

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

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

Mäntsälän kunnanhallitus 7.12.2021 §:

Mäntsälän kunnan lausunto uudesta kaavoitus ja rakentamislainsäädännöstä:

On perusteltua, että alueidenkäyttöä ja rakentamista ohjaavassa lainsäädännössä otetaan huomioon entistä vahvemmin ilmastonmuutoksen hillitseminen ja siihen sopeutuminen ja että jatkossa hyödynnetään nykyistä enemmän digitalisaatiota (lakiluonnoksessa alueidenkäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjaamisen tietomallipohjaisuus). Lisäksi on hyvää ja kannatettavaa, että kuntien kaavatasot (yleis- ja asemakaava) säilyisivät pääpiirteittäin nykyisellään.

Kuitenkin Mäntsälän kunta näkee, että lakiluonnos veisi kehitystä monin paikoin päinvastaiseen suuntaan lakiluonnoksen tavoitteisiin nähden. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä monimutkaistuu, nykyisen kaltainen joustavuus heikkenee eikä kaavoituksen prosessit sujuvoitu nykyisestä. Lakiluonnos tarkoittaa kunnille uusia tai raskaampia menettelyjä ja laajempia selvitysvelvoitteita. Lakiluonnos tarkoittaisi myös lisäresurssoinnin tarvetta kaavoituksen, maapolitiikan ja kaavojen toteuttamisen tehtäviin kunnissa sekä merkittäviä tietojärjestelmäinvestointeja.

Nykyistä hyvin toimivaa maankäyttö- ja rakennuslakia pitää kehittää täydentämällä nykyistä lakia ilman koko-naisuudistusta. Uusi lakiluonnos vaikeuttaa kuntien edellytyksiä huolehtia kestävästä yhdyskuntien kehittämisestä. Uudistus näyttäytyy monessa kohdissa valtionhallinnon vallan

kasvattamisena kuntien itsehallinnon kustannuksella. Uuden lain tulisi olla nykyistä parempi, eikä sen tulisi heikentää kuntien toimintaedellytyksiä. Päätökset pitäisi tehdä mahdollisimman lähellä kuntalaisia (subsidiariteettiperiaate eli läheisyysperiaate).

ELY-keskuksen tehtäviä muutettiin vuonna 2017. Nyt lakiluonnoksessa on esitetty ELY-keskuksen tehtävän palauttamista ennalleen alueiden käytön suunnittelua koskevan valitusoikeuden osalta. Vuoden 2017 lakimuutoksen tarkoituksena on ollut korostaa kunnallisen päätöksenteon itsenäisyyttä. ELY-keskusten roolia valvonnassa ei ole tarpeen palauttaa, vaan ELY-keskuksen roolin tulisi olla konsultoiva sekä eri tavoitteita yhteensovittava.

Lakiluonnokseen sisältyvän uuden kaavatason, kaupunkiseutusunnitelman, ohjausvaikutus suunnitelman ollessa ilman oikeusvaikutuksia jää epäselväksi niin maakuntakaavan kuin Helsingin seudulla jo tehtävän MAL-suunnittelun suhteen.

Ajatuksena lakiluonnokseen sisältyvä aiempaa laajempi tiedottamisvelvollisuus (§ 354) on periaatteeltaan hyvä, mutta sen toteuttaminen sisältää käytännössä useita haasteita.

Lakiluonnokseen sisältyvää aiempaa laajempaa tiedottamisvelvollisuutta (§354) kaavoituksen eri vaiheissa ei voida pitää perusteltuna ratkaisuna. Tiedottamista koskeva lakiluonnoksen pykälä on epäselvästi kirjoitettu ja tulkintakysymykset ratkaistaan viime kädessä oikeustapauksissa, joita joudutaan odottamaan lain voimaantulon jälkeen useitakin vuosia. Esimerkiksi korvaus metsänkäytön rajoituksesta (§170) edellyttää kaavaprosessin yhteydessä jopa tehtäviä metsänarvioita, jotta lakiluonnoksen mukaiset arviot ja siten tiedottaminen maanomistajille voidaan tehdä. Etenkin laajoissa yleiskaavoissa erikseen tiedotettavia maanomistajia olisi valtava määrä.

Jotta lainsäädäntökokonaisuuden arvioiminen olisi mahdollista, olisi lainvalmistelun rinnalla pitänyt olla mahdollisuus tutustua ja esittää kommentteja myös asetustasoiseen sääntelyn luonnosteltuun sisältöön.

Rakentamisen luvitukseen liittyy useita uudistuksia ja termit uudistuvat. Tämä aiheuttaa sekavuutta miten tulkitaan luvan edellytyksiä.

Katualueen ilmaisuovutusvelvollisuus tulee säilyttää nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena. Lisäksi § 385 siirtymäsäännöksen määrääjat kunnan haltuunottamien katujen korvaamiselle on ajallisesti hyvin lyhyt. Katualueisiin liittyvät selvitykset ovat usein työläitä ja esitetyllä aikataululla se ei käytännössä ole esimerkiksi Mäntsälän kunnan nykyresurssien mahdollista. Katualueen korvausten määräämiseksi jouduttaneen hakemaan paljon

lunastustoimituksia. Siirtymäsäännöksen § 385 määräaikojen tulisi olla pidempiä, vähintään 5 vuoden ajan korvaukset nykyisen MRL:n mukaisesti ja muutoin 10 vuoden määräaikana. Katualuekorvauksista ja lunastustoimituksista tulee aiheutumaan kunnille merkittäviä kustannuksia.

Mäntsälän kunnan näkemyksen mukaan nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on edelleen toimiva, eivätkä lakiluonnoksessa esitetyt muutokset yhteisvaikutukseltaan sitä paranna. Lakiluonnos asettaa kunnille paljon lisää velvoitteita (mm. lisää seurantaa, selvitysvelvoitteita, tiedotusta) sekä vaatimuksia uusille tietojärjestelmille. Nämä kaikki lisäävät resurssitarpeita ja myös suoria kustannuksia kunnille. Kuntien resurssit ovat niukat ja uudet velvoitteet voivat hyvin todennäköisesti aiheuttaa kaavaprosesseihin ja siten hankkeisiin viivästyksiä. Resurssikysymys ei aina edes ratkea uusilla rekrytoinneilla, kun tälläkin hetkellä on haasteita täyttää avoimia tehtäviä.

Lakiluonnos yhdessä lunastuslain lausunnolla olevan lakiluonnoksen kanssa heikentää kuntien omia ja itsenäisiä mahdollisuuksia harjoittaa tarkoituksenmukaista maapolitiikkaa (mukaan lukien maanhankinta kaupoin ja lunastuksin) sekä vaikeuttaa yleisten alueiden hankintaa kunnalle.

Mäntsälän kunta esittää edellä olevan perusteella, että kaavoitus- ja rakentamislain valmistelu keskeytetään.

Muilta ja yksityiskohtaisemmilta osin Mäntsälän kunta yhtyy KUUMA-kuntien yhteiseen lausuntoon sekä Kuntaliiton lausuntoon esityksestä kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön osalta.

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

-

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

-

#### **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 yhdyskuntarakenne. Yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteeseen kuuluvia asioita ei olisi siten mahdollista sisällyttää maakuntakaavaan vaan ne ratkaistaan kuntakaavoituksessa.

Lausunnonantajia pyydetään esittämään näkemyksensä myös vaihtoehtoisesta mallista.

-

**Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliömetriä**

-

**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 vaatimustaso 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?**

-

Gummerus Vesa  
Mäntsälän kunta - Mäntsälän kunnanhallitus