

YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 7/2004 vp

Hallituksen esitys laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain sekä kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 18 päivänä joulukuuta 2003 lähettänyt ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain sekä kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta (HE 164/2003 vp).

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- ylijohtaja Pekka Kangas, hallitusneuvos Helena Korhonen ja yliarkkitehti Katri Tulkki, ympäristöministeriö
- osastopäällikkö Kari Kiesiläinen, oikeusministeriö
- maanmittausneuvos Arvo Kokkonen, maa- ja metsätalousministeriö

- ylijohtaja Pauli Karvinen, Maanmittauslaitos
- lakimies Kirsi Martinkauppi, Espoon kaupunki
- rakennustarkastaja Kalevi Lammi, Tampereen kaupunki
- lakimies Ulla Hurmeranta, Suomen Kuntaliitto
- osastopäällikkö Jukka Luokkamäki, Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliitto TT
- toimitusjohtaja Osmo Laine ja yhdyskuntasuunnittelujaoston puheenjohtaja Eero Ahtela, Päivittäistavarakauppa ry
- lakimies Seppo Kuitunen, Suomen toimitilaja rakennuttajaliitto RAKLI ry
- kaavoitusasiantuntija Leena Sjöblom, Suomen luonnonsuojeluliitto ry.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslakiin sen toimivuutta parantavia muutoksia. Lupajärjestelmää muutettaisiin joustavammaksi siten, että rakennusten korjaaminen ja asuinrakennusten vähäinen laajentaminen rakennuslupamenettelyllä olisi mahdollista ilman suunnittelutarveratkaisua. Kahden erillisen poikkeamisen tarve poistettaisiin antamalla alueellisille ympäristökeskuksille toimivalta ratkaista kunnalle kuuluvia poikkeamisia ratkaisun ollessa kunnan kannan mukainen. Lisäksi toimenpidelu-

van edellytysten suhdetta rakennuslupaedellytyksiin tarkistettaisiin niin, että merkittävässä hankkeissa kaavalliset tai kaavan tarpeesta johtuvat edellytykset otettaisiin huomioon.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista ohjaavia säännöksiä muutettaisiin niin, että ne koskisivat myös suuryksiköiden merkittävää laajentamista ja sellaisia myymäläkeskittymiä, joilla on suuryksiköihin rinnastettavia vaikutuksia.

Metsänhakuuta koskevan maisematyöluvan voimassaoloaikaa ehdotetaan pidennettäväksi. Lakiin otettaisiin säännökset oikeudesta kaavoituksesta ja tonttijaosta johtuvien töiden suorittamiseen toisen maalla, mahdollisuudesta suorittaa välttämätön rakennustyö naapurin alueen kautta sekä rakennusrasitteen perustamisesta kunnan tarpeisiin. Katualueisiin kohdistuvien

oikeuksien asemaa selkeytettäisiin. Maankäyttö- ja rakennuslakiin ja kiinteistömuodostamislakiin ehdotetaan lisättäväksi ranta-asemakaavoissa yhteiskäyttöalueiksi osoitettujen alueiden toteuttamista koskevat säännökset.

Ehdotetut lait on tarkoitus saattaa voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Yleistä

Hallituksen esityksessä mainituista syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää lakiesitystä tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena ja puoltaa hallituksen esitykseen sisältyvien lakiehdotusten hyväksymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan 1.1.2000. Vähittäiskaupan suuryksikköjä koskevia säännöksiä sovellettiin kuitenkin jo 1.3.1999 alkaen. Eduskunta edellytti lain hyväksyessään, että uuden lainsäädännön toimivuutta seurataan kiinnittäen erityistä huomiota kansalaisten yhdenvertaisuuteen ja vaikutusmahdollisuuksiin, kaupan suuryksiköiden sijoittumiseen, kuntien väliseen yhteistoimintaan ja viranomaisten voimavaroihin. Lain toimivuutta on seurattu laaja-pohjaisessa yhteistyöryhmässä kahden vuoden ajan. Hallituksen esitykseen sisältyvät muutosehdotukset perustuvat lain seurantaan ja mainitussa työryhmässä (Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuus; Suomen ympäristö 565) esille tulleisiin muutostarpeisiin. Ehdotetut muutokset parantavat lain toimivuutta ja lisäävät sen joustavuutta käytännössä esille tulleiden tarpeiden mukaisesti ja ovat valiokunnan mielestä perusteltuja ja oikeansuuntaisia edempänä esitettävien eräin täsmennyksin.

Muutoksenhakujärjestelmän toimivuudesta

Ympäristövaliokunta on esityksen käsittelyn yhteydessä keskustellut muun ohella maankäyttö-

ja rakennuslain muutoksenhakujärjestelmän toimivuudesta. Myös hallitusohjelmaan sisältyy oikeussuojajärjestelmän toimivuuden arviointi maankäyttö- ja rakennusasioissa sekä sen selvittäminen, voidaanko lainmuutoksin ja muin keinoin vähentää tarvetta valituksiin ja nopeuttaa valitusten käsittelyä.

Saamansa selvityksen perusteella valiokunta toteaa, että oikeussuojajärjestelmän toimivuutta seurataan parhaillaan hallitusohjelmassa edellytetyllä tavalla. Alustavat tulokset ympäristöministeriön teettämästä selvityksestä osoittavat, että valitusherkkyyys asemakaavoista ei ole lisääntynyt. Koko maan keskiarvo asemakaavoista, joista on valitettu, on noussut vuodesta 1995 vuoteen 2002 vajaasta 8 prosentista 9 prosenttiin. Alueelliset erot valitusherkkyydessä ovat kuitenkin suuria. Helsingin, Espoon ja Vantaan osalta sellaisten asemakaavojen osuus, joista on valitettu, on laskenut vuodesta 1995 vuoteen 2002 noin 18 prosentista noin 9 prosenttiin. Sen sijaan keskisuurissa kaupungeissa valittaminen on jossain määrin yleistynyt.

Ympäristövaliokunta korostaa, että maankäyttö- ja rakennuslain vuorovaikutteinen suunnittelu ja edellytetyt selvitykset voivat tuoda oikea-aikaisesti esiin erilaiset tarpeet, jolloin niiden yhteensovittaminen on mahdollista ennen päätöksentekoa. Kaavoista valittaminen ei ole sanottavasti lisääntynyt, mutta valittaminen aiheuttaa aina viivästystä yhdyskuntarakenteen kehittämisessä ja vähäiselläkin valittamisella voi siksi olla erittäin häiritsevä vaikutus.

Valitusoikeuden yleinen rajoittaminen ei kuitenkaan ole mahdollista, sillä perustuslain sään-

nökset ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen määräykset edellyttävät yksilön oikeutta tai velvollisuutta koskeissa asioissa muutoksenhaku- mahdollisuutta tuomioistuimeen. Valitusoikeuden rajoittaminen siten, että muutosta ei saisi enää jossain vaiheessa hakea, jos on ollut mahdollisuus valittaa edeltävässä vaiheessa, on ongelmallista, koska kaavoituksen eri vaiheissa ratkaistaan yleensä erilaisia kysymyksiä, joten valituksissakaan ei yleensä voi olla kyse samoista perusteista. Myöskään valituksen tekemiseen oikeutetut asianosaiset eivät ole kaikissa vaiheissa samoja. Valituslupajärjestelmä puolestaan ei sovellu yhteiskunnan tai alueiden kehittämisen kannalta merkittäviin asioihin. Annettavat ratkaisut ovat pääosin tapauskohtaisia, eivätkä ne siten ole yleensä luonteeltaan ennakkopäätöksiä, joista ilmenevää ratkaisukäytäntöä voitaisiin soveltaa myös muissa samankaltaisissa tapauksissa.

Alueelliset ympäristökeskukset ovat käyttäneet puuttumisoikeuttaan maankäyttö- ja rakennuslain soveltamisen alkuvuosina hyvin maltillisesti. Ympäristökeskusten valitusten osuus asemakaavoista on ollut alle kaksi prosenttia. Järjestöt eivät ole käyttäneet laajennettua valitusoikeutta juuri lainkaan. Koska rakentaminen tapahtuu yhä enemmän yhdyskuntarakennetta tiivistämällä, se on omiaan lisäämään valitusherkkyyttä. Tavallisimmin valittaja onkin yksittäinen asianosainen, kuten naapuri.

Valitusten käsittelyn nopeuttamismahdollisuuksia on selvitetty oikeusministeriön asettamassa työryhmässä.

Työryhmä katsoo muistiossaan, että valitusten käsittelyä ei voida nopeuttaa yksittäisellä toimenpiteellä, vaan tarvitaan useita erilaisia kehittämistoimia. Näitä ovat erityisesti seuraavat:

— *Menettelyn kehittäminen kaavoitusasioissa.* Kaavoitusprosesseja kehitetään niin, että jo valmisteluvaiheessa voidaan vähentää tarvetta valittamiseen. Kaavojen selvitysten ja vaikutusten arvioinnin tarpeen määrittelyä ja oikeaa ajoittamista kaavoituksen eri osapuolten käyttöön ohjataan. Kuntia rohkaistaan käyttämään kaikkia maapoliittisia keinoja riittävän kaavavaran aikaansaamiseksi, mikä vähentää kaava-

valitusten viivästyttävää vaikutusta kunnan asuntotuotannon ja muun toiminnan kehittämiseen.

— *Hallintotuomioistuinten toimintaedellytysten parantaminen ja työmenetelmien kehittäminen.* Virkarakenteen kehittämistä jatketaan tuomaripainotteiseen suuntaan ja henkilöresursseja vahvistetaan kahdella tuomarinviralla ainakin vuosina 2005—2007. Hallinto-oikeuksien ratkaisukokoonpanon keventäminen ei ole perusteltua yhteiskunnan tai alueiden kehittämisen kannalta merkittävässä asiassa, mutta sitä voidaan harkita sellaisissa oikeudellisesti yksinkertaisissa asiaryhmissä, joissa se ei vaarantaisi oikeusturvaa. Erityisasiantuntemuksen parantamiseksi hallinto-oikeuksissa tulisi lisätä tuomareiden erikoistumista. Hallinto-oikeuksien henkilöstölle tulee myös järjestää riittävästi maankäyttö- ja rakennusasioita koskevaa täydennyskoulutusta.

— *Valituslupajärjestelmän tarkistaminen.* Ympäristöministeriössä selvitetään valituslupajärjestelmän käyttöönottamista niissä maankäyttöä ja rakentamista koskevista asiaryhmissä, joihin se asioiden laadun ja määrän sekä oikeusturvan kannalta soveltuu (esimerkiksi rakennuslupa-asioissa).

Valiokunta pitää edellä esitettyjä ehdotuksia lähtökohtaisesti perusteltuina ja oikeansuuntaisina ja kiirehtii niiden toteuttamiseksi tarvittavien lakiehdotusten valmistelua ja saattamista eduskunnan käsiteltäväksi. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan hallinto-oikeuksien henkilöresurssien lisääminen ei kuitenkaan näytä mahdolliselta. Valiokunta on tästä huolissaan ja painottaa, että tässä tilanteessa esimerkiksi ratkaisukokoonpanon keventämistä koskevan ehdotuksen valmistelua tulee erityisesti kiirehtiä, jotta hallitusohjelman tavoitteita voitaisiin tältä osin toteuttaa.

Kuntien yhteinen yleiskaava

Maankäyttö- ja rakennuslain 47 §:n 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi maininta siitä, että kuntalain säännökset eivät rajoita pykälässä tarkoitettua kuntien päätösvaltaa antaa yhteisen

yleiskaavan laatiminen ja hyväksyminen muunkin yhteisen toimielimen kuin kuntayhtymän tehtäväksi. Valiokunta pitää ehdotettua selvennystä perusteltuna. Valiokunta korostaa, että kuntien yleiskaavallinen yhteistyö on sinänsä erinomainen, kaavajärjestelmää täydentävä mahdollisuus seudullisen maankäytön suunnittelun ja kuntayhteistyön edistämiseen. Yhteisten yleiskaavojen käytännön toteutuksessa on kuitenkin suuria haasteita, koska seudulliseen yhteistyöhön maankäytön suunnittelussa suhtaudutaan osin varauksellisesti ja yhteistyömuodot ovat vakiintumattomia. Kuntien yleiskaavallisen yhteistyön edistämiseksi olisi tärkeää selvittää muun ohella yhteisen yleiskaavan suhdetta kunnan omaan yleiskaavaan sekä mahdollisesti vain tiettyjen asioiden ratkaisemiseksi tehtyjen yhteisten yleiskaavojen ja muiden yleis- tai osayleiskaavojen tehtäväjakoja ja oikeusvaikutuksia.

Yhteiskäyttöalueet

Ranta-asemakaavoissa voidaan muiden alueiden ohella osoittaa kaavan rakennuspaikkoja varten alueita yhteistä käyttöä varten (kuten tiet, venevalkamat, uimarannat, virkistysalueet). Kiinteistön oikeus yhteiskäyttöalueiden käyttämiseen perustetaan kiinteistönmuodostamislain 154 a §:n mukaisesti rasiitteena. Esityksessä ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:n 1 momentin muuttamista siten, että siitä käy paremmin ilmi oikeuden perustaminen rasiitteena kiinteistötoimituksessa. Koska kulkuyhteyttä palvelevat alueet eli tiet ja pysäköintipaikat palvelevat usein myös ranta-asemakaava-alueen ulkopuolisiakin kiinteistöjä, ehdotetaan näiden alueiden toteuttaminen ja ylläpito erotettavaksi muiden yhteiskäyttöalueiden toteuttamisesta ja ylläpidosta. Kulkuyhteyttä varten osoitetun yhteiskäyttöalueen toteuttaminen tapahtuisi kiinteistönmuodostamislain ja yksityistielain säännöksiin.

Muiden yhteiskäyttöalueiden käyttämistä varten tarpeelliset rasiitteet perustettaisiin edelleen kiinteistönmuodostamislain 154 a §:n 1 mo-

mentin mukaisena rasiitteena. Mainittuun pykälään lisättäisiin selventävä 2 momentti, jonka mukaan rasiite perustetaan samassa toimituksessa kaikkien niiden kiinteistöjen hyväksi, joiden käyttöön yhteiskäyttöalue on osoitettu. Toimitusta saa hakea tällaisen kiinteistön omistaja taikka sen rekisteriyksikön omistaja, jonka alueella yhteiskäyttöalue tai osa siitä sijaitsee. Rasiitteen perustaminen ei edellyttäisi edellä mainittujen kiinteistöjen ja rekisteriyksiköiden omistajien suostumusta. Valiokunta pitää ehdotusta tarkoituksenmukaisena todeten samalla, että hankkeella tulee olla kaavaan perustuva, yhteinen toteuttamisperuste siten, että se ei palvele yksinomaan yhden toimijan tarpeita.

Rakennustyön suorittaminen toisen maata käyttäen

Rakennustyön suorittamista koskevalla 149 §:llä sekä kaavoituksen ja tonttijaon töiden suorittamista koskevalla 204 a §:llä tehtäisiin mahdolliseksi toisen maan käyttäminen välttämättömän rakennustyön tai muun työn suorittamiseksi. Ehdotetut säännökset ovat tarpeelliset ja hyväksyttävät. Hallituksen esityksen perusteluissa olisi kuitenkin tullut tarkastella säännöksiä perustuslain kannalta. Valiokunta toteaa, että säännökset eivät ole ongelmallisia perustuslain 10 §:n kotirauhan turvaamisen kannalta silloin, kun työt tarkoittavat toisen pihapiirissä tehtäviä töitä. Kotirauhan piirillä ei tarkoiteta pelkästään alueellisesti rakennuksen välitöntä läheisyyttä, vaan sillä suojataan yksityiselämän rauhaa.

Säännökset ovat hyväksyttäviä myös perustuslain 15 §:n omaisuuden suojan turvaamisen kannalta. Ehdotuksen 149 §:n 4 momentin luvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei työstä aiheudu naapurille sanottavaa haittaa tai häiriötä. Hakijan on kunnostettava alue toimenpiteen jälkeen ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan. Jos toimenpiteestä aiheutuu naapurille vahinkoa, se voi tulla korvattavaksi vahingonkorvauslainsäädännön perusteella annetusta luvasta riippumatta. Vastaava korvausmahdollisuus voi liittyä myös 204 a §:ään.

Rakennusrasitteet

Lain 158 §:ää ehdotetaan muutettavaksi siten, että vanhan rakennuslain tapaan olisi edelleen mahdollista perustaa sopimuksenvarainen rakennusrasite yhdyskuntateknisiä johtoja ja niihin kuuluvia laitteita sekä näitä varten tarkoitettua tilaa varten samoin kuin esimerkiksi kulkuväylän käyttämistä varten kaupungin tarpeisiin siinäkin tapauksessa, että rasiteoikeus ei liity mihinkään tonttiin. Säännös on tarkoituksenmukainen ja perusteltu, mutta valiokunta ehdottaa sen sijoittamista 158 §:n 1 momenttiin 3 momentin sijasta siksi, että 3 momentti koskee lähinnä määräaikaista rasitteita. Pykälän sisäisen johdonmukaisuuden vuoksi perustellumpi paikka sääntelylle on 1 momentissa.

Vähittäiskaupan suuryksikön laajentaminen

Esityksessä ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan sääntelyn tiukentamista uudella 4 momentilla siten, että kaavallinen ohjaus koskisi myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Ohjaus ei kuitenkaan koskisi vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä. Hallituksen esitykseen sisältyvien perustelujen mukaan merkittävänä laajennuksena säännöstä sovellettaessa voitaneen pitää yli 1 000 neliömetrin tai yli 20 prosentin laajennusta.

Ehdotettua muutosta on pidetty tarpeellisena erityisesti kaupan kilpailullisen yhdenvertaisuuden kannalta. Jos laajennukset olisivat ohjauksen ulkopuolella, se antaisi jo määritelmän rajan (2 000 kerrosneliömetrin) ylittäneille myymälöille merkittävän kilpailullisen edun niihin nähden, jotka vasta pyrkisivät perustamaan uutta suuryksikköä. Korkeimman hallinto-oikeuden viimeksi antamaa ratkaisua (KHO 12.12.2003 t.

3203) on myös pidetty riittämättömänä selkeyttämään 58 §:n tulkintaa ja turvaamaan kilpailu-neutraliteetin.

Ympäristöministeriö on tuonut esiin käsityksensä siitä, että lakia valmisteltaessa ja lain voimaantulon jälkeisessä ohjauksessa on katsottu, että 58 §:n 3 momentissa tarkoitettuna vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisena on pidetty myös suuryksiköiden laajentamista, ainakin vähäistä suurempaa laajentamista. Vastaavasti sijoittamisena on pidetty tilannetta, jossa suuryksikköä pienempää myymälää on laajennettu niin, että se on ylittänyt 2 000 kerrosneliömetrin rajan ja muuttunut suuryksiköksi.

Ympäristövaliokunta pitää pykälän muuttamista kilpailunäkökohdista perusteltuna. Valiokunta esittää kuitenkin huolensa siitä, onko perusteluissa kuvattu merkittävän laajentamisen taso tarkoituksenmukainen ja perusteltu. Valiokunta katsoo, että jos säännös ei ole riittävän joustava, se voi kääntyä tarkoitustaan vastaan ja vaarantaa yhdyskuntarakenteen tasapainoisen palvelurakenteen ja kestäväen kehityksen vaatimusten mukaisen jatkuvan kehittämisen. Valiokunta on erityisen huolissaan sellaisten tiiviin yhdyskuntarakenteen sisällä olevien keskisuuren myymälöiden säilymisestä, jotka eivät kuitenkaan ole keskustatoimintojen alueella. Myös pienten lähikauppojen menestymismahdollisuudet voivat välillisesti kärsiä tästä, sillä niiden toiminta voi perustua ensin mainittujen, suurempien myymälöiden tuomaan logistiikkahyötyyn. Kun suuryksiköitä koskevan ohjauksen keskeisenä tavoitteena on palvelujen säilyttäminen myös tiiviin yhdyskuntarakenteen sisällä siten, että palvelut ovat tavoitettavissa myös ilman autoa, olisi kuvattu keskisuuren kaupan kuihtuminen vastoin keskeisiä päämääriä. Tämän välttämiseksi valiokunta katsoo, että merkittävän laajennuksen ohjeellisena rajana tulee pitää yleensä yli 1 500 kerrosneliömetrin tai yli 25 prosentin laajennusta. Säännöksen vaikutuksia kestäväen kehityksen kannalta ja kasvualueilla tulee seurata erityisen tarkasti.

Myymäläkeskittymän käsite

Lain muutoksella on tarkoitus saattaa vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan ohjauksen piiriin myös sellaiset myymäläkeskittymät, jotka ovat vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Myymäläkeskittymillä tarkoitetaan hallituksen esityksen perustelujen mukaan kaupallisia keskuksia, joissa mikään yksittäinen myymälä ei ylitä suurmyymäläyksikölle maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:n 1 momentissa säädettyä 2 000 kerrosneliömetrin rajaa. Perusteluissa todetaan, että myymäläkeskittymille ei voida esittää selvää pinta-alarajaa, vaan keskeisessä asemassa ovat myymäläkeskittymän vaikutukset. Vaikutukset riippuvat perustelujen mukaan muun ohella ympäröivien yhdyskuntien koosta ja myymäläkeskittymän sijainnista yhdyskuntarakenteesta samoin kuin myymälöiden laadusta. Ohjeellisesti kuitenkin esitetään, että yleensä yli 10 000 kerrosneliömetrin myymäläkeskittymillä on merkittäviä vaikutuksia. Lain 114 §:n määritelmän ulkopuolelle rajattuja paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälöitä ei otettaisi huomioon vaikutuksia harkittaessa. Edelleen myymäläkeskittymän laajentaminen, joka ei ole merkittävä, jäisi lain ulkopuolelle.

Ympäristövaliokunta tukee myymäläkeskittymien sisällyttämistä suuryksiköitä koskevan sääntelyn piiriin. Valiokunta kuitenkin toteaa, että hallituksen esityksen perustelut jättävät myymäläkeskittymän määrittelyn suhteellisen avoimeksi. Valiokunta tähdentää, että ohjauksen piiriin tulevat myymäläkeskittymät määrittyvät vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavien vaikutustensa kautta. Vaikutuksilla tarkoitetaan erityisesti myymäläkeskittymän vaikutuksia palvelujen alueelliseen saatavuuteen, yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen.

Myymäläkeskittymällä tarkoitetaan joko yksittäistä liikerakennusta, jossa on useita myymälöitä, tai usean liikerakennuksen muodostamaa kokonaisuutta, jossa myymälöillä on yhteisiä toimintoja, kuten yhteinen pysäköintialue, tai kokonaisuudella on yhteinen johto ja markkinointi. Myymäläkeskittymällä ei tarkoiteta toi-

sistaan toiminnallisesti erillisiä myymälöitä ja liikerakennuksia. Teollisuus- ja varastorakennusten alueen vähittäistä muuttumista liiketoimintojen alueeksi ei pidettäisi myöskään lain tarkoittamana myymäläkeskittymän toteuttamisena.

Myymäläkeskittymän määritelmän täyttävät yleensä helposti tunnistettavasti sellaiset kaupalliset konseptit kuten kauppakeskus, erikoiskauppojen keskus (Retail Park), merkkituotemyymälöiden keskus (Factory Outlet Center) tai viihde- ja huvittelukeskus (Entertainment Center). Tällaisten olemassa olevien ja suunnitteilla olevien myymäläkeskittymien kerrosalat vaihtelevat paljon ja voivat olla jopa 100 000 kerrosneliometriä. Valiokunta kuitenkin korostaa, että edellä tarkoitettuja pienempiäkin keskittymiä voidaan pitää hallituksen esityksessä tarkoitettuina myymäläkeskittyminä, jos niillä on vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavia vaikutuksia.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella valiokunta ehdottaa,

että lakiehdotukset hyväksytään muutoin hallituksen esityksen mukaisina paitsi 1. lakiehdotuksen 158 § ja johtolause muutettuina seuraavasti:

158 §

Rakennusrasitteet

Tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä raskas pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen (rakennusrasite). Rasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset sopivat siitä kirjallisesti. *Rakennusrasite voidaan perustaa kunnan tai sen laitoksen tarpeita varten taikka yhdyskuntateknistä rakentamista varten siinäkin tapauksessa, että rasiteoikeus ei liity tonttiin tai rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön.*

— — — — —

(3 mom. poist.)

— — — — —
—————

(Johtolause)

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 5 päivänä helmikuuta 1999 an-
netun maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999)

47 §:n 1 momentti, 75 §, 79 §:n 1 momentti,
107 §, 137 §:n 2 ja 6 momentti, 138 §:n 1 mo-
mentti, 158 §:n 1 momentti ja 171 §:n
3 momentti, sekä

lisätään 58 §:ään uusi 4 momentti, jolloin
nykyinen 4 momentti siirtyy 5 momentiksi,
143 §:ään uusi 3 momentti, 149 §:ään uusi
4 momentti, lakiin uusi 204 a § ja 218 §:ään uusi
5 momentti seuraavasti:

Helsingissä 23 päivänä huhtikuuta 2004

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Pentti Tiusanen /vas	Mikaela Nylander /r
vpj.	Satu Hassi /vihr	Heikki A. Ollila /kok
jäs.	Susanna Haapoja /kesk	Eero Reijonen /kesk
	Hanna-Leena Hemming /kok (osit- tain)	Säde Tahvanainen /sd
	Rakel Hiltunen /sd	Satu Taiveaho /sd
	Inkeri Kerola /kesk	Unto Valpas /vas
	Kari Kärkkäinen /kd (osittain)	Ahti Vielma /kok
		Pia Viitanen /sd.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos.