

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaki**

### Lausunnonantajan lausunto

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

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee uutta kaavoitus- ja rakentamislakia. Uudella kaavoitus- ja rakentamislakilla on tarkoitus korvata voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki. Lausuntopyyntö koskee myös samassa yhteydessä esitettyjä muutoksia eräisiin muihin lakeihin.

Vesilaitosyhdistys (VVY) on vesihuoltolaitosten toimialajärjestö. Jäseninämme on noin 300 vesihuoltolaitosta kattaen noin 90 % maamme vesihuollosta. Järjestetty vesihuolto kattaa tällä hetkellä talousveden osalta yli 90 % jätevesien johtamisen ja käsittelyn osalta yli 80 % Suomen väestöstä. Vesilaitosyhdistys kiittää lausuntopyynnöstä. Jäljempänä on lausuntomme jaoteltuna kohdittain. Lisäksi lausuntomme on liitteenä allekirjoituksin samansisältöisenä, mutta kappaleet ovat siinä eri järjestyksessä kuin tässä.

#### Kaavoitus

Lakiesityksen yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan maakuntakaavan osalta, että muutos voimassa olevaan sääntelyyn olisi huomattava, koska nykyisin maakuntakaavaa koskevissa säännöksissä ei ole säännöstä siitä, mitä asioita maakuntakaavassa tulee esittää. Lisäksi sillä olisi nykyistä rajoitetumpi rooli maankäytön suunnittelussa ja nykyistä rajoitetummat vaikutukset kuntakaavoitukseen. Maakuntakaavaa koskevissa säännöksissä otetaan huomioon mm. teknisen huollon verkostot ja viherrakenne. Maakuntakaavassa viherrakenteen osana suojelu- tai virkistysalueeksi osoitetulle alueelle ja liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulle alu-eelle voidaan antaa 22 §:n nojalla rakentamista koskeva rajoitus (s. 603). Vaikka kuntien yhdys-kuntarakenteeseen ja infraan liittyvät kysymykset tulee ratkaista kuntien omassa

kaavoituksessa, ne tulisi ottaa huomioon myös maakuntakaavassa. Infra ei välttämättä pysähdy kuntarajoihin.

Viherrakenne tukee osaltaan pohjavesien muodostumista ja suojelua. Lakiehdotuksen 23 §:n mukaan maakuntakaavassa viherrakenteen osana suojelualueeksi osoitetulla alueella voidaan antaa luonnonarvojen suojelua koskevia suojelumääräyksiä. Suojelumääräysten on oltava kiinteistönomistajalle kohtuullisia. Suojelumääräys voi olla myös määräaikainen. Vesilaitosyhdistys toteaa, että suojelumääräysten tulisi olla kohtuullisia myös alueen käyttöoikeuden haltijan kannalta eikä rajoittaa alueen käyttämistä yhdyskunnan vesihuoltoon ilman painavaa syytä. Sama koskee 30 §:ssä tarkoitettuja yleiskaavan ja 40 §:ssä tarkoitettuja asemakaavan määräyksiä.

Yleiskaavan laadullisissa vaatimuksissa 29 §:ssä todetaan muun muassa, että huomiota on kiinnitettävä luonnonvarojen kestäväan käyttöön, kiertotalouden edellytyksiin sekä energia-, vesi ja jäte-huollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen. Yleiskaavassa tunnistettaisiin ja otettaisiin huomioon myös energia-, vesi- ja jätehuollon tarpeet sekä tarve sovittaa nämä ympäröivän alueen olosuhteisiin ja erityispiirteisiin (perustelut, s. 282). Lisäksi yleiskaavassa tulisi tunnistaa myös mahdolliset huleveden hallinnan tarpeet. Pohjavesien ja pintavesien laadun turvaamisen lisäksi tulee huomioida myös vesihuollossa tarvittavien alueiden, rakennusten, johtojen ja muiden laitteiden sijoittaminen.

Asemakaavan laadullisissa vaatimuksissa (39 §, s. 607) ei mainita energia-, vesi- ja jätehuoltoa, vaikka kaavan luonteesta johtuen ne olisi syytä mainita. Lakiehdotuksen 41 §:n 2 momentin mukaan asemakaava-alueelle ei saisi sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Katsomme, että eri tarpeiden yhteensovittamiseen tulisi kiinnittää huomiota mahdollisuuksien mukaan jo kaavaa laadittaessa. Myös mahdollisuudet huleveden hallinnan tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen tulisi ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Alueita tarvitaan huleveden imeyttämiseen, pidättämiseen ja johtamiseen.

Yksityiskohtaisissa perusteluissa (30 §) todetaan, että yleiskaavamääräys ei saisi olla ristiriidassa lain, asetuksen tai muun ylemmän asteisen säännöksen kanssa. Sivulla 40 todetaan, että asemakaavamääräys ei saisi olla ristiriidassa lain, asetuksen tai muun ylemmän asteisen säännöksen kanssa. Asemakaavamääräyksellä ei voisi siten muuttaa, selittää tai tulkita ylemmän asteisia säännöksiä. Vesilaitosyhdistys toteaa, että kaavamääräysten käyttö on toisinaan osoittautunut ongelmalliseksi suhteessa vesihuoltolakiin. Niissä on esimerkiksi annettu määräyksiä kiinteistön liittämistä laitoksen verkostoon, vaikka verkoston rakentaminen ja liittämisvelvollisuus määräytyvät vesihuoltolain (119/2001) mukaan.

Lain 8 luvussa (52 §, s. 611) säädetään erityisharkinta-alueesta. Säännös vastaisi pääosin voimassa olevan lain 16 §:n suunnittelutarvealuekäsitettä (perustelut, s. 300). Sillä tarkoitetaan asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaa aluetta, jolla rakentamisen tiivistymisen tai yhdyskuntateknisen verkostojen ja liikenneväylien rakentamisen tai niiden toteuttamisedellytysten turvaamisen takia tarvi-

taan alueiden käytön suunnittelua tai erityistä harkintaa uuden rakentamisen sijoittamisessa. Lisäksi säädetään, että yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta erityisharkinta-alueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. Erityisharkinta-alueella voi olla vaikutusta esimerkiksi vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen määrittelyssä ja verkostojen sijoittamisessa. Katsomme, että määräaikaisuus on tarpeen, koska alueiden kehittymistä on toisinaan vaikea arvioida luotettavasti etukäteen.

Lakiehdotuksen 54 §:n mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa olemassa olevan kylä-alueen ja sitä tiiviimmin rakennetun tai rakennettavaksi tarkoitettun alueen ulkopuolella olevalle ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- ja asemakaavasta muutoin säädetään, huolehdittava erityisesti ranta-alueen ominaispiirteiden edellyttämällä tavalla luonnonarvojen, luonnon monimuotoisuuden ja maisema-arvojen vaalimisesta sekä virkistystarpeiden huomioon ottamisesta ja vesihuollon järjestämisestä. Ilmeisesti ”vesihuollon järjestämisellä” tarkoitetaan tässä sekä keskitetyn vesihuollon että kiinteistökohtaisten järjestelmien käyttämistä. Vesihuoltolain 10 §:n laitoksen toiminta-alueella on liittämismuutoksen velvollisuus, mutta taajaman ulkopuolisella alueella siitä voidaan poiketa samassa pykälässä mainituin edellytyksin. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella ei ole myöskään aina tarkoituksenmukaista ulottaa taajaman ulkopuoliselle alueelle. Lain perusteluissa olisi hyvä todeta, että vesihuolto voidaan säännöksessä tarkoitetuilla alueilla järjestää myös kiinteistökohtaisin menetelmin.

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

Yleistä

Yhdyskunnan vesihuolto ei toimi ilman pohja- ja pintavesien laadun varmistamista, pohjaveden imeytysalueita ja pohjavesiesiintymien suojaamista. Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon vesihuollon tarpeet. Olennaisena osana vesihuollon järjestämistä ja hoitamista on myös vesi- ja viemärijohtojen, laitteiden ja rakennusten sijoittaminen, alueiden hankinta niitä varten ja käyttöoikeuksien perustaminen.

Yleiskaavasta ja asemakaavasta säädetään lakiehdotuksen luvuissa 5 ja 6. Vesilaitosyhdistyksen näkemyksen mukaan on kannatettavaa, että jatkossakin yleiskaavoitus ja asemakaavoitus säilyvät omina suunnitelmamuotoinaan. Kunnan yleiskaavoituksen merkitys alueiden käytön suunnittelujärjestelmässä vahvistuisi. Esitykseen sisältyy kannatettavat ehdotukset yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittelystä (34 §) sekä yleiskaavan ja asemakaavan suhteen joustavoittamisesta (31 §). Kaavoja koskevilla säännöksillä tulee ottaa huomioon yhdyskunnan kannalta tärkeä infra, kuten vesihuolto.

Lakiehdotuksen yhtenä tavoitteena tulee esiin ilmastonmuutoksen vaikutusten hillitseminen ja siihen sopeutuminen (5 §), s. 260. Pidämme tavoitetta perusteltuna. Ilmastonmuutokseen sopeutumisessa tarvitaan varautumista äärisäihin. Sateisuuden lisääntymisestä aiheutuu tulvariskejä. Vastaavasti joillain alueilla pitkittyneet kuivat kaudet aiheuttavat ajoittain ongelmia vedensaannissa. Hulevesien hallinta ja riittävän kattavan viherrakenteen turvaaminen poistavat tai lieventävät ilmastonmuutoksen haitallisia vaikutuksia. Maankäytön suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että asemakaava-alueiden ja vastaavien alueiden hulevesien hallinta toteutetaan niin, että hulevesistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittoja tai vahinkoja. Kaavoituksella on siinä keskeinen rooli.

Viherrakenteita tarkasteltaessa on syytä kiinnittää huomiota myös siihen, että saadaan imeytysalueita pohjavesien muodostumista varten. Viherrakenteella tarkoitettaisiin laissa pääosin rakentamattomien ja kasvullisten alueiden ja välisten yhteyksien muodostamaa verkostoa (s. 257).

Huleveden hallintaa koskeva sääntely tulee pitää mukana kaavoitus- ja rakentamislaisissa. Monet kunnat ovat ottaneet huleveden hallinnan tehtäväkseen kaikilta osin, mukaan lukien huleveden viemärointi. Niissä kunnissa, joissa huleveden viemärointi on annettu vesihuoltolaitoksen tehtäväksi vesihuoltolain nojalla, kunnalle jää lähinnä maankäyttö- ja rakennuslain 13a luvussa tarkoitettujen huleveden hallinnan keinojen käyttäminen.

Yksityiskohtaisia huomioita säännösehdoituksista.

Lain 3 §:n määritelmässä (s. 596–597) määritellään aluerakenne ja yhdyskuntarakenne. Aluerakenteen yhteydessä teknisen huollon infrastruktuuri käsittää kantaverkon voimajohdot, vesi- ja jätehuollon sekä kiertotalouden infrastruktuurin siltä osin kuin niillä on valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä. Yhdyskuntarakenteeseen luetaan mukaan mm. kaupunkiseudun, kunnan tai kunnan osan teknisen huollon verkostot (s. 257). Vesilaitosyhdistys pitää tarkoituksenmukaisena vesihuollon verkostojen sisällyttämistä säännökseen. Pidämme myös viherrakenteen määrittelyä tärkeänä vesihuollon ja hulevesien hallinnan kannalta. Ekologisia yhteyksiä koskeva määritelmä tukee sitä osaltaan.

Aluerakenteella tarkoitettaisiin keskuksia ja niiden välisiä liikenneyhteyksiä sekä teknisen huollon infrastruktuuria siltä osin kuin niillä on valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä. Aluerakenteeseen kuuluisi erikokoisten keskusten suhde koskien keskustatoimintoja, asutusta ja palveluja. Teknisen huollon infrastruktuuri käsittäisi kantaverkon voimajohdot, vesi- ja jätehuollon sekä kiertotalouden infrastruktuurin. Aluerakenteeseen ei kuuluisi yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenne eikä kunnan keskustatoiminta-alueiden ulottuvuuden määrittely.

Alueidenkäytön suunnittujärjestelmässä (4 §) tuodaan esiin maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava sekä niiden roolit. Lisäksi 4 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava, asemakaava ja kaupunkiseutusuunnitelma. Lakiehdotuksen 5 §:ssä säädetään ilmastonmuutoksen hillinnästä ja siihen

sopeutumisesta kaavoituksessa ja rakentamisessa. Toteamme, että erityisesti 5 §:n 2 momentissa tiivistyy se, mitä ilmastomuutokseen sopeutumisessa tulee ottaa huomioon. Vesilaitosyhdistys on samaa mieltä siitä, että kaavoituksessa ja rakentamisessa on varauduttava lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin ja muihin ilmas-tonmuutoksen aiheuttamiin muutoksiin ja riskeihin sekä varmistettava ekologisten yhteyksien säilyminen. Rakentamisen ohjaaminen palveluiden ja olemassa olevan infran tuntumaan on kannatettavaa erityisesti kaupungeissa ja niiden liepeillä muun muassa vesihuollon järjestämisen näkökulmasta. Lisäksi uusi rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta on muutoin varmistettava. Katsomme, että myös hulevesien hallinnan eri keinojen käyttöä ja yhteensovittamista tulisi suunnitella kaavoituksen yhteydessä jo yleiskaavatasolla.

Vesilaitosyhdistys katsoo, että kansallinen turvallisuus ja suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat toiminnot tulee ottaa huomioon kaavoituksessa ja rakentamisessa. Niitä koskeva säännös on paikallaan (6 §). Säännöksessä tuodaan esiin myös huoltovarmuuden tarpeiden huomioon ottaminen kaavoituksessa ja rakentamisessa. Lisäksi Vesilaitosyhdistys katsoo, että 15 §:ssä tarkoitetuissa alueidenkäyttötavoitteissa tulisi ottaa huomioon vesihuollon toimintaedellytykset.

#### Infralaitteen sijoittaminen ja siirtäminen yleisellä alueella

Yleisistä alueista säädetään 18 luvussa alkaen sivulta 627. Lakiehdotuksen 106 §:n mukaan yleiselle alueelle saa sijoittaa infralaitteita noudattaen, mitä muualla laissa säädetään. Kunnan tehtävänä on huolehtia, että sen hallinnassa olevalla yleisellä alueella infralaitteet sijoitetaan siten, että ne sopivat yhteen sekä keskenään että kadun tai muun yleisen alueen käyttöä palvelevan infralaitteen kanssa. Infralaitteen omistajan ja haltijan on annettava kunnalle 106 §:n 2 momentissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi tarpeelliset kunnan pyytämät tiedot.

Haluamme kiinnittää huomiota infralaitteen siirtämistä yleisellä alueella koskevaan säännösehdotukseen (118 §). Siirtokustannusten jakautumisessa noudatetaan nykyisin pääsääntöisesti aiheuttaja maksaa – periaatetta. Periaatetta tulisi noudattaa myös tulevaisuudessa, kun johtojen ja laitteiden siirrosta säädetään laissa.

Vesihuoltolain 8 §:n mukaan kunta hyväksyy vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen tai muuttaa sitä. Vesihuoltolaitos huolehtii toiminta-alueellaan vesihuollosta yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaavasti toiminta-alueen hyväksymispäätöksen mukaisesti. Vesihuoltolain 10 §:n mukaan toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä vesihuoltolaitoksen verkostoon, taajaman ulkopuolisilla alueilla olevin poikkeuksin. Kun kunta hyväksyy vesihuoltolaitokselle toiminta-alueen, kunnalla on tiedossa, että sinne sijoitetaan myös liittyjiä palveleva infra.

Ehdotetun 118 §:n 2 momentin mukaan ”kohtuullisuutta arvioitaessa otetaan huomioon mahdollinen infrarakenteen sijoittamista koskevan säännöksen tai päätöksen sisältö sekä

infrarakenteen ja muutostarpeen luonne sekä siirtämisen aiheuttamien kustannusten kohtuullisuus kunnan ja infrarakenteen omistajan ja haltijan kannalta. Kunta ja infrarakenteen omistaja voivat sopia siirtokustannusten jaon perusteista toisin, poikkeamatta kuitenkaan kohtuullisuuden vaatimuksesta.”

Ehdotettuun 118 §:ään lisätyt kohtuullisuuden arviointikriteerit voivat aiheuttaa tulkintakiistoja. Pidämme mainintaa ”sijoittamista koskevan säännöksen tai päätöksen sisällöstä” tulkinnanvaraisena ja ongelmallisena johdonomistajan kannalta. Katsomme, että MRL:n 89 §:n sanamuoto tulee säilyttää.

Säännös infralaitteen siirtämisestä yleisellä alueella tulee mielestämme kirjoittaa niin, että jos kunta vaatii vesijohdon, viemärin tai muiden yhdyskuntateknisten laitteiden siirtämistä yleisellä alueella, se myös vastaa siirtämisestä aiheutuvista kustannuksista. On eri asia, jos laite on tullut ajan myötä siihen kuntoon, että se pitäisi muutenkin poistaa tai saneerata.

## Huleveden hallinta

Hulevesistä säädettäisiin lain 19 luvussa (alkaen s. 632). Säännösten yksityiskohtaiset perustelut alkavat lakiehdotuksen sivulta 342.

Toteamme, että viittaukset vesihuoltoon eri pykälissä muissa luvuissa eivät kata huleveden hallintaa. Näin ollen huleveden hallinta tulee mainita erikseen kaikissa niissä pykälissä, kun siihen halutaan viitata. Huleveden hallinta ei ole vesihuoltoa, vaan siitä erillistä toimintaa.

Lakiehdotuksen 121 §:n 1 momentin 4 kohdassa halutaan edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin. Kunnan olisi mahdollista luopua hulevesien ja jätevesien yhteisviemäröinnistä esimerkiksi viemärien peruskorjauksen yhteydessä. Vesilaitosyhdistys toteaa, että hulevesien eriyttäminen jätevesiviemäristä on tärkeää viemäritulvien ennalta estämiseksi. Se on myös vesihuoltolain 17 d §:n mukainen tavoite. Pidämme myös oikeasuuntaisena muutoksena nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin nähden, että ilmastonmuutoksen huomioonottamisesta säädettäisiin uudessa laissa nykyistä painokkaammin muun muassa hulevesien yhteydessä. Se täydentää 1 luvun säännöstä ilmastonmuutoksen huomioonottamisesta kaavoituksessa ja rakentamisessa.

Muutostarve, jota ei ole huomioitu lakiehdotuksessa, on vesihuoltolain ja maankäyttö- ja rakennuslain roolien kirkastaminen ja yhteensovittaminen huleveden viemäröinnissä. Vesilaitosyhdistys toteaa, että hulevesien hallintaa koskevien säännösten muuttaminen muilta osin ei ole tarpeen eikä perusteltua tässä vaiheessa. Huleveden hallintaa koskeva 13 a -luku tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin vesihuoltolainsäädännön tarkistamisen yhteydessä. Vesihuoltolakia tullaan tarkistamaan lähivuosina, joten oikeampi ajankohta hulevesien hallintaa koskevien säännösten tarkistamiselle olisi samassa yhteydessä.

Vesilaitosyhdistys katsoo, että hulevesiä koskevien säännösten muutokset eivät saa viedä pohjaa huleveden hallinnan taloudelliselta hoitamiselta. Maksun määrittelyä ja perimistä ei tule tehdä liian monimutkaiseksi (133 §) nykyiseen verrattuna. Lisäksi ehdotetun 130 §:n sanamuoto vesittää liikaa kunnan velvollisuutta hulevesijärjestelmän toteuttamiseen. Muutoksilla saattaa olla haitallisia yhteisvaikutuksia ilmastonmuutoksen vaikutusten hallintaan.

Kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohtaa koskevaan 124 §:ään aiotaan tehdä tarkennuksia. On ymmärrettävää, että säädetään pykälän perusteluita ja vesihuoltolain 12 §:ää vastaavasti, että rajakohtien pitää olla kiinteistön välittömässä läheisyydessä. Sen sijaan, että rajakohtat määriteltäisiin ”tarvittaessa”, johtaa helpommin tulkintaongelmiin kuin se, että määritellään ”tarpeelliset rajakohtat”. Rajakohta määrittää kiinteistönomistajan ja kunnan vastuun (125 §). Katsomme, että säännöksen sanamuoto tulee pitää entisellään, jolloin kunta osoittaa (tai jopa määrää) kiinteistölle tarpeelliset rajakohtat, joko yhden tai useamman.

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

Lupakynnyksen nouseminen s. 126 ja toimenpideluvan poistuminen vähentäisi niiden rakennushankkeiden lukumäärää, joista tulisi hakea rakentamislupapäätös. Lupakynnyksen nosto vähentäisi pieneltä osin tarvetta hankkia vähäisemmille rakentamistoimenpiteille viranomaishyväksyntöjä, mis-tä koituisi säästöä rakennushankkeeseen ryhtyville. Vesilaitosyhdistys pitää ehdotettua muutosta perusteltuna.

Pidämme ongelmallisena lakiehdotuksen purku- ja materiaaliselvitystä koskevia vaatimuksia. Vaatimukset vaikuttavat kovin yksityiskohtaisilta ja hankalilta toteuttaa ja lisäävät osaltaan rakennushankkeen kustannuksia (194 §, perustelut s. 392–395).

Infralaitteen sijoittaminen ja siirtäminen (voimassa olevan lain 161 ja 162 § vastaavat säännösehdotukset)

Mielestämme maankäyttö- ja rakennuslain sekä vesilain säännökset ovat toimineet hyvin. Vesijohdon sijoittaminen ratkaistaan vesilain mukaisesti vain, kun sijoittamisesta päätetään veden ottamista koskevan luvan yhteydessä (4:8.1). Muuten sijoittaminen ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan.

Pidämme erittäin tärkeänä, että vesihuoltolaitokset voivat sijoittaa johtoja ja laitteita jatkossakin siten kuin voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä sanotaan. Sijoittamiselle tulee myös turvata pysyvyys samalla tavalla kuin nykyisessä säännöksessä. Lisäksi on tärkeää, että samoin

voidaan sijoittaa myös vesijohtoon tai viemäriin liittyviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia (MRL 161a.1 ja VL 4:8.3).

Toteamme, että uusi 295 § vastaa pitkälti sisällöltään edellä mainittua pykälää (s. 689). Lisäksi 297 § näyttää vastaavan maankäyttö- ja rakennuslain 162 §:ää, joka koskee johdon siirtämistä muulla kuin yleisellä alueella. (luku 33) .

Lakiehdotuksen 296 §:n perusteluissa sivulla 487 todetaan, että tavoitteena olisi, että laitteiden sijoittamisesta voitaisiin päästä kiinteistöjen välillä sopimukseen. Jos sopimus syntyy, sitoo se myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa. Jos sopimukseen ei päästä, tekisi sijoittamisesta päätöksen kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Mahdolliset korvauskysymykset eivät kuulu rakennusvalvontaviranomaiselle, vaan riitaiset korvausasiat ratkaistaisiin lunastuslain mukaan. Samassa yhteydessä perusteluissa todetaan lisäksi, että ”oikeuskäytännön perusteella yli 110 kilovoltin sähköjohdot näyttäisivät olevan osa ylikunnallista sähköverkkoa, jolloin ne jäisivät säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle (KHO 1983 A II 109).”

Toteamme, että lakiesityksen 296 § yksityiskohtaisissa perusteluissa olisi tarpeen selkeyttää, miltä osin ja minkälaiset ylikunnalliset verkot jäävät säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle. Onko sijoittamisessa ratkaisevaa johdon koko vai sijainti useamman kuin yhden kunnan alueella? Oikeustapaus, johon perustelutekstissä viitataan, on 1980-luvulta. Sen jälkeen vesilain (587/2011) valmistelun yhteydessä tarkistettiin myös maankäyttö- ja rakennuslakia. Ympäristöministeriön raportissa ”Uudistunut vesilaki” YMrä 1\_2012 todetaan sivulla 38 ”Jos vesijohto joudutaan sijoittamaan useamman kunnan alueelle eikä asiaa ratkaista vedenottoluvan yhteydessä, maankäyttö- ja rakennuslain mukaista sijoittamisoikeutta on haettava erikseen kultakin kunnalta. Käytännössä suurin osa johdoista sijoitetaan kuitenkin maanomistajan kanssa sopimalla.”

Huomautuksemme infralaitteen sijoittamisesta ja siirtämisestä yleisellä alueella ovat edellisessä kohdassa (lakiehdotuksen 18 luku).

Muita huomioita lakiehdotuksesta

Vireillä on monia lakihankkeita, joissa sivutaan samoja asioita kuin tässä lakiehdotuksessa. Kuntien ja vesihuoltolaitosten näkökulmasta on arvioitava eri lakiuudistusten (mm. lunastuslaki, luonnonsuojelulaki, digitalisaation lakihankkeet, ilmastolaki) vaikutuksia kokonaisuutena. Eräissä säännöksissä viitataan korvausten määräämiseen lunastuslain mukaisessa menettelyssä. Tämä viittaus kattaa myös korvauksenlisää koskevan mahdollisen lunastuslain sääntelyn, jolloin maksettavat korvaukset tulisivat maksettaviksi 15 %:n korotuksin. Se voi vaikuttaa halukkuuteen tehdä vapaaehtoisia sopimuksia.



Lakiehdotuksen 182 §:ssä (s. 651) säädetään rakennusjärjestyksestä. Säännöksen mukaan rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea lakiehdotuksen mukaan monia asioita, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Säännöksen perusteluissa todetaan, että kunta ei voisi ohittaa rakennusjärjestyksellä lainvoimaisen yleis- ja asemakaavan eikä Suomen rakentamismääräyskokoelman säännöksiä. Vesilaitosyhdistys toteaa, ainakin säännöksen perusteluissa olisi syytä tuoda esiin, että vesihuollon järjestämistä koskeva määräys ei saa olla ristiriidassa vesihuoltolain säännösten kanssa. Rakentamismääräysten soveltamisessa saattaa esiintyä toisinaan samanlaisia ongelmia kuin joita liittyy kaavamääräyksiin.

## 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 edistämismallia.**

**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.**

Lakiesityksen yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan maakuntakaavan osalta, että muutos voimassa olevaan sääntelyyn olisi huomattava, koska nykyisin maakuntakaavaa koskevissa säännöksissä ei ole säännöstä siitä, mitä asioita maakuntakaavassa tulee esittää. Lisäksi sillä olisi nykyistä rajoitetumpi rooli maankäytön suunnittelussa ja nykyistä rajoitetummat vaikutukset kuntakaavoitukseen. Maakuntakaavaa koskevissa säännöksissä otetaan huomioon mm. teknisen huollon verkostot ja viherrakenne. Maakuntakaavassa viherrakenteen osana suojelu- tai virkistysalueeksi osoitetulle alueelle ja liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulle alueelle voidaan antaa 22 §:n nojalla rakentamista koskeva rajoitus (s. 603). Vaikka kuntien yhdyskuntarakenteeseen ja infraan liittyvät kysymykset tulee ratkaista kuntien omassa kaavoituksessa, ne tulisi ottaa huomioon myös maakuntakaavassa. Infra ei välttämättä pysähdy kuntarajoihin.

Viherrakenne tukee osaltaan pohjavesien muodostumista ja suojelua. Lakiehdotuksen 23 §:n mukaan maakuntakaavassa viherrakenteen osana suojelun alueeksi osoitetulla alueella voidaan antaa luonnonarvojen suojelua koskevia suojelumääräyksiä. Suojelumääräysten on oltava kiinteistönomistajalle kohtuullisia. Suojelumääräys voi olla myös määräaikainen. Vesilaitosyhdistys toteaa, että suojelumääräysten tulisi olla kohtuullisia myös alueen käyttöoikeuden haltijan kannalta eikä rajoittaa alueen käyttämistä yhdyskunnan vesihuoltoon ilman painavaa syytä. Sama koskee 30 §:ssä tarkoitettuja yleiskaavan ja 40 §:ssä tarkoitettuja asemakaavan määräyksiä

**Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliometriä**

-

**Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)**

-

**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?

-----

**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?**

-

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

-

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

-

**Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?**

-

**Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä**

[Vesilaitosyhdistys\\_Lausunto\\_YM\\_kaavoitusrakennus\\_07122021.pdf](#)

Tiainen Anneli

