



23.11.2021

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta (VN/279/2018)

Tekninen lautakunta 23.11.2021 § 233

Lausunnonantajan lausunto:

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

Savonlinnan kaupunki toteaa mielipiteenään, ettei lakiluonnosta esitetyssä muodossa tule viedä eteenpäin.

Kuntien monopoliaseman säilyminen yleis- ja asemakaavoituksessa on lakiluonnoksessa kannatettavaa.

Kuntien jäsenten aloitteellisuus asemakaavojen aloittamisessa ja aloitteiden käsittely 4 kk kuluessa, voi toimia myös negatiivisesti lisäämällä kuntien työpanosta aloitteiden ja uusien kaavahankkeiden käsittelyssä, hidastamalla muuta kaavoitusta sekä lisäämällä muutoksenhakua.

Osallistamisen dokumentointi eri kaavavaiheissa ei ole käytännössä kovin toimiva, sillä kaavahankkeet ovat hyvin erilaisia, kaavojen kokoluokka on erilainen, kaavat voivat jäädä keskeneräisiksi tai kestää useita vuosia, jolloin kaavatoiden etenemistä voidaan suoraviivaisesti ennustaa.

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

Savonlinnan kaupunki toteaa mielipiteenään, ettei lakiluonnosta esitetyssä muodossa tule viedä eteenpäin.

Savonlinnan kaupungin käyttämät kartta-, paikkatieto- ja suunnitteluohjelmat eivät täysin taivu uuden lain tietomallipohjaisiin vaateisiin. Lakimuutos edellyttäisi kaupungilta mittavia satojen tuhansien tai miljoonien tietojärjestelmäinvestointeja. Lisäksi vaaditaan henkilöstön kouluttamista, uutta osaamista ja myös konsulttimäärärahojen oleellista lisäämistä ohjelmistojen vaihdossa. Myös konsulttipalveluja käytettäessä ja ohjattaessa pitäisi kaupungilla olla riittävästi osaamista ja resursseja tilaajapuolella. Savonlinnan kaupungilla on jo nyt ollut vaikeuksia saada koulutettua henkilökuntaa talousalueelle tai pysymään töissä talousalueella. Mikäli arkistointiin ja tietojen toimittamiseen valtiolle liittyvä byrokratia lisääntyy, on se pois muusta kaupungin maankäytön ja yleisten alueiden suunnittelun kehittämistyöstä. Tälläkin hetkellä joudutaan kriittisesti arvioimaan käytettävissä olevien määrärahojen ja henkilöstöresurssien riittävyttä sekä priorisoimaan maankäytössä ja yleisten alueiden ylläpidossa ja hoidossa tehtäviä töitä.

Digitalisaation osalta KRL:n säädösratkaisut kytkeytyvät tiiviisti rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (RYTJ), minkä kautta tulevat vaateet ovat jääneet vielä varsin yleiselle tasolle, eikä täysin selvää kuvaa ole muodostunut, mihin suuntaan Savonlinnan kaupungin kannattaisi ohjelmistovaihdokset suunnata. Osa nykyisistä ohjelmistoista poistunee käytöstä ja korvattaisiin uusilla. Aineistojen siirtäminen vanhoista ohjelmistoista uusiin ei ole täysin automaattista ja vaatii runsaasti henkilötyötä. Lisäksi vaaditaan runsaasti käsityötä paperiaineistojen ja rekisteritietojen digitoinnissa, metatietojen koonnissa ja tiedon perusparannuksessa, ennen kuin ne saadaan siirrettyä



valtion järjestelmiin rajapintojen kautta. Työmääränä tämä tarkoittaisi useita henkilötyövuosia, mihin kaupungilla ei löydy tällä hetkellä resursseja.

Myöskään päätöksentekoprosessien, osallistamisen ja seurannan nivominen tietomallipohjaisiin ohjelmiin ei ole yksikertainen asia järjestää ja tarkoittaisi lisätyötä myös kaupungin hallintoon ja hallintosäännön muuttamista.

Kaupungin näkemyksen mukaan kahden päällekkäisen tietovarannon järjestämisestä tulisi luopua. Sinänsä tietojen saatavuuden helpottaminen kuntalaisille on hyvä ja tavoiteltava asia, mutta sähköistä asiointia ja tiedon saavutettavuutta on pyritty edistämään myös muun lainsäädännön kautta. Savonlinnassa sähköistä asiointia ja tiedon saavutettavuutta on lisätty, mutta kevennetymmin, kuin mitä nyt ollaan KRL uudistuksessa esittämässä. Uudet tietovarannot eivät poista aineiston tulkintaa, missä asiantuntija- ja ohjausvastuu jäisi edelleen kunnille. Mikäli lain valmistelua jatketaan, niin erilaisten hankkeiden laajuus pitäisi paremmin huomioon tietojen toimittamisessa sekä keventää vaateita perusmuotoisten hankkeiden osalta.

Uudet digitalisaatiovaateet ja lisäselvitystarpeet vaikuttavat kaupungille tulevien kustannusten lisäksi myös maanomistajalähtöisten kaavojen kustannuksiin. Yksittäisten kaavamuutosten konsulttikustannukset selvityksineen voivat maanomistajille olla hankkeen kokoluokkaan nähden jo nyt kalliita. Konsulttitoimistot joutuvat uusimaan käyttämänsä ohjelmat ja selvitystarpeet lisääntyvät. Kustannukset eivät liene ongelma isommille valtakunnallisille toimijoille, pienimmille konsulttitoimistoille kylläkin. Todennäköisesti kaupungille konsulttikaavojen yhteensovittamisesta kaupungin järjestelmiin aiheutuva työmäärä tulisi jonkin verran lisääntymään.

Kaavoissa otetaan jo nyt aiempaa paremmin huomioon luontoarvot ja ilmasto esim. tulvat ja hulevedet toimintojen ja viheralueiden sijoittamisessa. Lisäksi energiansäästö, hiilinielut ja muut ilmastovaikutusten hillitsemiseen vaaditut asiat tulevat varmastikin huomioon otetuksi myös muun lainsäädännön kautta aiempaa paremmin. Lisäselvitystarpeet näissä johtaisivat enemmän erikoisalan konsulttien työllistämiseen kuin varsinaisesti hyödyttäisivät kaavahankkeiden lopputulemaa. Kaavoitusprosessit myös hidastuisivat vaadittavien selvitysten lisääntyessä. Enemmän ohjausta ilmastomuutoksesta olisi toivottavissa esimerkiksi yleisen koulutuksen kautta tai laatimalla kuntien käyttöön mittareita tai tilastoja, joita rakennetun ympäristön ja viheralueiden suunnittelussa ja vaikutusten arvioinneissa voisi hyödyntää.

Savonlinnalle on huomattavasti haasteellisempaa toteuttaa pitkien etäisyyksien vuoksi esimerkiksi joukkoliikenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen tai kiertotalouteen kohdistuvia ilmastovaateita, kuin tiheämmin asutuilla kaupunkiseuduilla. Uudisrakentamisen osuus on myös vähäisempi ja korjaus- ja täydennysrakentamisen osuus korostuu. Asettaako lakimuutos kunnat ja kuntalaiset toteutuessaan eriarvoiseen asemaan vai tuetaanko harvaan asutumpia alueita saavuttamaan lakiuudistuksen tavoitteita?

Ohjeellinen tonttijako olisi hyvä säilyttää. Ohjeellinen tonttijako on ollut toimiva esimerkiksi laajempien teollisuus- ja yritysalueiden kaavoittamisessa, missä kaavan lopputulemaa ja yritysten sijoittumista ei ole voitu ennakoida.

Katualueiden ilmaisluovutusvelvollisuus MRL mukaisesti on hyvä säilyttää. Ilmaisluovutuksessa katualueiden suunnittelu on maanomistuksesta riippumaton ja tarkoituksenmukainen sekä taloudellisesti oikeudenmukainen.



Maapolitiikan periaatteet toimivat kunnilla valtuustokausien yli. Näin ollen raportointi vuositason liian raskas menettely.

Kehittämisalumenettelyä ei tulisi poistaa MRL keinovalikoimista. Uusien kaavojen tuoma lisäarvo ja kustannukset maanomistajille tulisi jatkossakin voida jakaa oikeudenmukaisesti.

ELY-keskusten roolitus nykyisin selkeä ja keskittyy oleellisiin asioihin, eikä ELY-keskuksille tulisi lainsäädännössä esittää valitusoikeuteen kohdistuvia muutoksia. Tämä kuormittaisi kuntien kaavavalmistelua. Kunnissa on osaamista ja näkemystä paikallisen tason kaava-asioista ja lainsäätäjän taholta tähän pitäisi voida luottaa.

Huomioita rakentamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 25-36, 37-40)
Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto.

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.

Savonlinnan kaupunki toteaa mielipiteenään, ettei lakiluonnosta esitetystä muodosta tule viedä eteenpäin.

Maakuntakaavan viherrakenteen kehittämisperiaatetta ei ole avattu riittävästi, jotta sen vaikutukset kuntakaavoitukseen ja maankäyttöön olisivat arvioitavissa. Vaikuttaako uusi viherrakenteen kehittämisperiaate maanomistukseen ja maa- ja metsätalouteen ja tuoko se uusia suojeluvälitteitä tai maankäytön rajoitteita esim. ekologisten käytävien säilymisen osalta.

Oikeusvaikutteisena maakuntakaavoitus tuo selkänöjaa kaupunkirakenteen ulkopuolisen maankäytön arvioinnissa. Maakuntakaavassa on esimerkiksi osoitettu keskeiset matkailualueet myös taajama-alueen ulkopuolella, millä on ollut merkitystä laajempien matkailualueiden kaavoittamisessa ja sijoittumisessa. Lisäksi esimerkiksi maakuntakaavojen tuulivoima- ja maa-ainesten oton alueita jää jatkossakin taajama-alueen ja yleiskaava-alueen ulkopuolelle. Näiden hankkeiden arviointi ja yleiskaavoituksen käynnistämiskynnys on matalampi maakuntakaavan pohjalta.

Maakuntakaavoituksen yhteydessä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulevat parhaiten huomioon otetuksi ja niiden ohjausvaikutus muihin kaavatasoihin.



Savonlinnan kaupunki- ja taajamarakenteen alueella ei ole ilmennyt ristiriitoja voimassa olevan maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kanssa. Maakuntakaava on tälläkin hetkellä ollut varsin yleispiirteinen ja salliva.

Kaupan ohjauksen siirtäminen enemmän kuntakaavoitukseen on lakiluonnoksessa suotavaa kehitystä.

Luonnoksessa ehdotetaan toteuttamismaksun (nykylain kehittämiskorvaus) maksuvelvollisuuden alarajaksi 250 kerrosneliometriä (142 §). Tontinomistajan on maksettava maksu kunnalle, jos kunta vaatii maksun laissa säädetyin menettelyin. Jos asemakaavoituksen tuoma lisärakennusoikeus jää tätä pienemmäksi, ei maksuvelvollisuutta ole. Nykyllaissa vastaava alaraja on 500 kerrosneliometriä.

Lisäksi luonnoksessa esitetään maksun maksimimääräksi 70 %:ksi tontin arvonnoususta (144 §). Tontinomistajan olisi maksettava tämä määrä kunnalle, jos kunta vaatii maksua laissa säädetyin menettelyin. Maksun toisena ylärajana ovat nykyiseen tapaan ne kunnalle aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset, joita asemakaava-alueen toteuttaminen sille aiheuttaa.

Kunnanvaltuusto voi nykyiseen tapaan päättää, että kunnassa tai sen osa-alueella kerrosneliömetreihin perustuva alaraja on korkeampi ja maksun maksimimäärä matalampi kuin laissa säädetty.

Lain valmistelun aikana on ollut esillä muitakin raja-arvoja. Maksuvelvollisuuden syntyminen rajan osalta esillä on ollut 0 - 500 kerrosneliometriä ja arvonnousuun perustuvan maksun enimmäismäärän osalta 60 - 80 %. Mitä näistä pidätte sopivimpana?

Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliometriä

- 0= ei rajaa*
- 250 (esitys)*
- 500 (nykylaki)*
- Muu*

Kunnan pitäisi voida jatkossakin kattaa kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia, mutta rajat voisivat olla esimerkiksi prosenttiperusteiset (ylä- ja alaraja).

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

- 60 (nykylaki)*
- 70 (esitys)*
- 80*
- Muu*

Kunnan pitäisi voida jatkossakin kattaa kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia, mutta rajat voisivat olla esimerkiksi prosenttiperusteiset (ylä- ja alaraja).

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?

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto.



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?

[Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto.](#)

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

[Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto.](#)

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

[Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto.](#)

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

[Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto.](#)

Voit jättää liitteitä lausunnon yhteyteen. Sallittuja tiedostomuotoja ovat: pdf, doc, docx, xls, xlsx, ppt, pptx, csv, txt, rtf, zip, jpg, jpeg, png, gif and tif. Liitetiedostojen koko tulee olla pienempi kuin 50 Mb.