



Ketterää kaavoitusta ja parempaa rakentamista

Näkökulmia maankäyttö- ja rakennuslain uudistukseen
Kuntamarkkinat 2019

Alueet ja yhdyskunnat
[@kuntaliitto](#)

11.9.2019

A photograph of children playing soccer on a paved area. In the foreground, a child in a light blue long-sleeved shirt and black pants with the number '20' is kicking a white soccer ball. Other children are visible in the background, including one in a blue shirt and another in a dark blue shirt with a Nike logo. The background is slightly blurred, showing a green fence and some trees.

Maankäyttö- ja rakennuslaki kuntien strategisena välineenä

varatoimitusjohtaja Timo Reina
Kuntamarkkinat 11.9.2019
@TimoReina

 Kuntaliitto
Kommunförbundet

Kuntaliiton missio

Kuntaliiton strategiapäivitys 2019 - luonnos

**Kunnat luovat
perustan
asukkaidensa
hyvälle elämälle.**

**Kuntaliitto tekee työtä,
jotta kunnat
onnistuvat
tehtävissään.**



Kuntaliiton tavoitteet maankäytön ja rakentamisen kehittämiseksi

Kuntaliiton hallitus 21.3.2019, poimintoja

#kaavoitus

Ketterää kaavoitusta ja toteutusta, mm.

- Lisätään kuntien liikkumavaraa valita tarpeeseensa sopiva suunnittelun taso ja tarkkuus
- Selkeät pelisäännöt kunnan ja yksityisen yhteistyölle maankäyttöhankkeissa
- Tuomioistuimille lisää resursseja valitusten käsittelyaikojen nopeuttamiseksi

#rakentaminen

Parannusta rakennusten ja rakentamisen laatuun, mm.

- Määritellään selkeämmin rakentamiseen osallistuvien roolit ja vastuut
- Parannetaan viranomaisen välineitä tukea rakentamiseen osallistuvien osapuolten omaa vastuunkantoa ja onnistumista
- Kunnille tukea rakennuskannan uudistamiseen

#palvelut

Sujuvaa palvelua lähellä kuntalaista, mm.

- Hyödynnetään digitalisointia suunnittelun ja ohjauksen sujuvoittamisessa
- Laajennetaan sähköistä asiointia maankäytön ja rakentamisen prosesseissa
- Tarjotaan kuntalaiselle tärkeät viranomaispalvelut yhdeltä luukulta ja mahdollisimman läheltä



Tästä emme tingi:

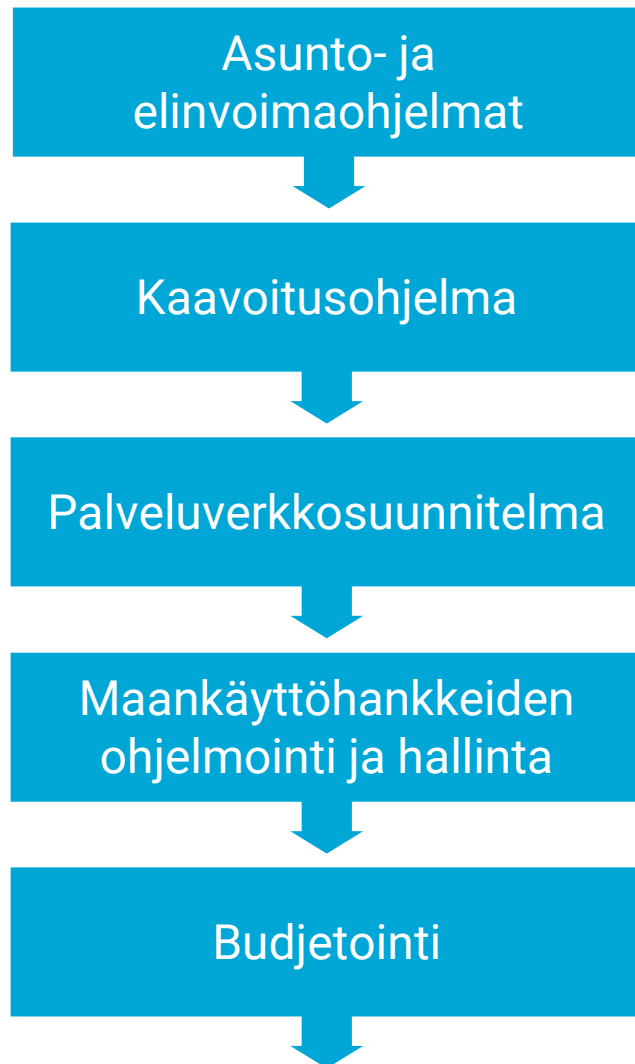
Kuntien työkaluja torjua ilmastonmuutosta sekä rakentaa kestäviä yhdyskuntia ja hyvää elinympäristöä on lisättävä.

- Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksessa on turvattava kuntien oikeus itsenäisiin valintoihin maapolitiikassa, kaavoituksessa ja toteuttamisen ohjelmoinnissa. Kuntien kaavamonomoli on säilytettävä.
- Suunnittelu- ja lupajärjestelmää tulee selkeyttää kuntalaisten osallistumismahdollisuuksia heikentämättä. Kunnallisvalitus kaava-asioissa tulee säilyttää. Kunnilla on oltava mahdollisuus järjestää maankäytön suunnittelun, toteuttamisen ja rakentamisen ohjauksen tehtävät parhaaksi katsomallaan tavalla.

Kuntaliiton hallitus 18.10.2018



Maankäyttö- ja rakennuslaki kuntien strategisena välineenä





Kaavamonopoli on kaavojen valmistelua ja niistä päättämistä - se on myös vastuuta kaavojen toteuttamisesta, yhdyskuntien toimivuudesta, hyvästä elinympäristöstä ja kuntalaisten palveluista.

Timo Reina, varatoimitusjohtaja



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) kokonaisuudistus

Helena Säteri, ylijohtaja, ympäristöministeriö
Kuntamarkkinat 11.9.2019

Uudistuksen tavoitteet

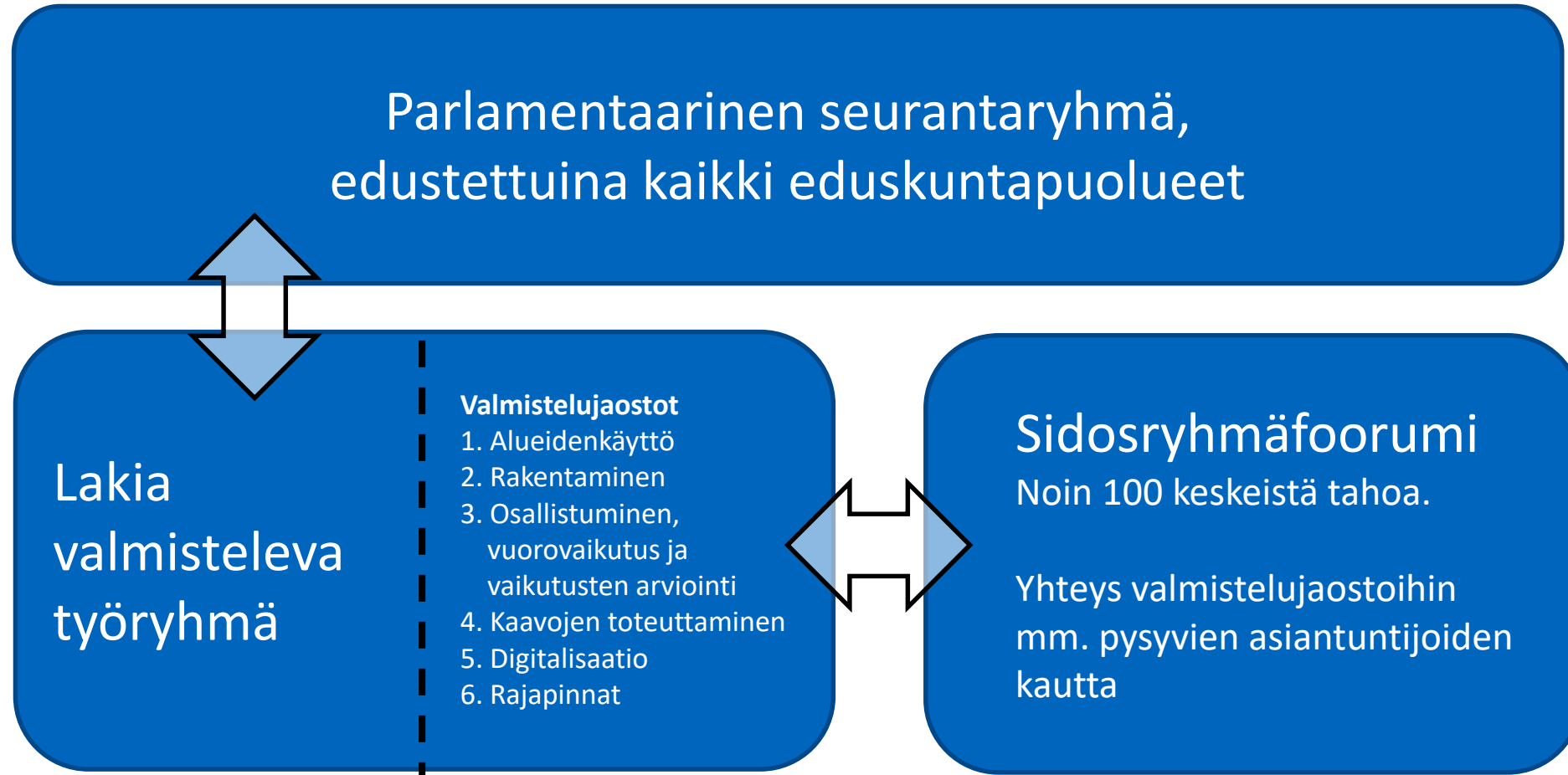
Miltä tulevaisuus näyttää?

- Ilmastonmuutos
 - Digitalisaatio
 - Alueiden erilaistuminen
 - Kaupungistuminen
 - Väestön ikääntyminen
 - Liikkumisen murros
 - Arvot ja asenteet
 - Muutosten nopeus
 - Kansalaisosallisuuden vahvistuminen
- 

Mistä tullaan – lainsäädännön jatkuvuus

- 1856 Asetus kaupunkien järjestämisen ja rakentamisen perusteista
 - 1931 Asemakaavalaki
 - 1945 Laki rakentamisesta maaseudulla
 - 1959 Rakennuslaki
 - 2000 Maankäyttö- ja rakennuslaki
- 

Mukana uudistuksessa noin 250 henkilöä.



Sidosryhmäfoorumi

- Tavoitteena parantaa yhteistyötä sidosryhmien kanssa: mahdollisimman avoin, osallistumista lisäävä ja kiinnostusta herättävä valmistelu
- Noin 250 henkeä: 100 sidosryhmää sekä seuranta- ja työryhmän ja ympäristöministeriön edustajat
- Tapaa neljä kertaa vuodessa, käsittelyssä ajankohtaiset asiat sekä työpajatyöskentelyä eri teemoista
- Verkkokeskustelualusta (oikeudet kaikilla mukana olevilla)
 - Puheenjohtaja Ari Ekroosin palsta
 - Työryhmän puheenjohtaja Helena Säterin videokoosteet
 - Kuuden jaoston omat sivut (keskustelua, kyselyitä, ajankohtaistietoa)
 - Koko sidosryhmäfoorumin yhteinen keskustelusivu
 - Tapaamisten materiaalien jakaminen

Tavoiteaikataulu: uusi maankäyttö- ja rakennuslaki 2021

- Lainsäädäntöä valmistelevan työryhmän toimikausi 1.5.2018 –31.12.2021
 - Luonnos hallituksen esitykseksi 8/2020
 - Lausuntokierros hallituksen esityksen luonnoksesta 10-11/2020
 - Lausuntopalautteen käsittely, hallituksen esityksen luonnoksen viimeistely ja kääntäminen alkuvuosi 2021
 - EU-direktiivin 2015/1535 mukainen 3 kuukauden tekninen notifionti kesällä 2021
 - Hallituksen esitys eduskuntaan syysistuntokauden 2021 alkupuolella
- 

Keskeisimmät hallitusohjelman kirjaukset (1/2)

- Viedään maankäyttö- ja rakennuslain uudistus loppuun parlamentaarisessa valmistelussa.
 - Kuntien kaavamonopoli ja kaavahierarkia säilytetään.
 - Kaavaprosessien sujuvuutta edistetään.
 - Alueiden käytön laillisuuden valvonta säilyy viranomaistoimintana vähintään nykytasolla.
 - Ilmastonmuutoksen torjunta otetaan huomioon niin kaavoituksessa, rakentamisessa kuin rakennuskannan ylläpidossa.
- 

Keskeisimmät hallitusohjelman kirjaukset (2/2)

- Luodaan rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja tietoaalusta, joihin maankäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset ja prosessit tukeutuvat.
 - Edistetään kunnissa rakentamisen luvissa ja ilmoituksissa yhden luukun periaatetta ja sähköistä asiointia.
 - Rakentamisen toteutusvastuu säädetään pääurakoitsijalle. Tämä pitää sisällään vastuun rakennusvirheistä ja niiden korjaamisesta.
- 

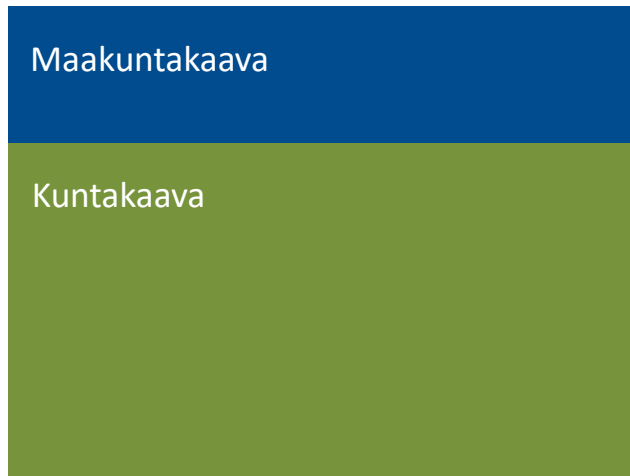
Nostoja uudistuksen sisällöistä

Säädösvalmistelu kesken, seuraavaksi esitettävä on valmistelun aikaista alustavaa pohdintaa. Päätöksiä ei ole vielä tehty.

- Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä
 - Pääurakoitsijan toteutusvastuu
 - Ilmastonmuutos rakentamisessa ja maankäytössä
 - Rakennusvalvonta
 - Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksessa
 - Rakentaminen ja digitalisaatio
- 

Alustava ehdotus 5.9.2019: Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä

Kaupunkiseutujen ulkopuolella



Kaupunkiseuduilla



Alueidenkäytön suunnittelun laadulliset vaatimukset: kaikkia kaavoja koskevin alueidenkäytön valtakunnallisina vaatimuksina sekä erikseen kullekin kaavatasolle. Lisäksi säilytettäisiin mahdollisuus antaa erikseen valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Alustava ehdotus 5.9.2019: Maakuntakaava

Maakuntakaavassa on esitettävä:

- 1) maakunnan aluerakenteen kehittämisen tavoitteet ja periaatteet;
- 2) valtakunnallisen ja maakunnallisen liikennejärjestelmän ja -verkon sekä muun infrastruktuurin kehittämisen periaatteet sekä
- 3) maakunnan viherrakenne ja sen kehittämisen periaatteet.

Maakuntakaavassa voidaan esittää myös muita maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia asioita.

Maakuntakaavassa käsitellään asioita vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta on tarpeellista.

Laadittaessa tai muutettaessa kaupunkiseutukaavaa on kaupunkiseutukaava sovitettava maakuntakaavan kokonaisuuteen kohdissa 1-3 tarkoitettujen asioiden osalta. Maakuntakaavassa kohdissa 1-3 tarkoitettut asiat ovat ohjeena laadittaessa ja muutettaessa kuntakaavaa alueella, jolla ei ole voimassa kaupunkiseutukaavaa.



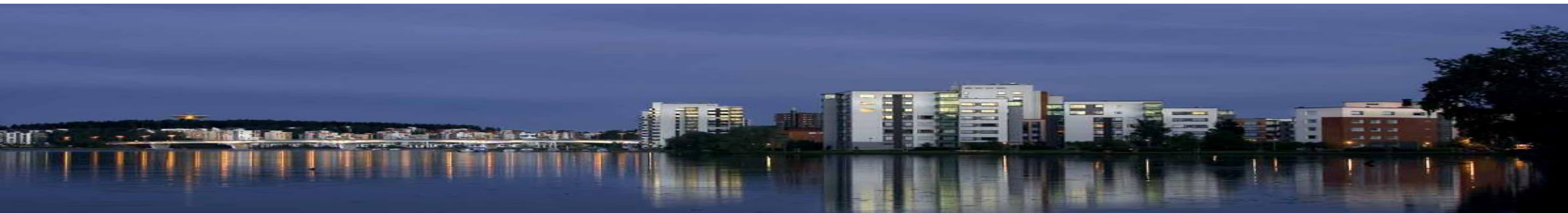
Alustava ehdotus 5.9.2019: Kaupunkiseutukaava

Kaupunkiseutukaavassa on esitettävä siinä laajuudessa kuin laadittavan kaupunkiseutukaavan ohjaustavoite edellyttää:

- 1) kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet;
- 2) kaupunkiseudun liikennejärjestelmän kehittämisen sekä liikennejärjestelmän ja maankäytön yhteensovittamisen periaatteet huomioiden erityisesti kestävän liikkumisen edellytykset; sekä
- 3) kaupunkiseudun kannalta riittävä viherrakenne.

Kaupunkiseutukaavassa voidaan käsitellä myös muita kaupunkiseudun kehityksen kannalta tarpeellisia asioita.

Kaupunkiseutukaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa kuntakaavaa.

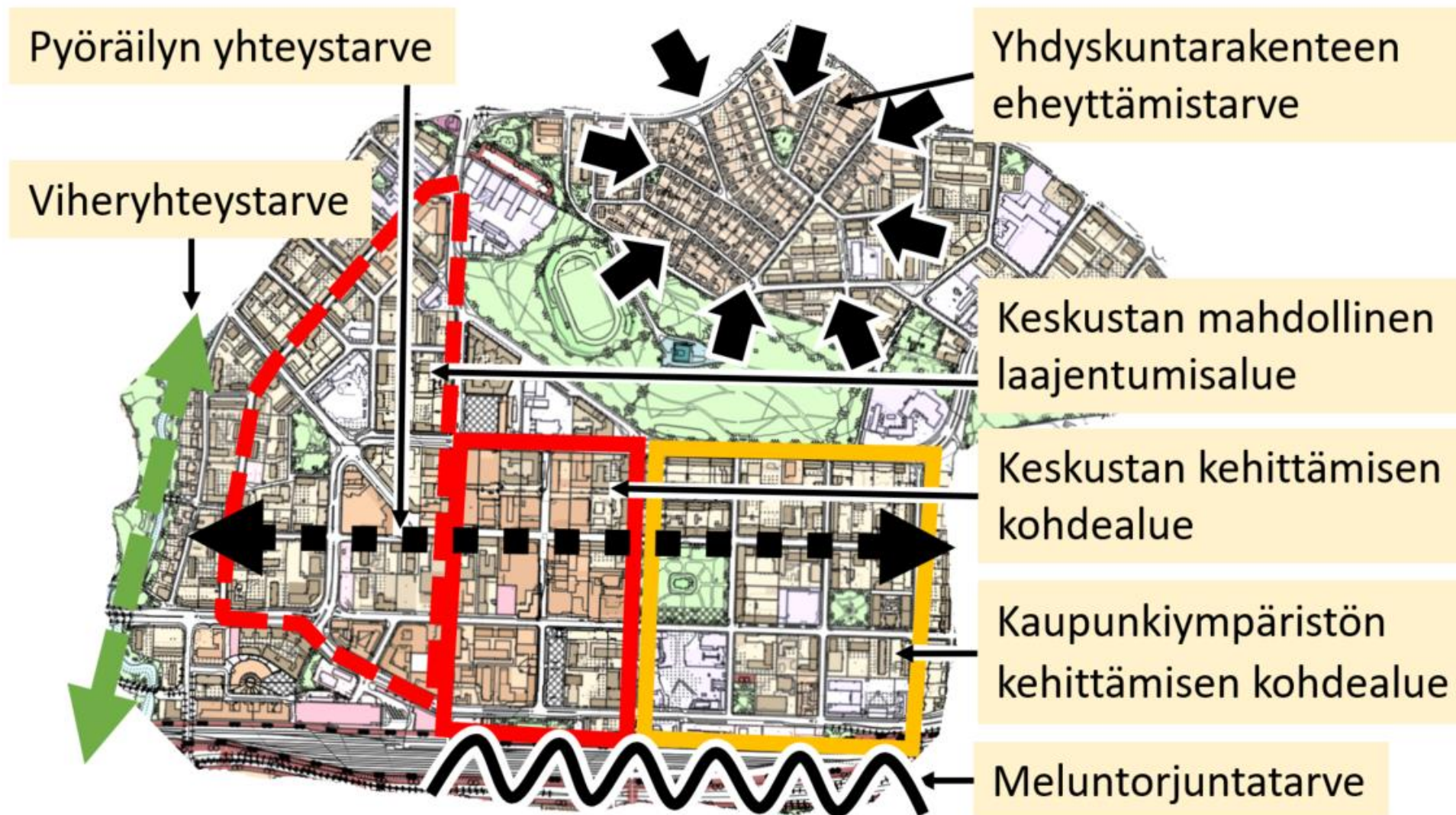


Alustava ehdotus 5.9.2019: Kuntakaava

- Kaavan voitaisiin laatia vaiheittain ja sen tarkkuus vaihtelisi suunnittelutarpeen mukaan. Laadittaessa kaavaa vaiheittain ja tarkennettaessa kaavaa tietyn osa-alueen osalta tulee laadittavan kaavan sopeutua kuntakaavan kokonaisuuteen.
- Kuntakaavassa voidaan antaa kehittämisperiaatteita koskien kunnan alueiden yleispiirteistä suunnittelua. Kehittämisperiaatteet voivat muun ohella koskea alueidenkäytön ja rakentamisen muutos- tai tehostamistarpeita, täydennysrakentamisen periaatteita tai muuta alueidenkäytön kehittämistarvetta.
- Kuntakaavan toteuttamiseen liittyvät kysymykset.
- Yksityisen aloiteoikeus siten, että kaavoitusmonopoli säilyy kunnalla.

Alustava ehdotus 5.9.2019:

Esimerkki mahdollisista kehittämisperiaatteista



Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnin johtopäätöksiä (SYKEN selvitys)

Maakuntakaavoituksen keventämiselle (strategisuuden lisääminen ja oikeusvaikutusten rajaaminen keskeisimpiin teemoihin) löytyy perusteita ja sillä on myönteisiä vaikutuksia.

Kaupunkiseutukaava saa hyvin laajaa tukea. Kestävää kehitystä ja hyvää elinympäristöä käsitellään kaupunkiseuduilla parhaiten oikeusvaikutteisella kaupunkiseutukaavalla. Suuri osa asiantuntijoista katsoo että vain oikeusvaikutteisella kaavalla voidaan vastata kaupunkiseutujen haasteisiin (ilmastonmuutos, yhdyskuntarakenteen hallinta, maankäytön ja liikenteen yhteensovittaminen jne.). Haasteena laadinnan varmistaminen ja päätöksenteko.

Yhden kuntakaavan malli antaa mahdollisuuksia kattavampaan suunnitteluun, mutta suurten kaupunkien kehittämiseen se ei välttämättä sovi. Yhden kuntakaavan malli ennakoi erityisesti digitalisaation tuomia mahdollisuuksia. Tarvitaan kokeiluja siitä, mitä yhden kuntakaavan mallin käytännön toteuttaminen voisi tarkoittaa erityyppisissä kunnissa. Yhden kuntakaavan malli soveltuu parhaiten suunnittelujärjestelmään, joka sisältää oikeusvaikutteisen kaupunkiseutukaavan.

Alustava ehdotus 5.9.2019:

Pääurakoitsijan toteutusvastuu

- Esiselvitysvaiheessa ilmenneitä ongelmia:
 - Vastuuketju ei toimi.
 - Ei-ammattimaisella hankkeeseen ryhtyvällä vastuu, joka voi johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen.
 - YSE 1998:n takuu aika vain 2 v. , ei muutoksia tulossa.
 - Parannusta ei tapahdu, jos vastuun laiminlyönti on taloudellisesti edullisempaa.
- Selvitetään mallia, jossa vastuu toteutuksesta kuuluisi pääurakoitsijalle.
- Pääurakoitsija tekisi yksityisoikeudelliset sopimukset aliurakoitsijoiden kanssa, mutta vastaisi toteutuksesta rakennuttajaan nähden.

Rakentamisella keskeinen rooli ilmastonmuutoksen torjunnassa

- MRL:iin **uudet** olennaiset tekniset vaatimukset rakennuksen elinkaaresta ja vähähiilisyydestä muiden olennaisten teknisten vaatimusten lisäksi
- Koskee koko rakennuksen elinkaarta rakennustuotteiden valmistuksesta rakennuksen purkuun
- Kiertotaloutta edistämällä rakennustuotteiden uusiokäyttö ja kierrättäminen helpottuvat
- Asetuksenantovaltuudet:
 - vähähiilisyyden raja-arvot ja laskentamenetelmät
 - rakennuksen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki uuden rakennuksen rakentamiseen ja erikseen korjaus- ja muutostöihin
 - tavoitteellinen tekninen käyttöikä
 - Rakennusmateriaalien sekä rakennus- ja purkujätteen luettelointi ja luettelon säilyttäminen



Alustava ehdotus 5.9.2019:

Rakennusvalvonta: tavanomainen vai vaativa?

- Kunta voisi valita, järjestääkö tavanomaisen vai vaativan tasoisen rakennusvalvonnan
- Tavanomaisen tasoisen rakennusvalvonta voisi ostaa vaativien hankkeiden osaamista vaativan tasoiselta rakennusvalvonnalta ja myydä sille tavanomaisten hankkeiden osaamista



Kuntien yhteistyö lisääntyy



Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksessa

Keskusteluissa ovat korostuneet seuraavat lähtökohdat ja tavoitteet:

- **Joustavuuden** säilyttäminen osallistumismenettelyissä
- Osallistumisen vaikuttavuuden ja oikea-aikaisuuden kehittäminen ja tähän liittyen osallistumiskokemuksen parantaminen > **aloitusvaiheen korostaminen**
- Kaavoitusprosessien sujuvoittaminen tinkimättä vuorovaikutuksen laadusta ja osallistumisen vaikuttavuudesta: mahdollistetaan kaavan merkittävyys ja tarkoitus huomioiden **oikein mitoitettu ja ajoitettu vuorovaikutus**
- Sähköisen asioinnin ja osallistumisen edistäminen kaavoituksessa

Pohdittavana useita rajapintoja erilaisiin lakeihin

Rajapinnat ovat luonteeltaan hyvin erilaisia. Tähän vaikuttaa eri lakien tavoitteiden ja tarkoituksen erilaisuus.

- Lupalait

- Ympäristönsuojelulaki, maa-aineslaki, vesilaki...

- Oleellista kaavan ja luvan suhde; kaavan asema ja merkitys

- Lupaharkinnassa sekä eri lupien ja ilmoitusmenettelyjen keskinäinen suhde

- Suunnittelulait

- Ratalaki, laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä...

- Menettelyjen keskinäinen marssijärjestys ja yhteensovittaminen;

- lakien välinen työnjako voidaan määritellä myös uudella tavalla

- Reunaehdot asettavat lait

- Muinaismuistolaki, pelastuslaki, ilmailulaki, luonnonsuojelulaki...

- Liikkumatila varsin pieni

- Muita lakeja ...

Digitalisaatio ja asiakaslähtöiset prosessit

- Kehitetään elinympäristön ja rakentamisen laatua
 - Ilmastonmuutoksen torjuminen ja sopeutuminen
 - Osallistamisen vahvistaminen
 - Prosessien sujuvoittaminen
 - Tietoperusteisen päätöksenteon vahvistaminen
 - Avoimuuden ja tietoturvan vahvistaminen
 - Yksityisen ja julkisen sektorin yhteistyö ja yhteentoimivuus
- 

Rakenteelliset tietovirrat visio

- Tietoon perustuva päätöksenteko
 - Visuaalinen ja tilastollinen vaikutusten arviointi
 - Digiosallistaminen
- > **Päätösten vaikuttavuuden ja tehokkuuden lisääminen**

Luonto- ja ympäristötiedot automaattisesti

Kunnan strategiset tavoitteet
Kehittämisperiaatteet
Asukastavoite, työpaikkatavoite, ym.

Kaupunkiseuduilla KS-suunnitelma & MAL –tavoitteet

Valtakunnalliset tarpeet
Maakunnallinen suunnittelu



Vaikutukset
+CO2
+€
2030 ... muut

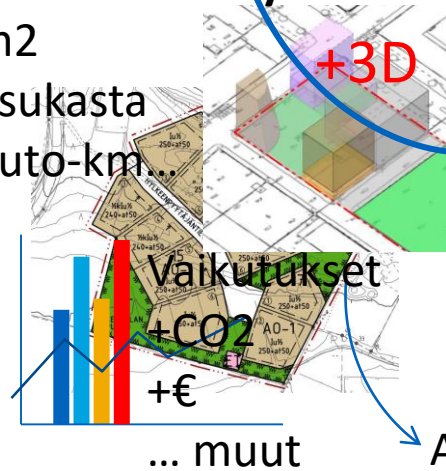
Ajantasainen tilannekuva

AS BUILT

BIM –tieto toteutuksesta omistajalle

Toteutusmääräykset

+m2
+asukasta
+auto-km...



Vaikutukset
+CO2
+€
... muut

Rakennuslupa

+50 asukasta
+10 työpaikkaa
+100 m2...



Vaikutukset
+CO2
+€
... muut

Ajantasaiset tiedot automaattisesti Verolle, VRK:lle ja muille palveluntarjoajille

Esimerkkejä viime aikaisista selvityksistä

- Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnin johtopäätöksiä (SYKE:n selvitys)
- Tulevaisuuskatsaus eräiden maiden alueidenkäytön suunnittelujärjestelmiin

Esimerkkejä meneillään tai tulossa olevista selvityksistä:

- Muutoksenhakuun liittyvä selvitys valitusoikeuden laajuudesta asemakaavatasoisessa suunnittelussa sekä valitusoikeuden kytkemisestä muistutuksen tekemiseen kaavaehdotusvaiheessa
- Yhtä kuntakaava koskevan simulointi (Kuntaliitto hankkeen vetäjä, meneillään)
- Oikeudellinen selvitys maankäyttösopimusten nykytilasta (Tekijä Mantal Oy, valmis 12/2019)
- Loppuasiakkaiden kokemuksia ja asenteista maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä soveltamisesta käytännössä (Tekijä Femma, valmis 31.10.2019)

Lisätietoa uudistuksesta

- Verkkosivulla www.mrluudistus.fi blogeja, uutisia, yhteystiedot
- Seuraa ja osallistu keskusteluun sosiaalisessa mediassa #mrluudistus

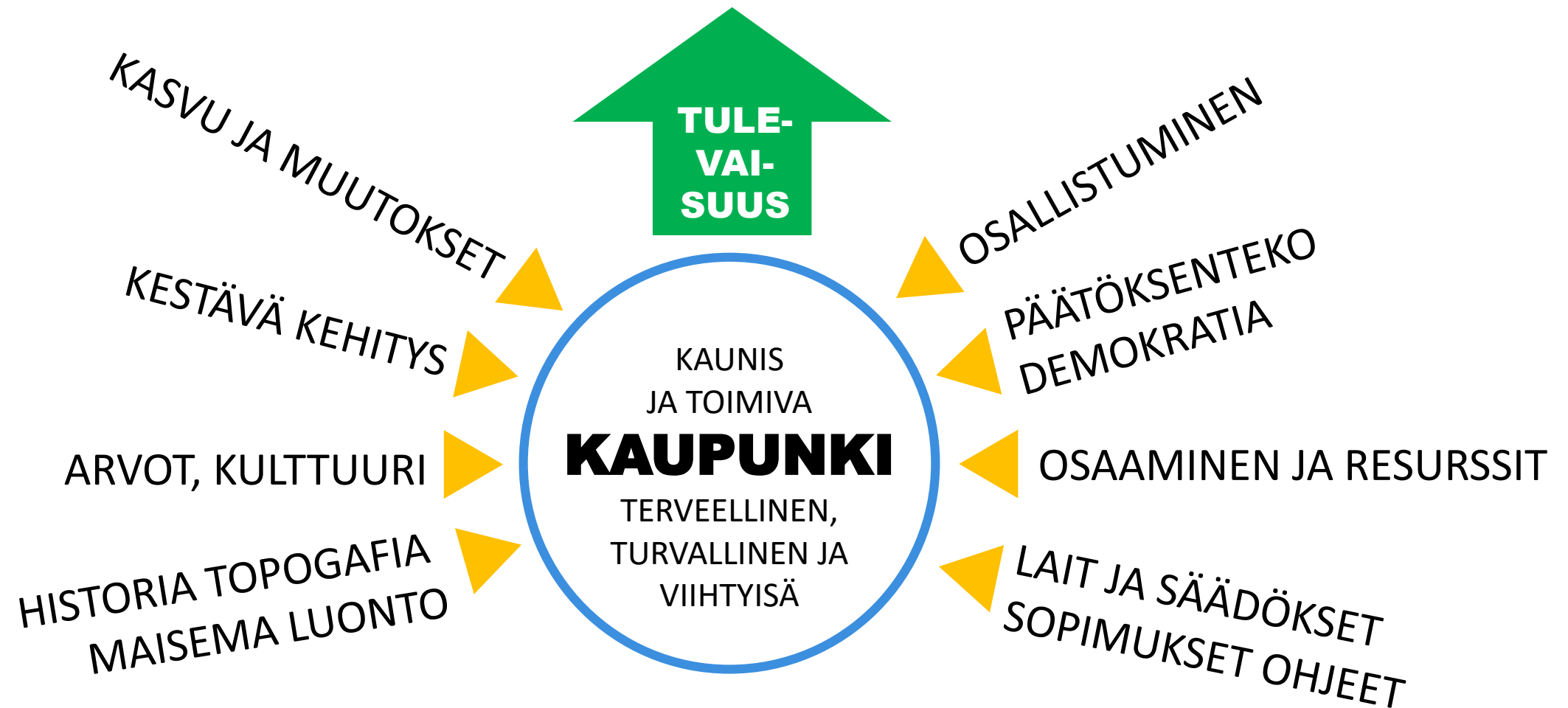
UUDISTUVA KAAVAJÄRJESTELMÄ

Kuntaliitto 11.9.2019

Tarja Laine | kaupunkisuunnittelujohtaja

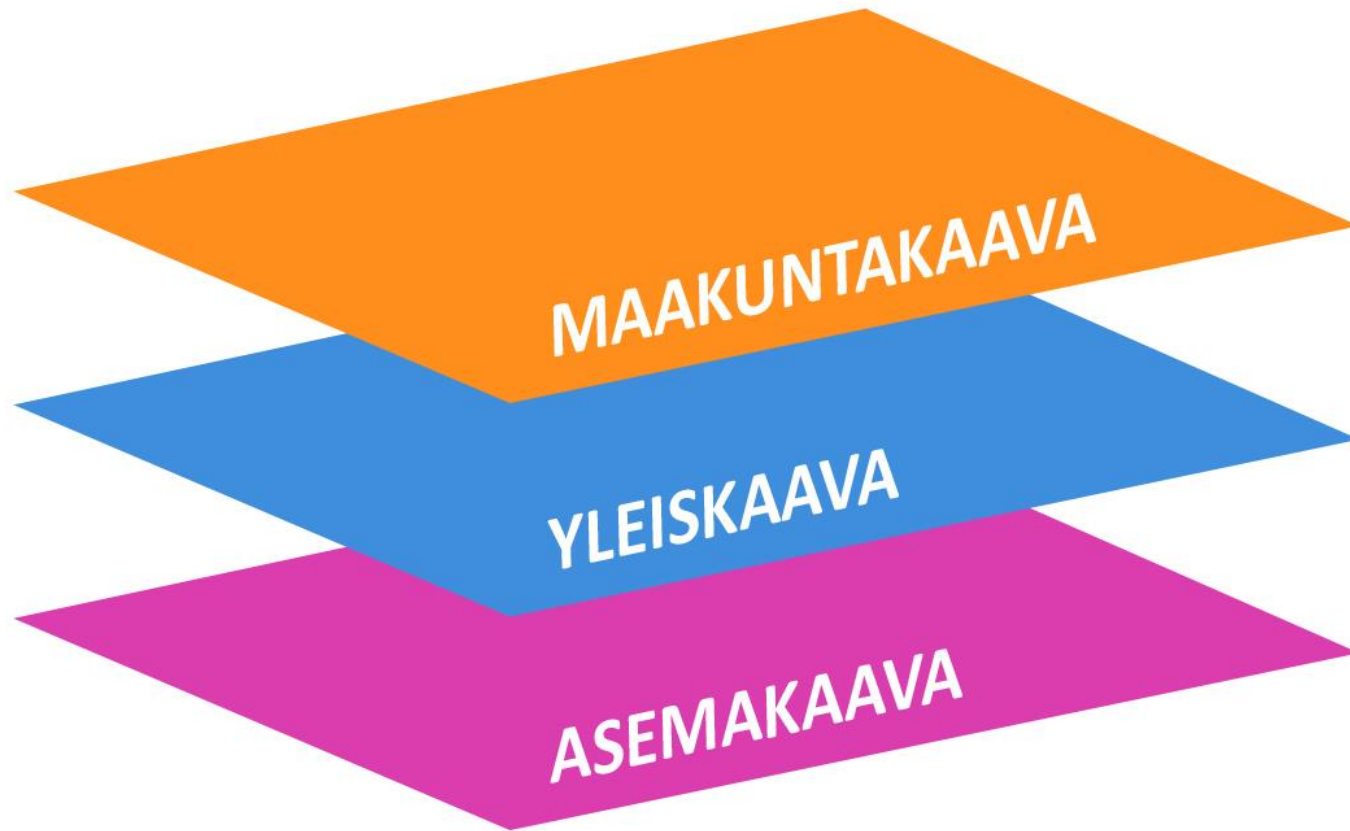






TORIT AUKIOT KENTÄT TIET KADUT KUJAT LENTOKENTÄT SATAMAT PUISTOT METSÄT PIHAT RANNAT
LEIKKIPAIKAT KIRKAT KOULUT SAIRAALAT TERVEYSASEMAT TOIMISTOT TEHTAAT VERSTAAT
TOIMISTOT VARASTOT KAUPAT KAUPPAKESKUKSET KONGRESSI- JA VIIHDEKESKUKSET
HUOLTOASEMAT KERROSTALOT RIVITALOT OMAKOTITALOT PALVELUASUNNOT LOMA-ASUNNOT
HOTELLIT RAKENNUSOIKEUDET TEHOKKUUDET VISUAALISUUS

ASUMINEN LIIKENNE PALVELUT ELINKEINOELÄMÄ YMPÄRISTÖ



POIKKEUSLUPA

RAKENNUSLUPA

NYKYINEN LAKI

- TAVOITEPERUSTAINEN
- JOUSTAVA JA YHTEENSOVITTAVA
- HIERARKKINEN
- KOHDISTUU MYÖS MUUHUN KUIN YHDYSKUNTA-SUUNNITTELUUN

HANKKEEN ELINKAARI / MRL

ILMASTONMUUTOS

SUHDANTEET

KULTTUURI

RAHOITUS

YHTEISKUNTA

Yksityiset toiminnanharjoittajat

- ELY
- asukkaat
- muut sidosryhmät
- maakunta

Rakennusjärjestys

Yksityiset toiminnanharjoittajat

Tuomioistuimet - julkishallinto, yksityislains.

Naapurit

Markkinat

Kulttuuri

TARVE

Hanke lähtee liikkeelle

**TARVESELVITYS &
HANKESUUNNITELMA**

YLEISET EDELLYTYKSET

**MAAKUNTAKAAVA
YLEISKAAVA
ASEMAKAAVA**

RAKENNUSLUPA

RAKENTAMINEN

YLLÄPITO

PURKU

KUNTA

Kansainväliset sopimukset

Hankkeeseen liittyvä lainsäädäntö

Esim. YVA, ympäristölupa

Elinkeino-ohjelma & muut ohjeet

Kunnan maapolitiikka

Poliittinen harkinta lain puitteissa

Kaupunkikuvaneuvottelukunta

Rakennusvalvonnan järjestäminen

Näkökulmia lainsäädännön kehittämiseen

Minna Mättö, lakimies
Alueet ja yhdyskunnat, Kuntaliitto

11.9.2019

Kunnan ja rakennusvalvonnan tehtävät nyt ja tulevaisuudessa

Kunnan on huolehdittava rakentamisen neuvonnasta, ohjauksesta ja valvonnasta.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta edistää hyvää rakennettua ympäristöä ja valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan MRL:ia.

**Rakentaminen on
kaavanmukaista**

**Rakentaminen sopii
ympäristöönsä**

**Rakentaminen on
terveellistä, turvallista,
toimivaa**

Mitä tehtävät edellyttävät?

Kunnan on huolehdittava rakentamisen neuvonnasta, ohjauksesta ja valvonnasta.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta edistää hyvää rakennettua ympäristöä ja valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan MRL:ia.

**Kunnan strategian ja
maankäytön
suunnittelun
(tavoitteet ja sisältö)
tuntemus**

**Paikallisten
olosuhteiden tuntemus,
kaupunkikuvallinen
osaaminen**

**Tekninen
asiantuntemus**

Rakennusvalvonnalta odotetaan mm.



Kuntalaiset:
Rakentaminen tapahtuu yhteisesti sovitun maankäytön suunnittelun mukaisesti



Ammattimaiset toimijat:
Yhdenmukaisempia tulkintoja valtakunnallisesti



”Kertarakentajat”:
Saatavilla rakentamisen olot tuntevaa palvelua, selkeää neuvontaa

Mitä lainsäädäntöratkaisussa on tärkeä huomioida?

Lainsäädännön pitäisi mahdollistaa erilaisiin tilanteisiin sopivat ratkaisut

→ Joka paikkaan ei ole tarkoituksenmukainen samanlainen organisaatoratkaisu, ei siis one-size-fits-all
→ Mahdollistetaan erilaiset ratkaisut, erityisosaamista voitava hankkia tarpeen mukaan

Rakennusvalvonnalla on keskeinen rooli, kun huolehditaan, että maankäytön suunnittelun tavoitteet välittyvät rakentamiseen

→ Ei tule pakottaa sellaiseen organisaatioon, joka ei tue tätä roolia
→ Rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteys on voitava säilyttää

Rakennusvalvonta on tärkeä viranomaispalvelu erilaisille asiakasryhmille

→ Viranomaispalveluiden järjestämisessä huomioitava erilaiset asiakasryhmät
→ Palvelua on saatavilla niin paikanpäällä kuin verkon kautta
→ Viranomaisella on (käytettävissä) riittävä osaaminen

YM:n ehdotus tällä hetkellä ”kahden tason malli”

Kunta voisi valita, minkä tasoisena rakennusvalvonta järjestetään

Peruspalvelun rava

Suppea rakennusvalvonta kattaa rakentamisen neuvonnan, ohjauksen ja valvonnan **tavanomaisiin hankkeisiin**.

Valitessaan suppean tasoisen rakennusvalvonnan kunta hankkii sopimuksen nojalla palveluita toiselta rakennusvalvonnalta.

Täyden palvelun rava

Perustasoinen rakennusvalvonta kattaa rakentamisen neuvonnan, ohjauksen ja valvonnan **sekä tavanomaisiin että vaativiin hankkeisiin**.

Valitessaan perustasoisen rakennusvalvonnan kunta järjestää rakennusvalvonnan toiminnan kokonaisuudessaan itse.

→ **Rakennusvalvontaa hoidetaan isompina kokonaisuuksina**

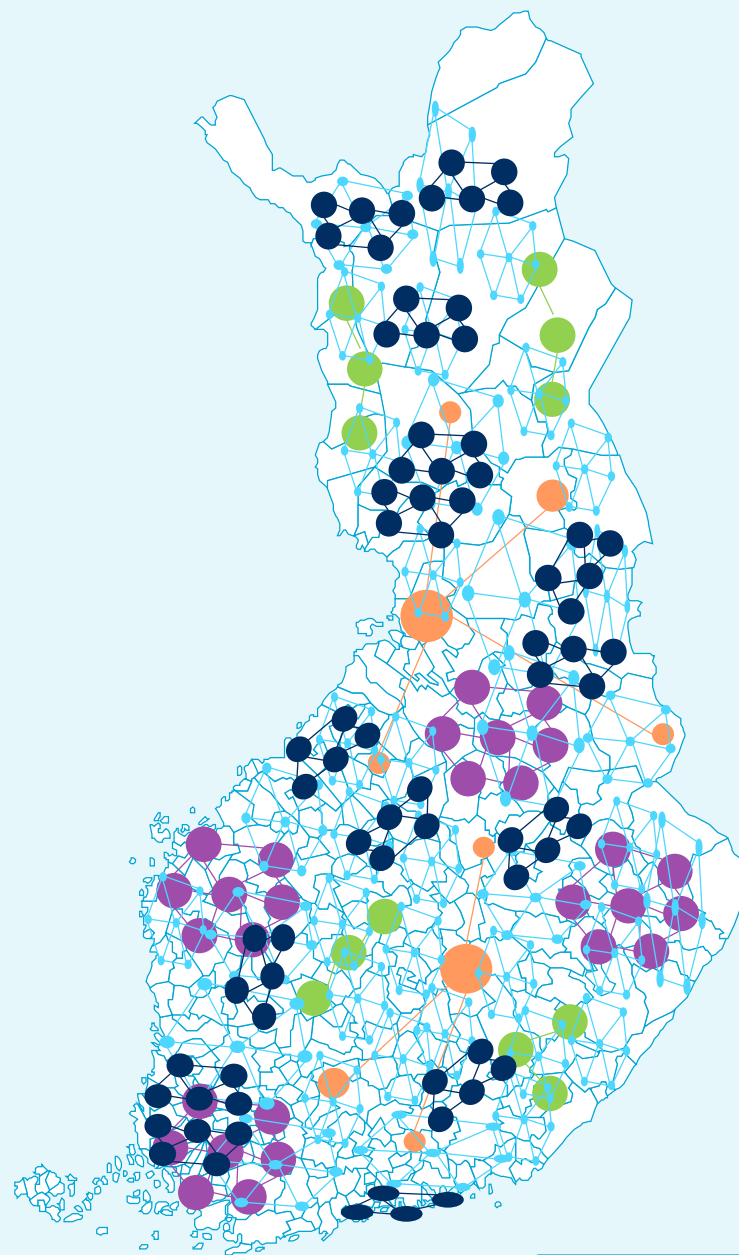
Ratkaisuja jo nyt

**Yhteinen
rakennusvalvonta-
yksikkö**

**Yhteinen asiantuntija
Osaamisen jakaminen
hankekohtaisesti**

**Lisäksi epävirallinen
yhteistyö, kuten
yhteiset tulkinnot,
yhteiset
koulutustilaisuudet,
alueelliset osaamisen
jakamisen verkostot...**

**Digitalisaatio
apuvälineenä!**





Kiitos!

minna.matto@kuntaliitto.fi



Kumppanuuden monet muodot

Ketterämpää kaavoitusta ja parempaa rakentamista
Kuntamarkkinat 2019

Linda Toivonen

11.9.2019

Selvitys yhteistyöhön perustuvan kaavoitus-käytännön yleisperiaatteista

Prosessien sujuvoittaminen edellyttää kumppanuutta ja hyviä toimintatapoja

Tausta ja tavoite

- Toimintaympäristön muutos ja yhteiskunnallinen kehitys luo tarpeen yhteiskehittelylle
- Kaavoituksen hankkeistuminen ja sujuvoittamistavoite vastata riittävän nopeasti yhteiskunnassa tapahtuviin muutoksiin
- MRL:n kokonaisuudistus, yksityisen kaava-aloitteet ja niiden kehittämistarpeet
- Selventää kumppanuuskaavoituksen menettelytapoja ja tuoda esiin hyviä kokemuksia edistämään eri toimijoiden yhteistyötä



Kirjallisuuskatsaus

- 3-4/2019
- kunnan ja yksityisen yhteistyöhön maankäyttöhankkeissa



Kyselytutkimus

- 4-6/2019
- 42 vastausta, 35 eri kunnasta



Verkkotyöpajat

- 14.8.2019 (Oulu, Kuopio ja Valkeakoski)
- 16.8.2019 (Jyväskylä, Hämeenlinna ja Tornio)



Analyysi hankkeiden yhteistyömenetelmistä

- 10-11/2019
- hankekorttien kommenttikierros



Tulosraportti

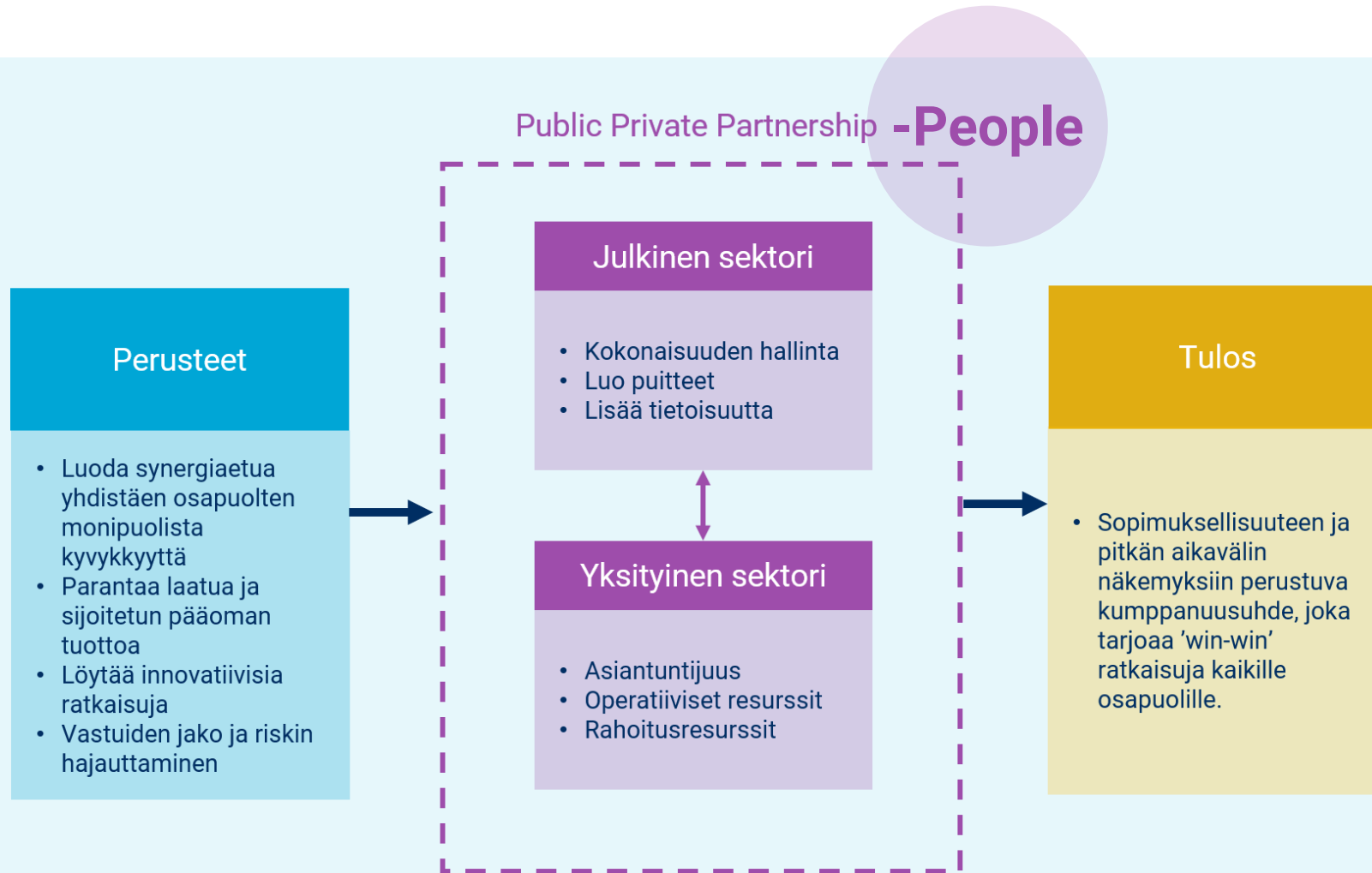
- 11-12/2019
- maankäyttöhankkeiden yhteistyön periaatteet
- Kuntaliiton verkkojulkaisu

Alustavia tuloksia

 Kuntaliitto
Kommunförbundet

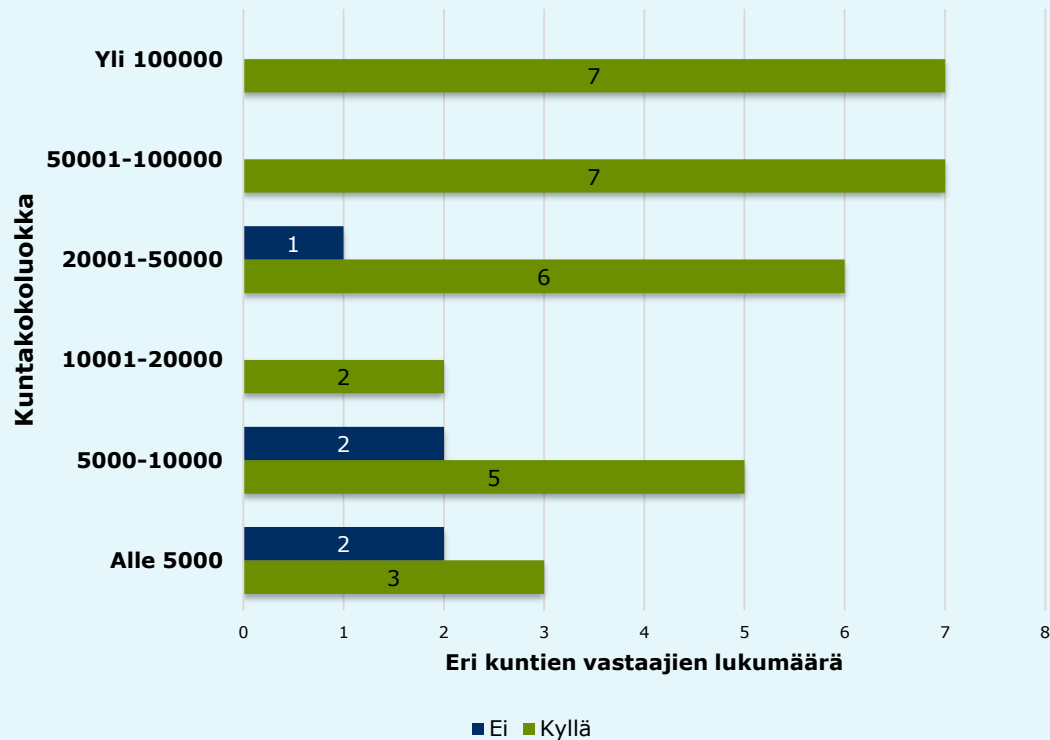


Miksi kumppanuutta?

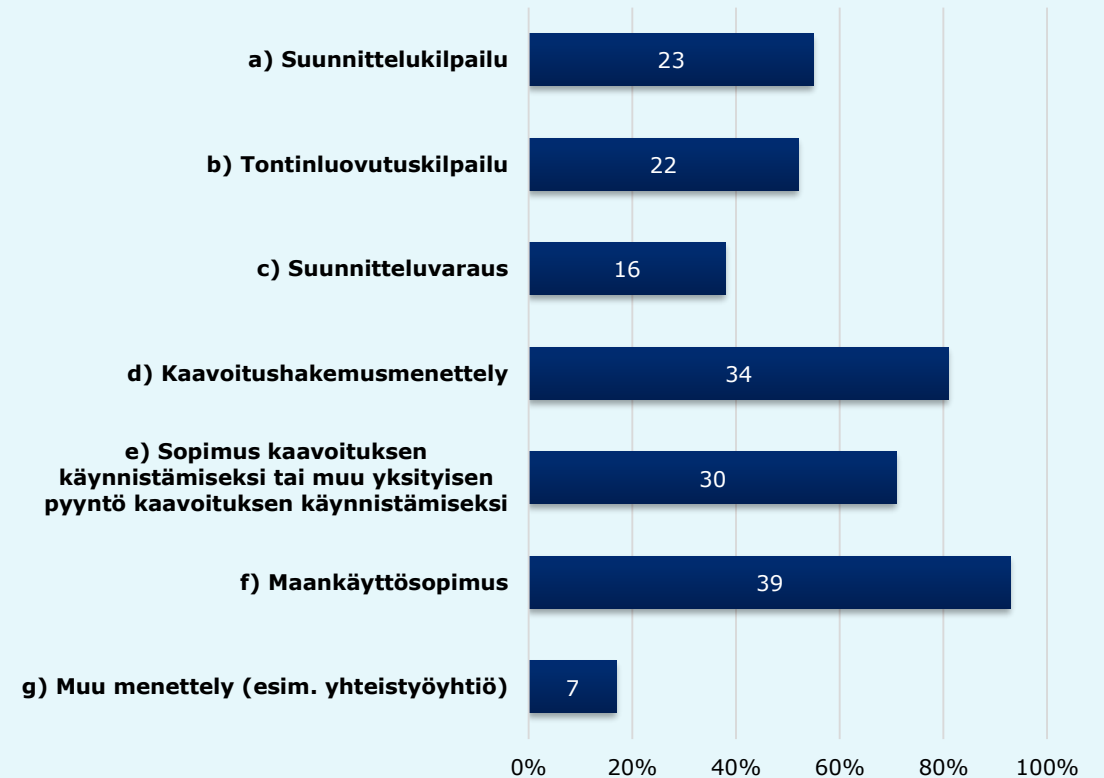


Kumppanuuskaavoitus ja sen monet muodot

Onko kunnassanne toteutettu
kumppanuuskaavoitushankkeita yhteistyössä yksityisen
toimijan kanssa? (N=35)

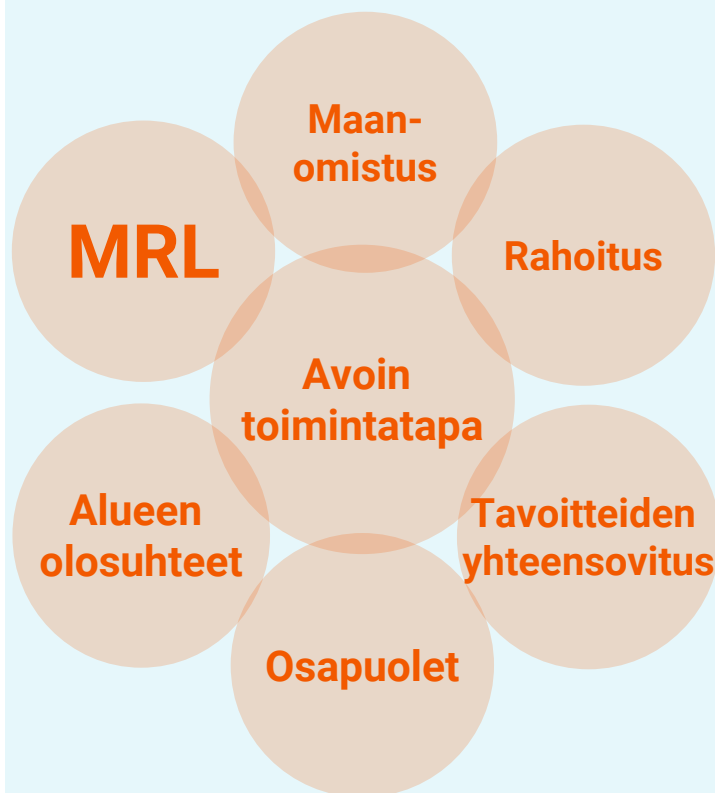


Mitä yhteistyökäytäntöjä kunnassa on käytössä?
(n= 42)



Kumppanuuskaavoituksen komponentit

Lähtökohdat kumppanuuskaavoitukselle



Toteutusmuodon valinta

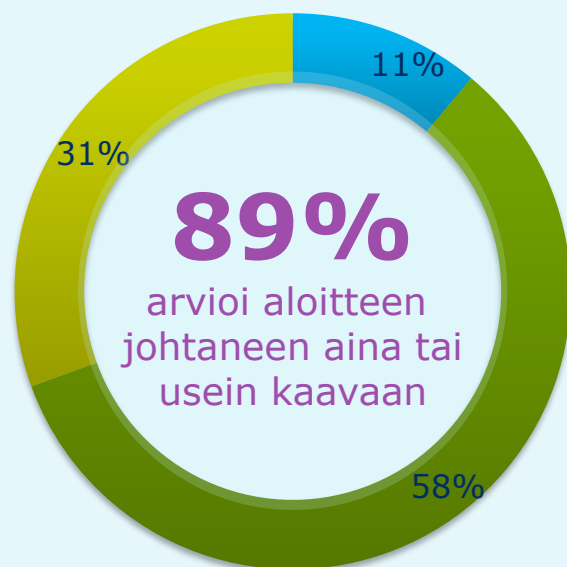


Yhteistyön vaikutukset

- 83%** Toteutussuunnittelu on voitu aloittaa kaavoituksen kanssa samanaikaisesti
- 78%** Kaavan toteutettavuus on ollut varmempaa
- 69%** Kaavasta on poikettu tavanomaista vähemmän
- 51%** Vaikutuksia on pystytty arvioimaan kokonaisvaltaisemmin

Yksityislähtöiset kaava-aloitteet ja niiden käsittely kunnassa

Arvioikaa kuinka usein kunnassanne yksityisen kaavoitusaloite on johtanut lainvoimaiseen kaavaan? (N=36)



■ Ei koskaan ■ Harvoin ■ Usein ■ Aina tai hyvin usein

"Palvelee hyvin yksityisen **omistajan tarpeita** ja **yksityiskohtaisia ratkaisuja**. Vastaa hyvin juuri sen hetkiseen tarpeeseen."

"Kaavatilanne pysyy mahdollisimman **ajantasaisena** ja muutoksia saadaan tehtyä **nopeallakin aikataululla**."

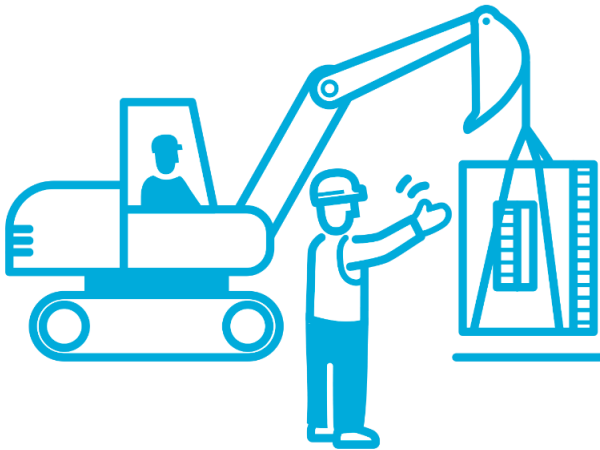
"Suunnitelma on **helppo arvioida** ja yhdessä päästään **parempaan lopputulokseen**."

Mikä on kumppanuus-kaavoituksessa oleellista?

Kumppanuus-kaavoitus

Luottamus tavoitteet

selkeät sitoutuminen
alkuvaiheessa kustannukset
oikea yhteistyö
prosessi resurssit
kommunikointi eteneminen kunta



Muita tunnistettuja menestystekijöitä:

- Ylimmän johdon **tuki**
- Laaja **poliittinen hyväksyntä**
- **Riskien** kartoitus
- Kaavoitusyhteistyön **sopimusneuvottelut**
- Hanketta varten perustettu **työryhmä**
- Kaavoituksen jälkeiset yhteiset **jatkotoimet**

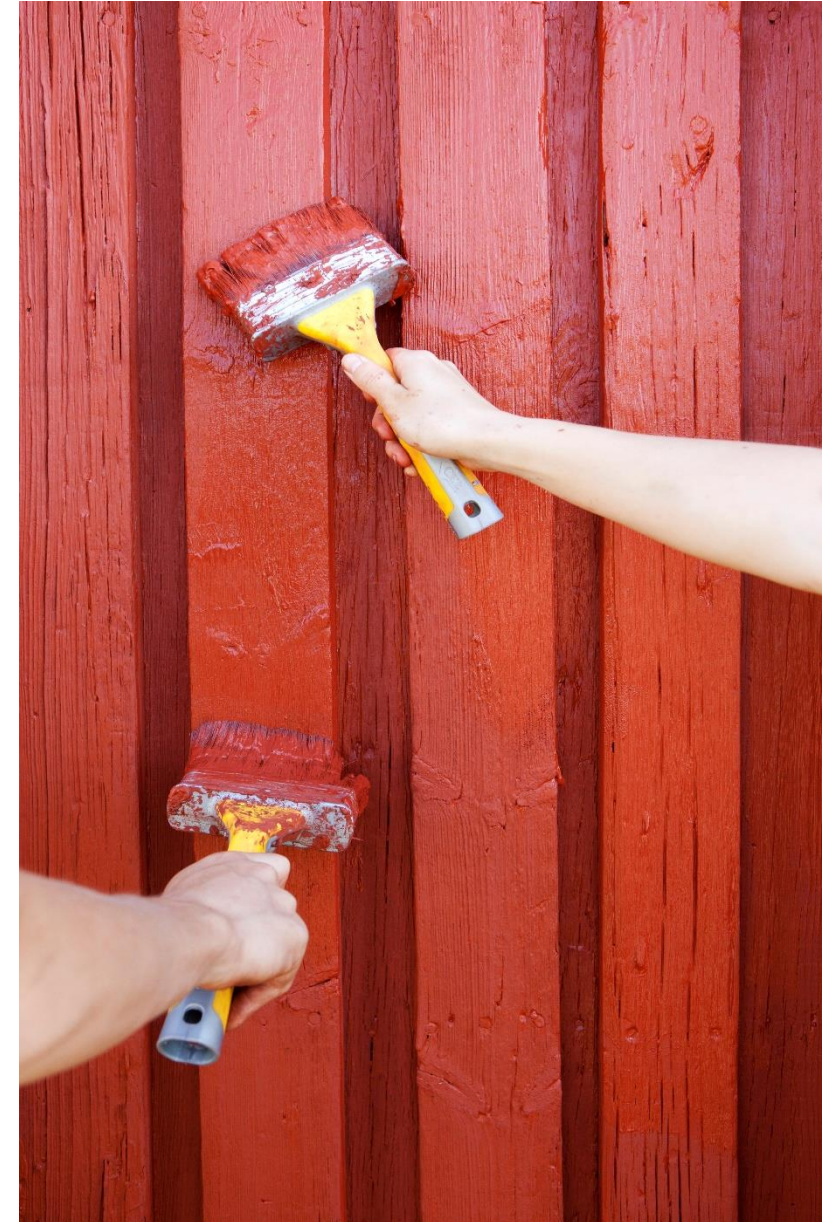
Miten kumppanuus-kaavoitusta voidaan edistää?

Kunta voi edistää yhteistyötä mm.

- **Ennakoimalla** kumppanuuskaavoituksen tarpeet ja huomioimalla ne kunnan toimintatavoissa
- **Tukemalla** uusia ideoita ja tarjoamalla aktiivisesti alueita hankekehitykseen
- Hyödyntäen **monipuolisesti** eri menetelmiä
- Sujuvoittaen **kunnan sisäistä** yhteistyötä

Hankekehittäjä voi edistää yhteistyötä mm.

- Panostamalla kaavojen ja rakentamisen **laatutekijöihin**
- Hankkien maankäytön suunnittelun **asiantuntijuutta** mm. kaavaprosessin ymmärrystä, sopimusmenettelyiden ja rakennusalan erityisosaamista
- Ottaen yhteyttä kuntaan jo **ideavaiheessa**





Selvitystyön tuloksia jalostetaan syksyn aikana – otamme miehellämme vastaan kommentteja!

Linda Toivonen

+358 46 9211 851

linda.toivonen@kuntaliitto.fi

 Kuntaliitto
Kommunförbundet

Onnistuva Suomi tehdään lähellä

kuntaliitto.fi

PL 200, 00101 Helsinki
Kuntatalo, Toinen linja 14
00530 Helsinki



RAKLI

Kiinteistönomistajan kaavanvalmistelu

MRL-uudistus

Jyrki Laurikainen
Toimitusjohtaja, RAKLI

**RAKLI on maamme kattavin ja vaikuttavin
kiinteistöjen ammattimaisten omistajien,
kiinteistösijoittajien ja rakennuttajien järjestö**

Jäseniämme sektoreittain

Lähes 220 jäsenyhteisöä

RAKLI



Asunnot

Kojamo
SATO
Espoon Asunnot
Asuntosäätiö
TA-Yhtymä
VAV Asunnot
Hoas
Y-Säätiö
Sivakka-yhtymä



Toimitilat

Senaatti-
kiinteistöt
HUS-Kiinteistöt
UPM-Kymmene
SOK
Kesko
Oulun ev.lut.
seurakunta-
yhtymä



Infra ja kaupungit

Väylävirasto
Finavia
Helsinki
Tampere
Espoo
Vantaa
Turku



Sijoittaminen

Varma
Sponda
Citycon
Ilmarinen
Elo
Keva
Aberdeen Asset
Management
Helsingin
Yliopisto-
kiinteistöt



Rakennuttamis- ja toimitilajohdon palvelut

Ramboll CM
Caverion
Realia Management
Newsec
Sweco PM
Colliers International
Finland

MRL-uudistuksen tavoitteet

RAKLI

YM

- Yksinkertaistaa ja ajantasaistaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.
- Kehittää rakentamista koskevaa ohjausjärjestelmää.
- Selkeyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia valmistelu-, päätöksenteko- ja toimeenpanotehtäviä.
- Selkeyttää rakentamisen laatua tukevia vastuusuhteita ja lisätä rakentamisen viranomaisohjauksen toimivuutta.
- Huomioida muuttuvasta toimintaympäristöstä aiheutuvat kehittämistarpeet (ilmastonmuutos, kaupungistuminen, digitalisaatio jne.) ja aluehallinnon rakenteiden muutosten vaikutus.

RAKLI

- Keventää kaavahierarkiaa ja kaavan yksityiskohtaisuutta, sujuvoittaa kaavan toteuttamiseen johtavia prosesseja.
- Säilyttää kaavamonopoli kunnilla.
- Lisätä resursseja kaavoitukseen antamalla kiinteistönomistajalle oikeus valmistella kaava kunnan päätettäväksi.
- Jakaa rakentamisen vastuita sopimusvapaus säilyttäen.

Nykyhaasteet

RAKLI

- Nykyjärjestelmän kolme oikeusvaikutteista kaavatasoa on paljon, etenkin kun niiden alla tehdään lisäksi tarkentavia oikeusvaikutteisia kaavoja
 - Esimerkit osoittavat, että muissa maissa on yleisesti 1-2 oikeusvaikutteista kaavatasoa ja suuntaus kohti yleispiirteisempää kaavoitusta
- Asemakaavoitus on usein erittäin yksityiskohtaista ja kaava edellyttää toteutuakseen usein poikkeusluvan
 - Miksi laatia kaavoja, jotka eivät toteudu ilman myöhempää poikkeuslupaprosessia?
 - Miksi lukita kaavalla tiukasti yksi tulevaisuuskuva, joka voi vanhentua nopeasti?
- Tarkat kaavat ja niiden muuttamisen jäykkyys/esto johtavat tyhjien tilojen lisääntymiseen
 - Rakennettu kanta pitää saada käyttöön, silloin myös infra ja aluepalvelut ovat tarkoituksenmukaisessa käytössä

Nykyhaasteet

RAKLI

- Suunnitteluajat ovat pitkiä ja sidottu kunnan kaavoituksen resursseihin

RAKLIn ehdotus: Kiinteistönomistajan oikeus saada asianmukaisesti valmisteltu kaavaehdotus kunnan päätöksentekaelimen päätettäväksi

- Yksityiskohtaiset kaavat ja muut määräykset lisäävät toteutuksen kustannuksia
 - Laatua saadaan ohjattua vapaaehtoisesti neuvotellen (kunta, rakennuttaja, rakentaja) ja vastuita uudistamalla.

Kiinteistönomistajan kaavanvalmistelu

RAKLIN EHDOTUS

RAKLI

- Sovellettaisiin alimman kaavatason hankkeisiin
 - Kaupunkiseudun kaavassa rakentamisen piiriin (kuntakaavoitettavaksi) osoitettu alue; kuntakaavan kehittämisperiaatteissa kaavoitettavaksi osoitettu alue; kuntakaavan muuttaminen; siirtymävaiheessa yleiskaavassa rakentamisen piiriin osoitettu alue
- Kiinteistönomistaja voi valmistella kuntakaavan kunnan päätettäväksi.
 - Kiinteistönomistajan kaavanvalmistelussa noudatetaan kuntakaavan laatimisen säädöksiä vuorovaikutuksesta ja suunnitelman nähtävillä olosta
- Vuorovaikutus kunnan kaavoitusviranomaisen kanssa on varmistettava hankkeen alusta lähtien

Kiinteistönomistajan kaavanvalmistelu

PERUSTELUT

RAKLI

- Kunnan ja kiinteistönomistajien yhteiselle kehittämiselle saadaan selkeä asema. Prosessien ja roolien läpinäkyvyys paranevat.
- Selkeyttää kunnan ja kiinteistönomistajan rooleja ja tehostaa kumppanuushankkeita
- Kiinteistönomistajan näkökulmasta lisää varmuutta siitä, että kustantamansa suunnitelma pääsee päättäjien pöydälle saakka
- Kaavojen toteuttamiskelpoisuus kasvaa. Kaavan suunnittelu on oikea-aikaista ja toteuttaminen välitöntä.

Kiinteistönomistajan kaavanvalmistelu

PERUSTELUT

RAKLI

- Poikkeuslupamenettelyn tarve vähenee
- Täydennysrakentamisen edistäminen: Toteuttamiskelpoisia kaavoja syntyy kattavasti, rakennusoikeutta saadaan lisää hyville paikoille, tulee lisää edellytyksiä täydennysrakentamiselle. Lisäksi voidaan saada kehittämisen piiriin sellaisia kohteita, joita kunta ei ole tunnistanut kehitettäväiksi.
- Kaavan laatimisen ja selvitysten resurssit kasvavat. Kunnan resursseja säästyy yksityiskohtaisesta suunnittelusta ja resursseja voi kohdistaa enemmän isompiin linjanvetoihin.

Kiinteistönomistajan kaavanvalmisteluprosessi

RAKLI

HAHMOTELMA

1. Kiinteistönomistajan ja kunnan kaavoittajan alkuneuvottelu: yleiset periaatteet ja edellytykset kaavahankkeelle, hankkeen käynnistäjän idean ja resurssien esittäminen
2. Vireillepanopyyntö kiinteistönomistajalta kunnalle, kunnan päätös vireille tulosta. Vireillepanopyynnön yhteydessä kiinteistönomistaja toimittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Tarvittaessa OAS:aa korjataan/täydennetään kunnan palautteen mukaisesti ennen vireillepanopäätöstä.
3. Kunta ja kiinteistönomistaja valmistelevat kaavaa yhteistyössä normaalilla kumppanuusmenettelyllä.

→ Mikäli suunnittelu pysähtyy tai hidastuu merkittävästi – esimerkiksi resurssipulasta tai kunnan kaavoittajan ja kiinteistönomistajan eroavista näkemyksistä johtuen – kiinteistönomistajalla on oikeus valmistella luonnos ja saada se kunnan poliittiseen päätöksentekoon (lautakunta tmv.) esittelijän esittelemänä.

Kiinteistönomistajan kaavanvalmisteluprosessi

RAKLI

HAHMOTELMA

Jos lautakunta puoltaa hankkeen viimeistelyä kaavaehdotukseksi, varmistetaan infran ja palvelujen sovittaminen. Jos kaavahanke edellyttää infran, palvelujen tai muiden viranomaistehtävien lisäsuunnittelua, suunnittelu tehdään kunnan tai kiinteistönomistajan toimesta sopimuksella ja sovitussa määräajassa.

Päätöksessä tai sopimuksessa kunta ilmaisee määräajan kaavaehdotuksen käsittelylle (palvelulupaus, kaavakohtainen määräaika). Myös hankkeeseen ryhtyneen puolelta palvelulupaus viimeistellä kaavaehdotus sovitussa määräajassa.

Kiinteistönomistaja viimeistelee kaavaehdotuksen esittelijän esitettäväksi ja kunnan päätettäväksi.

4. Ehdotuksesta päättäminen.

Rakentamisen vastuista

RAKLI

LÄHTÖTILANNE

- Tämänhetkinen tilanne rakentamisen vastuiden osalta ei ole kelvollinen
- Nyt on oikea aika selvittää ja tarkastella rakentamisen vastuita MRL:n uudistamisen yhteydessä
- Hallitusohjelman kirjaus siitä, että rakentamisen toteutusvastuu säädetään pääurakoitsijalle ei tue RAKLIN tavoitteita

RAKLIN PÄÄLINJAUKSET

- Vastuukirjaukset eivät saa estää nykyisten eikä uusien toteutusmuotojen käyttöä
 - Mahdollisuus innovoida ja kehittää
 - Eivät saa rajoittaa rakennushankkeeseen ryhtyvän sopimusvapautta
- Vallan ja vastuun pitää olla tasapainossa
 - Vastuu vain niistä asioista, joihin mahdollisuus vaikuttaa
- Kun jokainen rakennushankkeen osapuoli vastaa tekemistään ratkaisusta riittävän suurin painoarvoin, tulee myös laatuajattelusta osa hankkeen prosessia

Kiitos!

RAKLI
Tilaa elämälle

Kuntaliiton edustajat MRL:n valmistelussa



Anne Jarva
Työryhmä
Alueidenkäyttö -
jaos



Matti Holopainen
Kaavojen toteuttaminen
-jaos



Minna Mättö
Rakentaminen -jaos



Pasi Kallio
Osallistuminen,
vuorovaikutus ja
vaikutusten arviointi -
jaos



Marko Nurmikolu
Rajapinnat-jaos



Susanna Hyvärinen
Digitalisaatio ja
asiakaslähtöiset
prosessit
-jaos

Kiitos – pysy linjoilla!

kuntaliitto.fi/mrl
Facebook: Kuntaliiton MRL-foorumi
@Kuntaliitto
#MRLuudistus

 Kuntaliitto
Kommunförbundet