisiin tältä osin siirtymäsäännös.

SUOMEN KUNTALIITTO

Minna Mättö
lakimies