

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus – Tilannekatsaus ja evästyksiä lausuntokierrokselle

16.9.2021 Kuntamarkkinat

Minna Mättö, Matti Holopainen, Antti Salonen, Kuntaliitto

Esityksen sisältö

Lakiuudistuksen tilanne, yleiskatsaus vaikutuksista kuntien kannalta

Minna Mättö, lakimies, Kuntaliitto

Alueidenkäytön suunnittelu, keskeiset muutokset ja näkemykset

Minna Mättö, lakimies, Kuntaliitto

Kaavojen toteuttaminen, maapolitiikka ja lunastuslain uudistaminen, keskeiset muutokset ja näkemykset

Matti Holopainen, maapolitiikan kehittämispäällikkö, Kuntaliitto

Rakennusvalvonnan järjestäminen ja rakentaminen, keskeiset muutokset ja näkemykset, nostot digikysymyksistä

Antti Salonen, lakimies, Kuntaliitto

Valmistelun tilanne

- Työryhmän kevään viimeinen kokous oli 2/2021 - tuolloin vielä useita avoimia asioita
- Poliittisia keskusteluita kevät-kesä 2021
- **Työryhmän viimeinen kokous oli 26.8.2021**
- **Lausuntokierros (8-10 vko)** näyttäisi alkavan syyskuussa 2021, lausuntoversio on YM:n
 - Kuntaliitolla mahdollisuus jättää kirjallinen näkemys lausuntoversiosta
- **YM tekee lain jatkovalmistelun virkatyönä**
- Kuthanekin ajankohta ?
- **YM:n arvion mukaan HE ehditsi eduskuntaan syksyllä 2022**
- RYTJ-lain valmistelu tapahtuu MRL:stä erillisenä, lakityöryhmä ei ole aloittanut
 - RYTJ:n toteutuksella kiinteä yhteys MRL:n toimeenpanoon, RYTJ:n valmistelu käynnissä kokoajan
- KRL:n liittyvien uusien asetusten luonnoksia ei ole käytettävissä

Mitä lakiluonnos vaatii kunnilta?

Esimerkkejä välittömistä vaikutuksista

Lain toimeenpano edellyttää kunnilta *ainakin* seuraavia, osin mittavia, toimia:

- Hallintosäätömuutokset, kunnan sisäiset muutokset työnjaossa
- Kunnan taksojen uudistaminen
- Viranomaistoimintojen uudistaminen
- Viranomaisten yhteistyömallien ja -yhteyksien luominen
- Rakennusjärjestyksen uusiminen sisällöllisesti
- Lukuisten suunnitelmien ja muiden vastaavien laatimisessa siirtyminen tietomallimuotoon ja kunnan eri prosessien ja päätöksenteon sopeuttaminen tietomallimuotoisuuteen
- Kuntien tietojärjestelmien uusiminen ja päivittäminen, ml. rajapintojen rakentaminen
- Kaupunkiseuduilla uuden lakisääteisen suunnitelman laatiminen ja siihen liittyvät osallistumismenettelyt, selvitykset ja suunnittelun organisointi
- Kaavoituksen uudet sisältövaatimukset ja selvitysvelvoitteet, ml. vaihtoehtotarkastelut
- Muutokset yhdessä siirtymäsäännösten kanssa edellyttävät kaavojen, erityisesti yleiskaavojen ja maakuntakaavojen uudistamiseen ryhtymistä pikaisesti
- Katualueiden hankinnan prosessien ja taloudellisen ohjelmoinnin uusiminen
- Katujen ja yleisten alueiden suunnitteluun liittyvät uudet sisällölliset ja menettelylliset laajennukset
- Maapolitiikan ja kaavojen toteuttamisen uudet - erittäin yksityiskohtaiset ja työllistävät - dokumentointi-, osallistamis- ym. velvoitteet

Yleisiä kriittisiä näkemyksiä

- Lakiluonnos sisältää lukuisia ehdotuksia, jotka yhteenlaskettuna tarkoittavat kuntien kannalta nykyistä raskaampia menettelyitä sekä lisäksi kokonaan uusia menettelyitä, kuntien prosessien hidastumista nykyisestä, selvitysvelvoitteiden laajentumista sekä lisäresursoinnin tarpeen. Useita ehdotuksia, jotka ovat epäselviä käytännön lainsoveltamisen näkökulmasta
- Vaikutustenarviointi on vielä keskeneräinen
- Olemme huolissamme, onko lukuisten lakiesitykseen sisältyvien muutosten yhteenlaskettua kokonaisvaikutusta kuntien toimintaan ja talouteen riittävässä määrin tunnistettu ja toimeenpanolle varattu riittävästi aikaa sekä huomioitu kuntien mahdollisuudet selvittää kustannuksista
- Eri lakien tulee toimia myös kokonaisuutena ja niiden yhteisvaikutukset mm. kuntien kannalta tulee asianmukaisesti arvioida ja huomioida lakivalmistelussa (mm. lunastuslaki, luonnonsuojelulaki)
- Tullaanko uusien ja laajentuvien tehtävien osalta noudattamaan rahoitusperiaatetta asianmukaisesti?

Alueidenkäyttö

Lakiluonnos: Yleispiirteisempi ja oikeusvaikutuksiltaan rajatumpi maakuntakaava

- Maakuntakaavassa on esitettävä kehittämisen periaatteet koskien maakunnan aluerakennetta, valtakunnallista ja maakunnallista liikennejärjestelmää ja –verkkoa sekä maakunnan viherrakennetta.
- Nämä asiat olisivat oikeusvaikutteisia ja olisivat ohjeena laadittaessa yleis- ja asemakaavoja.
- Aluerakenteen määrittely – Keskukset ja niiden väliset liikenneyhteydet sekä teknisen huollon infrastruktuuri siltä osin, kuin niillä on valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä
 - Maakuntakaavoituksella ei ohjattaisi ja yhteensovitettaisi aluetalouden, luonnonvarojen kestävän käytön ja uusiutuvan energianhuollon kannalta keskeisiä maankäytön ratkaisuja

Lakiluonnos: Oikeusvaikutukseton kaupunkiseutusuunnitelma

- Kaupunkiseutusuunnitelman tarkoituksena olisi sovittaa yhteen kaupunkiseudun merkittävät yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet ja tavoitteet
- Perusteluteksti: ”Uusi elementti suunnittelujärjestelmään”
- Kaupunkiseutusuunnitelma olisi pakollinen Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille (määrittely asetuksella), muilla kaupunkiseuduilla vapaaehtoinen
- Kaupunkiseutusuunnitelman hyväksyy jokainen kunta erikseen tai voidaan sopia päätösvallan siirrosta kuntien yhteiselle toimielimelle tai kuntayhtymälle.
- Kaupunkiseutusuunnitelma ei olisi velvoittavana ohjeena kuntakaavoille
- Kuitenkin: ”Laadittaessa yleiskaavaa kaupunkiseuduilla on kiinnitettävä huomiota myös seudullisen yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja kestävyYTEEN.”

Lakiluonnos: Yleiskaava ja asemakaava säilyvät - niiden suhde joustavammaksi

- Jos yleiskaava on vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa tästä poiketen.
- Uutena säännöksenä mahdollistetaan yleiskaavan ja asemakaavan laatiminen yhtä aikaa. Kaavat voitaisiin hyväksyä samalla päätöksellä.
- Uusi säännös mahdollistaa yleiskaavan joustavan päivittämisen esim. hankekaavoituksen yhteydessä – käytettävä harkiten, jotta kokonaisuus ei rapaudu
- Mahdollisuus vanhentuneesta yleiskaavasta poikkeamiseen ei poista yleiskaavan ajantasaistamisen tarvetta

Lakiluonnos: Kunnan jäsenen aloiteoikeus

- Uusi säännös kunnan jäsenen (ml. kiinteistönomistajat) oikeudesta tehdä aloite asemakaavan laatimiseksi
- Kunnan on käsiteltävä aloite ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään 4 kk kuluessa aloitteen saapumisesta
- Valmistelussa ollut esillä myös mahdollisuus antaa asemakaavan (muutoksen) laatiminen maanomistajan tehtäväksi. Ei sisälly lakiluonnokseen, mikä on hyvä.

Lakiluonnos: ELY-keskuksen roolin vahvistaminen

- Valitusoikeuden laajentaminen KARALUSU-lakimuutosta (2017) edeltävälle tasolle kaavoituksen osalta (eli valitusoikeus ei koskisi vain valtakunnallisia ja maakunnallisesti merkittäviä asioita)
- ELY-keskusten rooli painottuisi jatkossakin edistämistehtävään
 - Edistämistehtävä kirjoitettaisiin selkeämmin lakiin, esim. asiantuntijatuki sekä tiedottaminen lakimuutoksista.
- ELY:llä säilyisi mahdollisuus oikaisukehotuksen tekemiseen kunnan kaavan hyväksymispäätöksestä, ELY:n toimivallan mukaisesti

Keskeiset kriittiset näkemykset alueidenkäyttöä koskeviin pykäläluonnoksiin

- Kysymme, miten ohjataan ja yhteensovitetään aluetalouden, luonnonvarojen kestävästä käytön ja uusiutuvan energianhuollon kannalta keskeisiä maankäytön ratkaisuja kuntakeskusten ja taajamien ulkopuolisilla alueilla?
- Emme pidä hyvänä kaupunkiseutusuunnitelman pakollisuutta, yksityiskohtaisesti määriteltyä sisältöä ja sitä, että kaupunkiseutusuunnitelma-alueesta määrättäisiin valtioneuvoston asetuksella, pidämme valitusoikeuksia liian laajoina
- Pidämme tarpeettomana kunnan jäsenen aloiteoikeuden kirjaamista maankäyttö- ja rakennuslakiin, erityisesti määrääjän asettaminen käsittelylle huono kehityssuunta erityislainsäädännössä
- Vastustamme ELY-keskuksen valitusoikeuden laajentamista
- Pidämme hyvänä, että niin kunnallisen itsehallinnon, julkisen vallan käyttämisen, julkisen hallinnon luotettavuuden kuin käytännön toiminnan järjestämisen ja kuntatalouden kannalta ongelmallinen säännös kaavan laatimisesta maanomistajan toimesta ei sisälly luonnokseen
- Kaavoitusta koskevat taannehtivat siirtymäsäännökset eivät ole hyväksyttäviä

Maapolitiikka ja kaavojen toteuttaminen

Lakiluonnos: Maapolitiikkaan yksityiskohtaisempaa sääntelyä ja velvoitteita

- Maapolitiikan, sen tavoitteet ja menettelytavat määriteltäisiin laissa
- Hyvän hallinnon vaatimukset (tiedonanto- ja selvitysvelvollisuus) kunnan neuvotellessa ja sopiessa maapolitiikan toimenpiteistä.
- Maapolitiikan ohjelman julkaiseminen, hyväksyvän tahon määrittäminen (kvalt), osallistaminen ja tiedottaminen laatimisvaiheessa
- Maapolitiikan tavoitteiden toteutumisen seuranta valtuustokausittain, toimenpiteiden raportointi, tiedottaminen, julkaisu

Lakiluonnos: Maanomistajan velvollisuus osallistua kunnan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- Asemakaavoitettavan alueen kiinteistönomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää maan arvonnoususta johtuvaa hyötyä, on **velvollisuus osallistua asemakaava-alueen toteuttamisesta kunnalle aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseen (osallistumisvastuu)** noudattaen, mitä jäljempänä tässä luvussa säädetään.
- Kunnan on **pyrittävä sopimaan kiinteistönomistajan kanssa maksusta (maankäyttömaksu)** tai sitä vastaavasta muusta osallistumisvastuuta tarkoittavasta suorituksesta. Jos sopimukseen ei päästä, **kunta voi määrätä omistajan maksettavaksi maksun (toteuttamismaksu).**
- Kunnan on kohdeltava kiinteistönomistajia yhdenvertaisesti määrätessään ja sopiessaan osallistumisvastuista ja maksuista.

Lakiluonnos: Maksun määräämisen kynnysarvo

- Velvollisuus maksaa toteuttamismaksu **ei koske kiinteistönomistajaa**, jonka omistamalle alueelle osoitetaan asemakaavassa lisää rakennusoikeutta asuntorakentamiseen **enintään 250 kerrosneliometriä** tai muuhun rakentamiseen lisää rakennusoikeutta enintään tätä arvoltaan vastaava määrä.
- Kunta voi maapolitiikan ohjelmassaan määrätä kunnassa, kunnan osassa tai kaavahankealueella sovellettavasta 1 momentissa säädettyä **korkeammasta maksun määräämisen kynnysarvosta**.

Kuntaliitto vastustaa kerrosneliömetripohjaista kustannusvastuusta vapauttamista ja sen laajentamista kaikkeen kaavoitukseen

- Ehdotettu säännös kohtelee kuntalaisia epätasa-arvoisesti, koska kerrosneliömetrin arvo vaihtelee kunnan sisällä ja eri puolilla maata erittäin merkittävästi.
- Jos esitys katualueen ilmaisluovutusvelvollisuuden poistumisesta toteutuu, yhteisvaikutuksena maanomistajan vastuukynnys osallistua kaavan toteuttamisen kustannuksiin nousee merkittävästi.
- Esitettyjen, maanomistajan kustannusvastuun alarajaa nostavien, säännösten yhteisvaikutuksena kustannusvastuun merkittävä siirtyminen kunnille **vie kunnilta taloudelliset edellytykset kaavoittaa yksityisessä omistuksessa olevaa maata** muutoin kuin erittäin suurta arvonnousua tuottavissa hankkeissa.
- **Kuntalaisten yhteinen vastuu yksityisen tahon omistuksessa olevan alueen kaavoittamisen kustannuksista laajenisi merkittävästi ja siirtyisi veroina maksettavaksi.**

Lakiluonnos: Katualueen ilmaisluovutusvelvollisuus poistuu – vaikutukset kuntiin

- **Nykyisellään katualueita luovutetaan kunnalle maksutta vastikkeena saadusta rakennusoikeudesta**
- Katualueen luovutus on ensimmäisen tason osallistuminen kaavan toteuttamisen kustannuksiin.
- Kun katujen ilmaisluovutusvelvollisuus poistumassa, kadut ostettaisiin tai lunastettaisiin kokonaan
- Katualueen erottaminen ja haltuunotto esitetään siirrettäväksi MML:n lunastustoimitukseen
- Siirtymäsäännöksen vaikutukset ovat merkittävät kuntien työmäärään ja kustannuksiin
 - Kunnan **tulee ottaa haltuun** kaikki rakennuskaavatie- ja katualueet **ennen lain voimaantuloa**
 - Kunnan tulee **maksaa em. haltuun otettujen alueiden korvaukset 1 vuoden kuluessa** tai **laittaa lunastustoimitusvireille**
 - Kunnan **omistukseensa saamien, mutta ei haltuun otettujen alueiden korvaukset tulee maksaa 1 vuoden kuluessa lain voimaantulosta**
 - Mistä kunnat ottavat **työntekijät ja kattavat kustannukset ?**

Lakiluonnos: Kaupunkien katualueiden haltuunotto- ja kiinteistönmuodostustehtävät siirtyisi maanmittauslaitokselle

- Yleiset alueet esitetään hankittavaksi jatkossa ilmaislouvutuksen sijaan lunastamalla ottaen huomioon esitetty lunastustilanteessa maksettava vapaaehtoista kauppaa korkeampi korvaus.
- Muutokset vaikeuttaisivat ja hidastaisivat kaupunkien (n. 70 kaupunkia/n. 4 Milj. asukasta) rakennetun ympäristön toteuttamisprosesseja merkittävästi, koska MML:lla ei mahdollisuutta toimia tehokkaana osana kunnan rakentamisprosessia
- **Muutosehdotus tarkoittaa, että kiinteistönmuodostukseen liittyvä rekisteröintiä edeltävä työ ja kustannukset jäävät kokonaan edelleen kaupunkien tehtäväksi omalla kustannuksella. Käytännössä valtion virasto laskuttaa itselleen kunnan tekemästä työstä.**

Kuntaliiton esitys: Jos ilmaislouovutus poistuu, katualueet otetaan haltuun ja erotetaan kiinteistöiksi nykyistä vastaavin menettelyin, ainoastaan korvauskysymykset tarvittaessa lunastustoimituksessa

- **MRL: 94 § Katualueen siirtyminen kunnalle**

- Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella, kun aluetta koskeva lunastustoimitus on pantu vireille.

- **95 § Katualueen haltuunotto**

- Kunta saa 94 §:ssä tarkoitetun alueen haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille taikka kun kunta 104 §:n mukaan on suorittanut alueesta korvauksen.
- Jos 1 momentissa tarkoitetulla alueella on vähäistä arvokkaampi rakennus, arvokas rakennelma tai laite taikka alue on välttämätön niiden käyttämistä varten, kunta ei saa ottaa maata haltuunsa ennen kuin korvauksesta on sovittu tai lunastusmenettely on pantu vireille.
- Maan, joka asemakaavaa muutettaessa tulee sisältymään katualueeseen, kunta saa ottaa haltuunsa, kun sitä koskeva lunastusmenettely on pantu vireille.

Kuntaliiton esitys: Maksu kunnalle aiheutuvien kaavan toteuttamisen kustannusten kattamiseksi (toteuttamismaksu)

- Esitetty maksu korvaa nykyisen MRL:n katualueen ilmaisluovutuksen, katualueen korvauksen ja kehittämiskorvauksen.
- Mahdollistaa maanomistajien tasa-arvoinen osallistuminen kaavan toteuttamisen kustannuksiin, oikeudenmukaisesti kunkin maanomistajan kaavasta hyväkseen saaman arvonnousun suhteessa.
- Kuntaliiton esittämä muotoilu:

*”Kiinteistönomistajan kaavan toteuttamisen euromääräinen **kustannusvastuu on vähintään 10 % ja enintään 70 % kiinteistönomistajan asemakaava-alueella omistaman alueen arvonnoususta.** Kunta voi kuitenkin päättää perittävän maksun euromääräisestä alarajasta.*

Kunta voi päättää alhaisemmastakin kunnassa tai kaavoitettavalla alueella sovellettavasta maksun ylärajasta (% arvonnoususta).

Maksusta voidaan sopia maankäytösopimuksessa tai kunta voi päättää perittävästä maksusta erikseen.

Kunnassa käytettävät maksuperusteet on julkaistava kunnan maapoliittisessa ohjelmassa.”

Kaavan toteuttamisen kustannusten vastuunjako

Nykytila

YM:n esitys, yhteiskunnan vastuu kasvaa

KL esitys, nykyinen vastuutaso säilyy

**Kunta
vastaa**

Muu kunnan rahoitus

Muu kunnan rahoitus

Muu kunnan rahoitus

Maankäyttömaksu/
(kehittämiskorvaus)

Toteuttamismaksu/
maankäyttömaksu

Toteuttamismaksu/
maankäyttömaksu

**Maanomistaja
vastaa**

Kunnan myöntämä
alennus
korvausvastuuseen

YM esitys: 250 kem
alaraja
kustannusvastuuseen ja
ilmaislouutus poistuu

Kunnan myöntämä
euromääräinen alennus
korvausvastuuseen

Katualueen
ilmaislouutus/
katualueen korvaus

10% alaraja

Lunastuslainsäädännön muuttaminen vaikuttaisi yhteiskuntaan laajasti ja erityisesti kuntatalouteen

- **Lunastuskorvauksena maksettaisiin markkinahinnan päälle aina 15% (lakiluonnos lausunnolla)**
- **Arvio esitetyn muutoksen vaikutuksista:**
 - **Vapaaehtoinen maanhankinta, kun lunastamalla saa aina 15% enemmän ?**
 - **Maanhintojen jatkuva kohoaminen, riippumatta suhdanteista**
 - **Vaikutus kunnan kaavamonopoliin ja tontinmyyntituloihin ? => veronkorotukset**
 - **Vaikutukset rakennuspaikkojen ja asuntojen hintoihin sekä vuokriin ?**
 - **Ruotsissa tunnistettu seurauksena segregaaation lisääntyminen yhteiskunnallisine seurannaisvaikutuksineen, kun kunnan maanhankinta on estynyt ja kaavoitusta on ohjattu yksityisten omistamille alueille – vuokrasääntely ja Tukholman seudulla rakennetaan vuosittain noin puolet siitä mitä pääkaupunkiseudulla Suomessa**
- **Kuntaliitto esittää korotukselle vaihtoehtona luovutusvoiton verotuksen poistamista maata kunnille luovutettaessa.**

Kuntien haitankorvausvastuu lisääntymässä?

- Haitankorvauksia koskevien säännösluonnosten perusteella jää epäselväksi, missä käytännön tilanteissa kunnalla voisi olla korvausvelvollisuus.
- **Korvaustilanteiden arvioidaan yleistyvän nykyisestä** huomioiden erityisesti lakiluonnoksen 170 §:ssä ehdotettu korvaussäännös sekä lisäksi määräaikaisen haitan korvaamista koskevat laajennukset.
- Lakiluonnoksen 170 §:n mukaan korvauksia koskevat yleiset säännöt eivät ilmeisesti koskisi metsänkäyttöön liittyvien rajoitusten korvaamista?
- Olisiko esimerkiksi mahdollista, että korvausvelvollisuus syntyisi 170 §:n perusteella, vaikka kyseiselle maanomistajalle osoitettaisiin rakennusoikeutta samassa yhteydessä?
- Nykyisessä laissa oleva lunastus- ja korvausvelvollisuutta koskeva rajaus “Tässä momentissa tarkoitettu lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia.” poistettaisiin.

Keskeiset kriittiset näkemykset maapolitiikkaa ja kaavojen toteuttamista koskeviin pykäläluonnoksiin

- Vastustamme nykyisen MRL:n kehittämiskorvaussäännösten mukaisen kustannusvastuusta vapauttamisen laajentamista kaikkeen kaavoitukseen
- Vastustamme maankäyttösopimuskorvausten määrittelyä yksityiskohtaisen ko. kaavoitushankkeen kustannustarkastelun pohjalta
- Pidämme tarpeettomana maapoliittisen ohjelman laatimiseen liittyvän erillisen vuositason raportointimenettelyn lisäämistä normaalin talousarviotarkastelua koskevan raportoinnin rinnalle
- Vastustamme katualueen ilmaislouovutusvelvollisuuden poistamista ilman vastaavan kustannusvastuun kirjaamista lakiin
- Pidämme kehittämisaluesääntelyn poistamista valitettavana - täydennysrakentamisen osalta tarvitaan toimiva sääntely jo kertaalleen rakennettujen alueiden kehittämisen tueksi
- Pidämme maapolitiikan säännöksiä liian yksityiskohtaisesti kunnan toimintaan puuttuvina
- Olemme huolissamme korvausvelvoitteiden laajentumisesta ja epäselvyydestä korvausvelvollisen tahon suhteen
- Olemme huolissamme hulevesisääntelyn tosiasiallisista muutoksista, vaikka lähtökohtana oli, ettei suurempia periaatteellisia muutostarpeita ole
- Siirtymäsäännökset ovat erittäin haastavia ajallisesti ja toiminnallisesti

Rakennusvalvonnan järjestäminen ja rakentaminen

Lakiluonnos: Rakennusvalvonnan järjestäminen

- Kahden tason rakennusvalvontojen malli
 - Jako tavanomaisen ja vaativan tasoisiin rakennusvalvontoihin
 - Päätöksenteko säilyy joka tapauksessa kunnassa
- Rakennushankkeen vaativuus (keskeiset yksityiskohdat asetuksella) määrittäisi tavanomaisen rakennusvalvonnan itsenäisen toimivallan
- Tavanomaisen tasoinen rakennusvalvontaviranomainen voi ratkaista *vaativan tasoisia* rakennuskohteita koskevat toteuttamislupahakemukset *hankittuaan sopimusteitse tarvittavaa lisäosaamista* vaativan tasoiselta rakennusvalvontaviranomaiselta
- Vaativan tasoisen rakennusvalvonnan edellytykset
 - Yhtäältä: viranhaltijoilla rakennussuunnittelun, rakennesuunnittelun ja talotekniikan osaamista (vastaava kuin vaativan hankkeen suunnittelijoilla/työnjohtajilla)
 - Toisaalta: viranhaltijoilla jonkin olennaisen teknisen vaatimuksen osalta vaativan suunnittelutehtävän tai työnjohtotehtävän edellyttämä pätevyys

Lakiluonnos: Rakentamisen viranomaisvalvonta

- Yleistasolla viranomaisvalvonnan luonnetta ja viranomaisvastuuta pyritty selventämään, mutta muutosten kokonaisvaikutus epäselvä, osin viranomaisen vastuu laajenee
- Lupakynnyksen nostaminen ja lupatyyppeiden yhdistäminen rakentamisluvaksi, luovutaan ilmoitusmenettelystä, vaikutukset jälkivalvontaan
- Lupien myöntäjänä nykyistä laajemmin rakennusvalvontaviranomaisen sijaan kunta, kunnassa jatkossakin rakennusvalvontaviranomainen (toimielin) sekä rakennustarkastaja(t)
- Rakennustarkastajien pätevyys, sertifiointi ja osaamisen ylläpitovelvoite

Lakiluonnos: Rakennusten katsastusvelvollisuus

- Katsastusvelvollisuus enintään 10 v. välein rakennuksiin jotka
 - käyttötarkoituksensa vuoksi suuren käyttäjämäärän käytössä
 - eivät ole asuinrakennuksia
 - = Käytännössä katsastukset painottuvat julkisiin rakennuksiin
- Katsastuksen suorittaa sertifioitu katsastaja
 - Asiakirjatarkastus ja paikan päällä tehtävä tarkastus
 - YM:n valtuuttama toimija tai toimijat ylläpitävät rekisteriä ja antavat todistukset pätevyydestä
- Katsastuksessa tarkastettavat asiat ja rakennusvalvonnan mahdollinen rooli epäselvät

Lakiluonnos: Muita muutoksia

- Rakennuksen vähähiilisyttä ja elinkaariominaisuuksia koskevat uudet olennaiset tekniset vaatimukset
 - Rakennusta koskeva ilmastaselvitys ja vähähiilisyttä koskevat raja-arvot
- Tarkempi rakennus- ja purkumateriaaliselvitys
- Rakennushankkeen osapuolten vastuusääntely
- Mahdollisuus kaksiosaiseen lupakäsittelyyn (sijoittamislupa ja toteuttamislupa)
- Suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyysrekisteri
- Purkamisluvan ja suunnittelutarveratkaisun edellytysten muutokset

Keskeiset kriittiset näkemykset rakentamista koskeviin pykäläluonnoksiin

- Esitetty malli kahden tason rakennusvalvonnoista ja asiantuntija-avun hankkimisesta on tavoitteisiinsa nähden epätarkoituksenmukainen ja tarpeettoman monimutkainen, säännösluonnokset ja mallin toimintaperiaatteet kaipaavat selvennyksiä
- Olemme huolissamme ennakkovalvonnan kevennysten vaikutuksista viranomaisia työllistävään jälkivalvontaan
- Pidämme tarpeettomana ja tehottomana esitettyä uutta julkisiin rakennuksiin painottuvaa katsastusmenettelyä
- Lakiluonnokseen ei sisälly tarpeellisia siirtymäsäännöksiä ja -aika mm. rakennusvalvonnan järjestämisen, rakennusluvituksen tietomallipohjaisuuteen siirtymisen ja rakennustarkastajien kelpoisuuden osalta

Digitalisaatio ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmä (RYTJ)

Lakiluonnos: Siirtyminen tietomallimuotoiseen suunnitteluun ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmä

- Kaavoituksessa, yleisten alueiden suunnittelussa (ml. kadut), tonttijaoissa ja rakennusluvituksessa siirryttäisiin tietomallipohjaisuuteen
- Asetuksella määriteltäisiin tarkat vaatimukset
- Rakennetun ympäristön tiedot *koottaisiin* valtakunnalliseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (RYTJ)
- Laissa säädettäisiin Suomen ympäristökeskuksen oikeudesta saada RYTJ:iin viivytyksettä kunnalta ja maakunnan liitolta tietoja, esim. kaavaehdotus, hyväksytty kaava jne.
- RYTJ-laissa tarkoitus säätää rakennetun ympäristön tietojärjestelmän tarkoituksesta, sen tietosisällöstä, tietojen saantioikeuksista, tietojen luotettavuudesta ja vastuista sekä mahdollisesti joidenkin tietojen osalta tietojen käsittelystä

Keskeiset kriittiset näkemykset digitalisaation pykäläluonnoksiin liittyen

- Lakiluonnoksen digipykälät nojaavat RYTJ:n toteutumiseen, mutta lakiluonnoksen säädösratkaisujen tosiasiallista merkitystä ja lainsäädäntökokonaisuutta ei ole mahdollista arvioida RYTJ:n ja sitä koskevan lainsäädännön valmistelun keskeneräisyyden vuoksi.
- Kuntien tietojen välittäminen valtion organisaatiolle tulee tapahtua automaattisten rajapintojen kautta kunnan julkaisuprosessin yhteydessä. Pälletkäksiä rekisterejä ei tule luoda.
- Yhteentoimivuus on kannatettava tavoite, mutta se ei tarvitse toteutuakseen näin yksityiskohtaista erityissääntelyä.

Muistilista MRL-syksylle 2021

- **Lausuntokierros alkamassa mahdollisesti vielä syyskuun aikana**
- Lausuntoaika on lakipaketin laajuuteen (~800 s) nähden tiukka
- Syksyn ja lausuntokierroksen aikana lakiluonnosta ja Kuntaliiton lausuntoa käsitellään useissa kuntakentän verkostoissa
- **Kuntakentän on erittäin tärkeää lausua - erilaisten kuntien näkökulmien välittäminen valmisteluun ja poliittisille päättäjille tiedoksi!**
- Seuratkaa Kuntaliiton MRL-viestintää www.kuntaliitto.fi/mrl

Kuntaliiton näkemyksiä uudistuksesta ja tausta-aineistoa

- [Monimutkaistuuko kaavoitus lakiuudistuksessa? Isosta uudistuksesta ei puhuttu edes kuntavaalien aikaan Kuntalehti 3.8.2021](#)
- [Kuntien kestävä maankäyttö on turvattava tulevaisuudessakin HS vieraskynä 2.6.2021](#)
- [Kumppanuuden monet muodot, ACTA-julkaisu 2021](#)
- [Kumppanuuden monet muodot, esite 2021](#)
- [Kuntaliiton eriävä näkemys rakennusvalvonnan järjestämistä koskevista säännösluonnoksista 12/2020](#)
- [Kuntaliiton eriävä näkemys: ELY-keskuksen tehtäviä koskeva säännösluonnos 12/2020](#)
- [Kuntaliiton keskeiset eriävät näkemykset 27.11.2020 päivättyihin alueidenkäytön pykäläluonnoksiin 12/2020](#)
- [Muistio: Asemakaavaehdotuksen antaminen maanomistajan laadittavaksi - ehdotetun säännöksen suhde kunnan kaavamonopoliin ja sen käyttöön 10/2020](#)
- [Kommentit rakentamisen lupajärjestelmää ja rakennusvalvonnan järjestämistä koskevista alustavista pykäläluonnoksista ja niiden perusteluista 7/2020](#)
- [Kuntakaavasimulaatio, tuotokset 2019-2020](#)
- [Kommentit alueidenkäytön suunnittelun pykäläluonnoksiin, uutisen kera 12/2019](#)
- [Maankäyttö- ja rakennuslaki maaseudulla, raportti 2019](#)
- [HS mielipide: Kaupungistumien ja ilmastonmuutos edellyttävät, että kaavoitus on joustavaa ja pitkäjänteistä 8/2019](#)
- [Kaupunkiseutusunnittelua koskeva pikakysely 5/2019](#)
- [Kuntaliiton tavoitteet MRL-uudistukseen 3/2019](#)
- [Kooste kuntaklinikoista 12/2018](#)
- [MRL-aiheinen Maaseutu LIVE -jakso 10/2018](#)
- [Kuntaliiton hallitusohjelmataavoitteet 10/2018](#)
- [Katsaus: Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus - tilaisuus moniääniseen yhteiskunnalliseen keskusteluun, YSS 6/2018](#)
- [Blogi: Kuntien keinot yhdyskuntien kehittämiseen turvattava maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa 2/2018](#)
- [Timo Reina: Maankäytön suunnittelujärjestelmän uudistus kannattaisi valmistella parlamentaarisesti 1/2018](#)



KUNTA LIITTO