

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Huomioita alueidenkäytön kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1-16, 37-40)

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmällä tarkoitetaan useiden toimijoiden käyttöön suunniteltua ja ylläpidettyä yhteistä tietovarantoa, jonka tiedot ovat luovutettavissa ja hyödynnettävissä eri tarkoituksiin. Tietovaranto olisi uusi ja siitä säädettäisiin tarkemmin rakennetun ympäristön tietojärjestelmää koskevalla lailla, joten siitä ei ole paljonkaan nyt kysymyksessä olevassa lakiluonnoksessa: Lakitekstin 16 luvun 92 §:ssä säädetään mitä tietoja (16 tietojoukkoa) Suomen ympäristökeskuksella on oikeus saada rakennetun ympäristön tietojärjestelmään viivytyksettä kunnalta ja maakunnan liitolta pysyvän tunnuksen ja muun tunnistetiedon sekä vaihetiedon kanssa. Termi ”viivytyksettä” jättää tiedon välittämisen aikataulusta kunnalle tulkinnan varaan. Tällöin syntyy tilanne, jossa kunnassa vahvistetaan jokin suunnitelmätieto, joka on saatavissa vasta epämääräisen ajan kuluttua valtakunnallisesta rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä. Tilanne poikkeaa olennaisesti nykyisestä KTJ:stä, jossa kiinteistötietojen muutokset ovat virallisia vasta kun ne on rekisteröity kunnan järjestelmästä KTJ:ään.

Huomioita kaavojen toteuttamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 17-24, 37-40)

Maanmittauslaitoksessa pidetään ehdotusta kaavojen toteuttamisen kokonaisuudesta asianmukaisena. Sidosryhmissä esitettyä spekulatiota ”valtiohallinnon vallan kasvattamisesta kuntien itsehallinnon kustannuksella” ei MML:ssa pidetä tarkkana. Maanmittauslaitos pitää tärkeänä kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen sääntelyä uudessa laissa siten, että sanottuja kiinteistöjä on joustavaa ja tarkoituksenmukaista muodostaa asemakaavaa ja tonttijakosuunnitelmaa noudattaen. Ehdotuksen 45 §:ssä säännellään maanalaisesta asemakaavasta ja tonttijakosuunnitelman sääntelyä on muun ohella ehdotuksen 101 §:ssä. Kolmiulotteinen asemakaava ja kolmiulotteinen tonttijakosuunnitelma olisi selkeästi saatava uuteen lakiin. Kaavamääräyksiin ei kolmiulotteisen kiinteistöjen muodostamista olisi tarpeettomasti estettävä. Tuulivoimaloiden perustaminen yleiselle vesialueelle olisi tarpeen mukaan mahdollistettava myös asemakaavalla. Yleisestä vesialueesta, joka lakisääteisesti kuuluu valtiolle, on säädetty kiinteistörekisterilain 2 §:ssä. Kiinteistöjen erottaminen lohkomalla yleisellä vesialueella olisi fasilitoitava; tarvittaessa asemakaava laatimalla.

Huomioita rakentamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 25-36, 37-40)

Lakiluonnoksen 28 luvun 234 §:ssä säädetään rakennuskohteen tietojen saatavuudesta rakennetun ympäristön tietojärjestelmään: Kunnan on välitettävä rakennuskohteen rakentamislupapäätökset, maisematyölupapäätös, purkamislupapäätös, rakennuskohteen suunnittelumalli, rakennuskohteen toteumamalli ja tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa. Rakennuskohteen omistajan on toimitettava tiedot rakennetun

ympäristön tietojärjestelmään sellaisista rakennuskohteen muutoksista, jotka eivät edellytä rakentamisluvan hakemista, mutta jotka väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009) edellytetään pidettävän ajantasaisina. Tässä pykälässä ei oteta lainkaan kantaa tiedonsiirron aikajänteestä rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Kysymyksiä lausunnonantajille

Lakiuudistuksen valmistelun aikana käydyissä keskusteluissa on ollut esillä myös maakuntakaavaa koskeva vaihtoehtoinen malli.

Vaihtoehtoisen mallin oleellisin ero lakiehdotukseen olisi se, että maakuntakaavan oikeusvaikutuksia ei rajattaisi laissa vaan maakuntakaava olisi nykyiseen tapaan kokonaisuudessaan oikeusvaikutteinen. Vaihtoehtoinen malli olisi oikeusvaikutusten osalta pääosin nykyisen lain kaltainen, mutta malli ei kuitenkaan sisältäisi nykyisen lain mukaista maakuntakaavan toteuttamisen edistämisvelvoitetta.

Myös vaihtoehtoisessa mallissa maakuntakaavassa olisi esitettävä aluerakenteen, liikennejärjestelmän ja liikenneverkon sekä viherrakenteen kehittämisen periaatteet, ja lisäksi maakuntakaavassa voitaisiin esittää myös muita maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia asioita. Vaihtoehtoisen mallin mukaan maakuntakaavassa esitettävistä asioista kuitenkin rajattaisiin laissa nimenomaisesti pois yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteen. Yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteeseen kuuluvia asioita ei olisi siten mahdollista sisällyttää maakuntakaavaan vaan ne ratkaistaan kuntakaavoituksessa.

Lausunnonantajia pyydetään esittämään näkemyksensä myös vaihtoehtoisesta mallista.

Oikeusvaikutteisessa maakuntakaavassa ei tule ottaa kantaa seikkoihin, joita säännellään esimerkiksi luonnonsuojelulaissa. Maaseutukaavalla ei pidä vaikeuttaa esim. metsänomistajan elinkeinoa.

Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliometriä)

250 (esitys)

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

60 (nykylaki)

Erityisharkinta-alueen sijoittamisluvan lupaedellytyksissä ollaan palaamassa oikeusharkinnasta rakennuslain aikaiseen tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Miten lupaedellytykset pitäisi kirjoittaa, jotta:

- a. tuomioistuimen kannalta kunnan myöntämä lupa on mahdollista pitää voimassa eikä lupa mene valituksen johdosta nurin oikeudessa automaattisesti esimerkiksi siksi, että luvalla käsitellään vain yhden rakennuspaikan, eikä sitä ympäröivien alueiden tilanne?**

b. kunnan kannalta on mahdollista evätä lupa esimerkiksi siksi, että kyseinen rakentamisen lievealue on suunniteltava kaavoituksellisesti kokonaisuutena?

Asia ei liity Maanmittauslaitoksen lakisääteisiin tehtäviin, joten siitä ei ole tehty ja annettu kannanottoa.

Miten päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskevan pykälän perustelut pitäisi kirjoittaa, jotta niistä kävisi kyllin selkeästi ilmi, että allianssimallin tai muiden yhteistoiminnallisten toteutusmuotojen käyttäminen on hankkeessa mahdollista?

Maanmittauslaitos ei ota tähän kantaa.

Millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?

Maanmittauslaitos ei ota tähän kantaa.

Olennaisten teknisten vaatimusten vaatimustasoa ei ole lähtökohtaisesti muutettu kaavoitus- ja rakentamislaissa lukuun ottamatta luonnonvalon johtamista asuintilaan. Miten asumista ja majoitusta koskevia olennaisia teknisiä vaatimuksia pitäisi mielestänne muuttaa ottaen huomioon kalustettujen asuntojen vuokraus ja Airbnb-toiminta?

Maanmittauslaitos ei ota tähän kantaa.

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

Maanmittauslaitoksessa nähdään, ettei nyt kommentoivasta lakiluonnoksesta käy ilmi, missä aikaikkunassa ja miten uudistus vaikuttaa Maanmittauslaitoksen lakisääteisiin tehtäviin. Uudistuksessa olisi lisäksi varmistettava, ettei eri valtion viranomaisilla ole päällekkäisiä, lakisääteisiä tehtäviä. Kuntien tuottama kaavatieto olisi ajantasaisena saatava esimerkiksi teknisen rajapinnan kautta digitaalisena Maanmittauslaitoksen käyttöön muun ohella kiinteistötietojärjestelmän eli KTJ:n yhteyteen. Tästä olisi säädettävä velvoitteena kunnille.

Maanmittauslaitoksella on valtakunnallisesti kattavat peruspaikkatiedot, esimerkiksi rakennusten geometriatiedot. Näitä tietoja olisi hyödynnettävä rakennetun ympäristön kohteiden valtakunnallisen tason sijaintireferensseinä. Näitä tietoja olisi hyödynnettävä rakennetun ympäristön kohteiden valtakunnallisen tason sijaintireferensseinä. Tätä olosuhdetta lisäksi lujittaa Maanmittauslaitoksen paikkatietokeskuksessa tehtävä tutkimus sekä valtakunnallisen referenssijärjestelmän lakisääteinen ylläpitotehtävä. Suomen 309 kunnasta tällä hetkellä 72 ylläpitää kiinteistörekisteriä erällä asemakaava-alueillaan. Kunnittaisten asemakaavatietojen, rakennusosoitteiden ja rakennusvalvontaviranomaisten rakennustietojen riittävä integroiminen Maanmittauslaitoksen maastotietojärjestelmään ja KTJ-aineistoon olisi varmistettava. Esityksessä olisi selkeytettävä Digi- ja väestötietoviraston (DVV:n) asemaa rakennustiedon, osoitetiedon ja henkilötiedon omistajana. DVV ei esimerkiksi enää saisi rakennustietoa suoraan kunnista, kun rakennetun

ympäristön tietojärjestelmä perustetaan lainsäädännössä ja sanottua lainsäädäntöä täytäntöön pantaessa. Maanmittauslaitos pitää lakiteknisesti poikkeavana järjestelyä, jolla aikaisemman lain

valtuutuksella säädetyt asetukset säädetään yhä olemaan voimassa uudessa laissa (uusi 263 §) olevalla sääntelyllä. Lakiluonnoksen 92 §:ssä sääntely viivytyksettömyydestä edellyttäisi täsmentämistä, koska lainkohdan tarkoitus jää käyttäjälle tulkinnanvaraiseksi.

Maanmittauslaitos tuo esiin lisäksi Suomen kuntaliitosta 17.11.2021 saadun näkemyksen rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (Anne Jarva). ”Kuntien tietojen välittäminen valtion organisaatiolle tulee tapahtua automaattisten rajapintojen kautta kunnan julkaisuprosessin yhteydessä. Päällekkäisiä rekistereitä ei tule luoda.” Vastaavasti RAKLI:sta on lausuttu (Kimmo Kurunmäki), että tiedon yhteen toimivuus on kannatettava tavoite. ”Valtakunnalliseen tietojärjestelmään tulee edellyttää vain se tieto, mitä vaaditaan lakisääteisiltä menettelyiltä – ja vain kertaalleen.” Maanmittauslaitos on tältä osin samaa mieltä Suomen kuntaliiton ja RAKLI:n kanssa.

Uuden kaavoitus- ja rakentamislain on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2024, jolloin nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki kumoutuisi. Maanmittauslaitoksessa ei vielä ole käsitystä, miten paljon erilaisia siirtymäsäännöksiä tarvitaan, joilla turvataan MML:n nykyinen tiedonsaanti kiinteistötietojärjestelmään niin kauan kuin esimerkiksi alueiden käytön suunnitelmätietovarannossa on kattavasti kaikki ne tiedot, joita MML ylläpitää KTJ:n kiinteistörekisterissä.

Maanmittauslaitos olettaa, että rakennetun ympäristön tietojärjestelmän tietojen saantioikeudesta ja niiden toimintaan tarvittavien muiden viranomaisten tietojen saantioikeudesta säädetään vasta tarkemmin rakennetun ympäristön tietojärjestelmää koskevassa laissa.

Takaneva Sini
Maanmittauslaitos - Pääjohtaja Arvo Kokkonen ja maanmittausneuvos
Markku Markkula