

Kunnanhallitukselle
Maakuntaliitolle

Muutoksia maankäyttö- ja rakennuslakiin - tehokkuutta maapolitiikan hoitoon ja kaavoituksen sujuvuuteen, uutena näkökulmana maankäytön suunnittelussa kilpailun toimivuus

Maankäyttö- ja rakennuslain muutokseen (204/2015) sisältyvät säännösmuutokset tulevat voimaan 1. huhtikuuta 2015. Muutoksilla on merkitystä muun muassa kuntien kaavoitustoi-
meen ja maapolitiikan hoitoon.

Kilpailun toimivuuden edistäminen

Kilpailun toimivuuden näkökulma on sisällytetty maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) alueiden käytön suunnittelun tavoitteisiin (5 §) ja asemakaavan laatimisharkintaa koskevaan säännökseen (51 §).

Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteita koskevan (5 §) säännösmuutos korostaa elinkeinoelämän, ei pelkästään kaupan kilpailun huomioon ottamista yhtenä kaavoituksessa edistetävistä asioista. Tavoitteena on, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittautumispaikkoja. Kilpailu-näkökulma on kirjattu tavoitesäännökseen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä koskevaan kohtaan (9-kohta), itse kaavan sisältövaatimuksia koskevia säännöksiä ei ole muutettu. Mahdollisuus vaikuttaa kilpailun edistämiseen kaavoituksella on rajallista. Kaavoituksessa voidaan kuitenkin kiinnittää huomiota taloudellisesti toimivaan kilpailuun välillisesti vaikuttaviin tekijöihin, jotka liittyvät maankäytön suunnitteluun.

Kilpailua koskeva näkökulma on osittain uusi. Kevään aikana ympäristöministeriö tulee laatimaan tarkempaa ohjeistusta lain muutoksen tavoitteista ja vaikutuksista, joista tullaan tiedottamaan erikseen kuntien kaavoituksesta vastaavia.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (51 §) mukaan kunnan harkitessa asemakaavan laatimisen tai muuttamisen tarvetta, tulee maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa ottaa huomioon myös elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen. Tällä ei muuteta joustavan normin luonnetta nykyisestä. Päätäväältä asemakaavoitukseen ryhtymisestä on kunnalla. Edelleenkin ei kenelläkään ole oikeutta asemakaavaan vaan päätäväältä asemakaavoitukseen ryhtymisestä on edelleen kunnalla. Säännöksen tavoitteena on edistää monipuolista tonttitarjontaa kunnassa sekä tulevien tonttitarpeiden ennakoimista ja suunnittelua.

Maapolitiikka

MRL:n uusi 5 a § määrittelee yleisellä tasolla kunnan maapolitiikan sisällön. Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankinnan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Säännöksen lisäamisellä lakiin korostetaan maapolitiikan merkitystä yhdyskuntien kehittämisen edellytysten luomisessa. Muutoksia olemassa oleviin maapoliittisiin keinoihin ei ole tehty. Maanhankintaan liittyviä keinoja ovat etuosto- oikeus ja maan lunastaminen normaalin raakamaan oston rinnalla. Lisäksi kunnilla on mahdollisuus tehdä maankäyttösopimuksia, määrätä kehittämisalueesta sekä käyttää asemakaavan toteuttamisen tehostamiseksi rakentamiskehotuksia ja määrätä rakentamattomalle maalle korotettu kiinteistövero.

Kunnan tehtäviä koskevaa MRL 20 §:ää täsmennettiin samalla ja säännökseen lisättiin maininta maapolitiikan harjoittamisesta. Kyseessä ei ole varsinainen uusi tehtävä, vaan kunnille vanhastaan kuuluneen toimialan lainsäädännöllisen aseman selkeyttäminen. Samalla tavoitteena on edistää aktiivista maapolitiikan harjoittamista, jonka sisällöstä päätösvalta on edelleen kunnalla. Sopivat maapolitiikan toimenpiteet on valittava paikallisten olosuhteiden mukaan. Kuntaliiton nettisivuilla www.kunnat.net on tietoa kuntien maapolitiikasta ja eri maapoliittisista keinoista.

Kaavaselvitykset ja vaikutustenarviointi

Selvitystarpeiden riittävyyden arviointi on aiheuttanut tulkintaongelmia ja monessa tapauksessa on varmuuden varaksi laadittu liian yksityiskohtaisia ja päällekkäisiä selvityksiä. Tilanne on aiheuttanut kitkaa kaavaprosesseihin ja turhia kustannuksia.

MRL 9 §:n muutoksella täsmennetään ja selkeytetään kaavan laatimiseen liittyvien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kohdentamista kaavan merkittäviin vaikutuksiin ja vaikutusten kautta nouseviin tutkimus- ja selvitystarpeisiin. Säännösmuutoksella halutaankin nimenomaan korostaa sitä, että vaikutusten selvittämistarpeiden ja laajuuden määrittelyssä lähtökohtana on kaavan tehtävä ja tarkoitus. Muutoksen tavoitteena on lisäksi korostaa, että vaikutusten selvittämisessä on riittävää keskittyä kulloinkin kyseessä olevassa kaavassa ratkaistavien asioiden merkittäviin vaikutuksiin. Säännösmuutoksella ei ole muutoin tarkoitus muuttaa arviointivelvollisuutta sinänsä.

Kuntien edun mukaista on, että viranomaisneuvotteluissa ja muussa viranomaisyhteistyössä kunnat arvioivat kriittisesti aikaisempia käytänteitä ja lain suoma väljyys otetaan käyttöön resurssien säästämiseksi ja kaavaprosessien sujuvoittamiseksi.

Vähittäiskaupan suuryksiköt

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista koskevia säännöksiä uudistettiin lainmuutoksella (319 / 2011). Tuohon lainmuutokseen sisältyi siirtymäaika erityistavarakaupan siirtymiselle vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan sääntelyn piiriin. Siirtymäaika, jonka oli tarkoitus päättyä 15. huhtikuuta 2014, jatketaan nyt päättymään 15. huhtikuuta 2017, jotta kunnat ja maakunnanliitot saavat mahdollisuuden uudistaa kaavansa. Ympäristöministeriön ja Kuntaliiton yhteistyönä vuonna 2012 laadittu siirtymäsäännöstä koskeva tulkintaohje on edelleen soveltuvin osin sovellettavissa.

Valituslupa

Valituslupajärjestelmää laajennetaan. MRL 190 §:n muutoksella valituslupa tarvitaan myös haettaessa muutosta hallinto-oikeuden päätökseen asiassa, joka koskee velvoitteen ja siihen liittyvän uhkasakon asettamista ja maksettavaksi tuomitsemista sekä teettämisuhan asettamista ja täytäntöön panemista.

Kuntaliitto pyytää, että ja että kunnanhallitus toimittaisi yleiskirjeen edelleen kaavoituksesta ja kuntien maapolitiikasta vastaaville sekä rakennusvalvontaviranomaiselle. Maakuntahallitukset pyydetään toimittamaan yleiskirje maakuntakaavoitusta hoitaville.

Lisätietoja:

johtava lakimies Ulla Hurmeranta p. 09 7712539
kehittämispäällikkö Matti Holopainen p. 050 5634622 sekä
johtaja Ritva Laine p. 09 771 2490.

SUOMEN KUNTALIITO


Timo Kietäväinen
Varatoimitusjohtaja


Ritva Laine
johtaja, alueet ja yhdyskunnat