

31.08.2016

Ympäristöministeriö  
kirjaamo@ym.fi

Viite: YM019:00/2015

## **LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTTAMISESTA**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiasta ja toivoo jatkossakin lausuntomahdollisuutta kyseisissä, jäsenkuntaamme vaikuttavissa asioissa.

### **Suomen Kiinteistöliitosta**

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 26 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä yli 10 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

### **Esityksen pääasiallinen sisältö**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL). 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





31.08.2016

mahdollisuuksia päättää rakennusjärjestyksessä vapaa-ajanasuntojen käyttötarkoitusten muutosmahdollisuuksista lisätään. Maisematyöluupa 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 neliömetriin sekä poistetaan velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Lisäksi luovutettiin 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.

## Lausunto

### Lakiehdotus pääosin oikeasuuntainen

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen ohjelman mukaan hallituksen tavoitteena on uudistaa maankäyttö- ja rakennuslakia rakentamismahdollisuuksien helpottamiseksi, purkaa turhaa sääntelyä ja toisaalta keventää hallinnollista taakkaa. Samoin tavoitteena on sujuvoittaa lupa- ja valitusprosesseja ja minimoida viranomaisten keskinäisten valitusten määrä etenkin ennakkoneuvottelumenettelyllä. Lisäksi hallitusohjelman mukaan tavoitteena on asunto- ja tonttitarjonnan lisääminen

Kiinteistöliitto pitää hallitusohjelman tavoitteiden saavuttamista erittäin tärkeänä. Lakiehdotus tähtää osaltaan hallitusohjelmavoitteiden saavuttamiseen. Kiinteistöliitto pitää lakiehdotusta toteutuessaan sinällään edistysaskeleena hallitusohjelmavoitteiden saavuttamisessa.

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota lakiehdotukseen seuraavilta osin:





31.08.2016

**Toimenpideluvan edellyttäminen tiettyjen aurinkopaneelien ja -keräimien asentamiselta hallitusohjelmavoitteiden vastainen**

Lakiehdotuksen mukaan MRL:n 126 a §:n on tarkoitus lisätä uusi kohta, jonka mukaan kaupunkikuvaan tai ympäristöön merkittävästi vaikuttavan aurinkopaneelin tai -keräimen asentaminen edellyttäisi toimenpidelupaa. Kiinteistöliitto korostaa, että toimenpidelupavaade tulee lisäämään osaltaan hallinnollista byrokratiaa ja on kaikkineen ristiriidassa normienpurkutavoitteiden kanssa. Kiinteistöliiton mukaan ympäristöystävälliseen ratkaisuun turvautumiselta ei tulisi viedä pohjaa lisäämällä turhia hallinnollisia lupaedellytyksiä kustannuksineen.

**Hallitusohjelmavoitteiden saavuttaminen edellyttää muutoksia lakiehdotukseen**

Rakli, Rakennusteollisuus RT ja Kiinteistöliitto toimittivat ympäristöministeriölle ja KARALUSU-työryhmälle ehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi 23.3.2016 (jäljempänä ”yhteisehdotus”). Yhteisehdotus on tämän lausunnon liitteenä 1.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä MRL:n muuttamista seuraavasti (ehdotukset perusteluineen ilmenevät liitteestä 1):

***1) Asemakaava-aloitteen käsittelyä koskeva säännösehdotus (ehdotuksen kohta 1)***

Lisätään maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999) **uusi 58 a §**, joka koskee asemakaava-aloitteen käsittelyä kunnassa.

***58 a §***

***Asemakaava-aloitteen käsittely***

***Maanomistajan tehtyä aloitteen asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta, on kunnan päätettävä asemakaavan laatimisesta tai sen laatimatta jättämisestä taikka muuttamisesta tai muuttamatta jättämisestä kahden kuukauden kuluessa asemakaava-aloitteen vireille tulosta.***

***Jos kunta päättää asemakaavan laatimisen tai muuttamisen aloittamisesta 1 momentin mukaisen aloitteen johdosta, kunnan tulee päätöksessään esittää kaavan laatimisen tai muuttamisen tavoiteaikataulu.***





31.08.2016

## **2) Kevyempi asemakaavamenettely (ehdotuksen kohta 2)**

Lisätään maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999) uusi 66 a §, joka koskee asemakaavan muuttamista eräissä tapauksissa.

### **66 a §**

#### ***Asemakaavan muuttaminen eräissä tapauksissa***

***Asemakaava voidaan muuttaa soveltamatta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja viranomaisneuvottelua koskevia säännöksiä.***

***Edellytyksenä 1 momentin mukaiselle menettelylle on se, että asemakaavan muutoksessa on kyse rakennusten käyttötarkoitusten muuttamisesta siten, että liike- tai toimistorakennuksen taikka muiden vastaavien tilojen käyttötarkoitus muutetaan asuin- ja sitä välittömästi tukevaan käyttöön (eikä rakentamisen kokonaismäärä asemakaavan muutosalueella kasva merkittävästi).***

***Rakentamisen määrän vähäinen lisääminen on mahdollista 1 momentin mukaisessa menettelyssä.***

## **3) Yleiskaavasta poikkeaminen (ehdotuksen kohta 4)**

### **42 §**

#### ***Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan***

***Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Asemakaavassa voidaan kuitenkin poiketa yleiskaavasta, jos yleiskaava on ollut voimassa X vuotta, eikä sen mukaista maankäyttöratkaisua voida enää pitää perusteltuna, tai jos yleiskaavan muuttaminen on vireillä ja sitä koskeva yleiskaavaluonnos on asetettu nähtäville ja asemakaava on siinä esitettyjen periaatteiden mukainen.***

### **54 §**

#### ***Asemakaavan sisältövaatimukset***

....

***Asemakaava voidaan laatia yleiskaavasta poiketen 42 §:n 1 momentissa säädetyin edellytyksin.***

## **4) Liian yksityiskohtaisten asemakaavamääräysten kieltö (ehdotuksen kohta 5)**





31.08.2016

*57 §**Asemakaavamääräykset*

....

*Asemakaavaan ei voida ilman erityisiä asemakaavallisia perusteita sisällyttää yksityiskohtaisia rakennuksen ulkoasua tai sen ympäristöä koskevia määräyksiä.***Autopaikkavelvoitteiden sääntely MRL:in**

Asuntorakentamisen kustannuksiin vaikuttaa merkittävästi autopaikkojen järjestämistä koskevat velvoitteet. Pysäköintipaikkojen määrä vahvistetaan tyypillisesti asemakaavoituksen yhteydessä ja velvoitteet vaihtelevat eri kunnissa merkittävästi.

Kiinteistöliitto ehdottaa harkittavaksi, tulisiko MRL:ssä säätää asuinalueiden ja -rakennusten pysäköintipaikkojen enimmäismäärästä. Rakennuttajalle tämän määrän ylitys tulisi saattaa säädösteknisesti myös mahdolliseksi rakennuttajan/kiinteistönomistajan arvioiman, tulevien asukkaiden todellisen tarpeen perusteella. Todellisen tarpeen arvioinnissa voisi huomioida asuinalueen suunnitellut julkiset liikennepalvelut kaavan toteutusvaiheessa sekä arvioitu asukkaiden liikkumistapojen kehittyminen.

**SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY**

Harri Hiltunen  
toimitusjohtaja

Jenni Hupli  
päälakimies, VT

