

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry kiittää mahdollisuudesta kommentoida otsikon mukaisesta asiasta. MTK pitää ehdotettua muutosehdotuskokonaisuutta erittäin kannatettavana ja rakentamislakia selkeyttävänä. Näkemyksemme mukaan muutosehdotusten myötä hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee ja valitusoikeuden rajat selkeytyvät, kun julkisen vallan ja viranomaisien valtuuksia täsmennetään. MTK kuitenkin kiinnittää muutamiin rakentamislain muutosesityksiin, jotta lain muutosehdotuskokonaisuus toteuttaisi entistä enemmän Orpon hallitusohjelmataavoitteiden mukaista tahtotilaa.

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

17 § Rakennusjärjestys

Pykälään lisättäisiin uusi momentti, jolla täsmennetään sitä, ettei kunnan rakennusjärjestyksen määräyksellä voida muuttaa mitä 42§:n 1 momentissa on säädetty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.

MTK pitää pykälämuutosta kannatettavana ja selventävänä, minkä myötä uuden rakennuskohteen rakentamista edellyttävän rakentamisluvan ennakoitavuus paranee ja kuntakohtainen vaihtelu vähenee.

38§ Rakennuksen vähähiilisyys

MTK:lla ei ole kommentoitavaa pykälää koskettavaan muutosesitykseen.

39§ Rakennuksen elinkaariominaisuudet

MTK:lla ei ole kommentoitavaa pykälää koskettavaan muutosesitykseen.

42§ Rakentamislupa

Pykälää tarkennettaisiin siten, että rakentamisluvan edellytys poistettaisiin yksittäistä tapahtumaa varten rakennettavilta tilapäisiltä tapahtumarakenteilta.

MTK pitää pykälämuutosta kannatettavana ja selventävänä.

43a§ Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

MTK pitää ehdotettua pykälää kannatettavana, kun tavoitellaan vihreän siirtymää tukevien hankkeiden luvituksen sujuvoittamista. MTK muistuttaa luvituksen sujuvoittamisen lisäksi hankkeiden ja niihin kytkeytyvien hankkeiden hyväksyttävyyden ja kansalaisten omaisuuden vaalimisen tärkeäksi. MTK tuo esille täsmennystä ja selkiyttämistä vaativan asian kohtuullisuusharkinnasta lausunnon 3 -kohdassa ("Minkälaisia taloudellisia vaikutuksia arvioit esitetyillä muutoksilla olevan edustamasi tahon kannalta?").

43b§ Rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

MTK:lla ei ole kommentoitavaa pykälää koskettavaan muutosesitykseen.

56§ Purkamisluvan edellytykset

MTK pitää esitettyjä muutoksia purkamisen edellytyksien parantamiseen ja sujuvoittamiseen kannatettavana, mutta kiinnittää samalla huomiota, ettei purkamisen edellytykset täyty, jos purettavaksi pohdittu rakennus sijaitse vanhentuneella kaava-alueella. Kaavan vanhentuneisuuden määrittely ja selvittäminen ei ole yksiselitteinen asia. Kaavoitus on pitkä ja monivuotinen prosessi, ja MTK:n mielestä on kohtuutonta vaatia odottamaan kaavan lainvoimaisuutta ja siten ajantasaisuutta rakennuskohteen purkuedellytyksien täyttymiseksi, eteenkin kun purettavaksi aiottu rakennus ei voi olla syy tai peruste kaavan vanhentuneisuudelle. Aivan kuten maankäyttö- ja rakennuslaissa on annettu mahdollisuus poiketa vanhentuneesta kaavasta osana kaavahierarkiaa (esim. 42,4§ " Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että

asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.”), niin tulisi olla vähintään mahdollisuus purkaa rakennus vanhentuneella kaava-alueella tiettyjen edellytyksien täytyessä.

MTK:n mielestä purkamisen edellytyksiä ei tule sitoa kaavan vanhentuneisuustulkintaan. MTK ehdottaa 56,2§:sta poistettavaksi ”...joka ei ole vanhentunut,...” -kirjauksen,

61§ Rakentamislupahakemus

MTK pitää tehtyjä muutoksia kannatettavina, minkä myötä ilmastaselvitys olisi esitettävä rakentamislupaa haettaessa ainoastaan, jos kyseessä on sellainen rakennus, jota koskisi esityksen mukaisesti hiilijalanjäljen raja-arvo.

62§ Sijoittamislupahakemus

MTK:lla ei ole kommentoitavaa pykälää koskettavaan muutosesitykseen.

68a§ Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

MTK:lla ei ole kommentoitavaa pykälää koskettavaan muutosesitykseen.

69§ Erityissuunnitelman toimittaminen

MTK:lla ei ole kommentoitavaa pykälää koskettavaan muutosesitykseen.

82§ Suunnitelutehtävän vaativuusluokat

MTK:lla ei ole kommentoitavaa pykälää koskettavaan muutosesitykseen.

83§ Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

MTK:lla ei ole kommentoitavaa pykälää koskettavaan muutosesitykseen.

86§ Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat

MTK:lla ei ole kommentoitavaa pykälää koskettavaan muutosesitykseen.

95§ Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu

MTK:lla ei ole kommentoitavaa pykälää koskettavaan muutosesitykseen.

179§ Valitusoikeus rakentamisluvasta

Pykälämuutoksen myötä valitusoikeus kumottaisiin sellaiselta rekisteröidyllä

yhteisöltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen valitusoikeus muutettaisiin vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ää. Museoviranomaisen valitusoikeus rajattaisiin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin suojeltuihin rakennuskohteisiin

MTK kannattaa esitettyjä muutoksia.

181§ Valitusoikeus toteuttamisluvasta

Pykälämuutoksien myötä museoviranomaisen valitusoikeus rajattaisiin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin suojeltuihin rakennuskohteisiin.

MTK kannattaa esitettyjä muutoksia.

182§ Valitusoikeus purkamisluvasta

Pykälämuutoksien myötä valitusoikeus kumottaisiin sellaiselta rekisteröidyllä yhteisöltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen valitusoikeus muutettaisiin vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ää. Museoviranomaisen valitusoikeus rajattaisiin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin rakennuksiin.

MTK kannattaa esitettyjä muutoksia.

183 § Valitusoikeus maisematyöluvasta

Pykälämuutoksien myötä pykälää täsmennetään koskemaan tilanteita, joissa maisemaluvalle toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa. Lisäksi valitusoikeus rajattaisiin viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaan ja haltijaan sekä siihen, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

MTK pitää valitusoikeuden rajausta oikean suuntaisena ja kannatettavana. Ehdotettu valitusoikeusrajaus on MTK:n mielestä suunniteltu enemmän asemakaava-alueen sisälle sovellettavaksi. Kuitenkin maisematyöluvan voi rakentamislain 53§:n mukaisesti (1.1.2025 alkaen) määrätä myös yleiskaava-alueelle, jolla kiinteistökoot ovat keskimääräistä suuremmat suhteessa asemakaava-alueelle. Tällöin yleiskaava-alueella valitusoikeus todennäköisesti koskettaa keskimääräisesti useampaa naapurikiinteistöä suhteessa asemakaava-alueeseen. Yleiskaava-alueella naapurikiinteistöjen valitusoikeus maisematyöluvasta ei ole tarkoituksenmukainen rajaus, sillä toteutettavan maisematyöluvanvaraisen toimenpiteen vaikutus oikeuteen, velvollisuuteen ja etuuteen todennäköisesti pienenee toimenpidekohteen ja naapurikiinteistörajan välisen etäisyyden kasvaessa. MTK kokee riskinä muun muassa naapureiden välisen kiusanteon.

MTK kokee tärkeäksi rajata valitusoikeutta maisematyöluvasta yleiskaava-alueella tiukemmin. Valitusoikeuden rajaus voitaisiin toteuttaa selkeyden ja yksiselitteisyyden mukaisesti rajaamalla 183.1 §:n ensimmäinen kohta koskettamaan vain asemakaava-aluetta, eli valitusoikeus maisematyöluvasta olisi viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla vain asemakaava-alueella. Tällöin yleiskaava-alueella valitusoikeus perustuisi lain 183.1 §:n toisen kohdan mukaisesti ja siten valitusoikeus olisi sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, jolloin valituksella olisi todennäköisemmin selkeämmät perusteet ja perustelut.

Mikäli naapurikiinteistöjen valitusoikeuden säilyttäminen on välttämätöntä myös yleiskaava-alueella, niin valitusoikeutta syytä rajata maisematyölupakohteen ja naapurikiinteistörajan välisellä maksimietäisyydellä, jonka sisällä maisematyölupakohteen on oltava, jotta naapurikiinteistöllä olisi valitusoikeus. MTK ehdottaa valitusoikeusrajauksen etäisyydeksi 50 metriä, mikä muodostaisi naapurikiinteistölle 0,5 hehtaarin valitusoikeusalueen per 100 kiinteistörajametri.

Maisematyöluvasta säädetään rakentamislaisissa 1.1.2025 alkaen, mutta maisematyölupaa koskettava siirtymäsäännös (752/2023); ”Ennen 1 päivää toukokuuta 2017 voimaan tulleiden yleiskaavojen alueella sovelletaan puiden kaatamiseen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä kunnes yleiskaava on muutettu, enintään kuitenkin viiden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta (laki tulee voimaan 1.1.2025).” on kuitenkin säädettynä maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) lain 128 §:ään perustuen. MTK kokee lainsäädännön selkeyden, tulkinnan ja soveltamisen vuoksi tärkeänä, että rakentamislakiin tuodaan viittaus nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin (ja tulevaan alueidenkäyttölakiin) edellä kuvatun siirtymäsäännöksen osalta.

2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyysarviointi tehdä rakennukselle sekä rakennuspaikalle (rakennuspaikalla tarkoitetaan mm. rakennuksen perustuksia), vaikka hiilijalanjäljen raja-arvot on suunniteltu koskevan vain rakennusta?

Vastaus:

- a. A: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki
- b. B: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki
- c. Muu kommentti

MTK:n vastaus on A; ”Ilmastaselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki”

Rakentamisen ohjaus tapahtuu kunnallisella kaavoituksella, ja pääsääntöisesti asemakaavoituksella, mikä on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 50 §:n mukaisesti alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä, minkä tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

MTK:n mielestä on kunnan tehtävä osana asemakaavoitusta selvittää ja toteuttaa rakentamisen vaikutusarviointit rakennuspaikkojen osalta, mikä voidaan katsoa sisältävän hiilijalan- ja hiilikädenjäljen arvioinnin. MTK:n mielestä ei ole tarkoituksenmukaista siirtää kaavoitukseen sisältyvää vaikutustenarviointia kaavoittajilta kaavan toteuttajille, sillä kaavaa käsittelevän ja hyväksyvän kunnallista kaavoituspäätösvaltaa käyttävän valtuuston on pystyttävä arvioimaan käsiteltävän kaavan vaikutukset ennen sen hyväksymistä.

Lisäksi mainittakoon, että maankäytön muutosmaksua valmistelleen työryhmän loppuraportissa tarkasteltiin maankäytön muutosmaksun asettamista asemakaava-alueen sisäiseen rakentamiseen. Työryhmän ratkaisu oli, että maankäytön muutosmaksua ei sovellettaisi metsämaan raivaamiseen asemakaava-alueilla. Soveltamisalan rajausta perustui siihen, että ilmastonmuutoksen hillintään ja rakentamisesta johtuviin kasvihuonekaasupäästöihin kokonaisuutena voidaan tehokkaammin vaikuttaa asemakaavoituksella ja siihen kuuluvalla vaikutusten selvittämisellä ja arvioinnilla. Toisin sanoen, myös metsäkatoa hillitsevässä lainsäädäntöehdotuksessa arvioitiin kaavoituksen olevan

oikeampi väylä vaikutustenarviointiin ja siten maankäytön ohjaukseen kuin kaavan toteuttajille asetettava maankäytön muutosmaksu.

3. Minkälaisia taloudellisia vaikutuksia arvioit esitetyillä muutoksilla olevan edustamasi tahon kannalta?

43 § Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Lakiehdotuksen mukaan puhtaan siirtymän sijoittamislupaa voisi soveltaa esimerkiksi jalostavan teollisuuden puhtaan siirtymän investointeihin, mutta ei tuuli tai aurinkovoimaan. Puhtaan siirtymän sijoittamislupa on tulkinnallisesti enemmän mahdollistava kuin rajoittava. MTK:n kokemuksen mukaan nämä puhtaan siirtymän hankkeet sekä niihin kytkeytyvät jalostavan teollisuuden investoinnit voivat olla pinta-alallisesti laajoja tai hyvinkin pistemäisiä, mikä korostaa hankekohtaisen vaikutusarviointien toteuttamisen tärkeyttä.

MTK pitää tärkeänä 43,2 §:n kirjausta, joka on kirjattu seuraavasti; ”... Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka puhtaan siirtymän sijoittamisluvan asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.” MTK:n kaavoitukseen perustuvan kokemuksen mukaan esitetty kirjausmuotoilu on tulkinnanvarainen jo nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) aikana, minkä seurauksena on hanke- ja kuntakohtaisia tulkintaeroja. MTK:n mielestä kohtuullisuusharkintaa tulee selventää ja selkiyttää, ja kohtuullisuusharkinta tulee kohdentaa perustuen sille maa-alalle, jolle haitta kohdentuu eikä suhteutettuna maanomistajan omistamaan kokonaispinta-alaan. Tämä selkiytys olisi linjassa lakiehdotuksen muiden muutoksien kanssa, kun mm. rakennusluvan ja rakennusjärjestyksen suhdetta selkiytetään (rakennusjärjestyksellä ei voi muuttaa mitä lain 42,1 §:ssä on säädetty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta) ja rakentamisen päävastuullisen toteuttajan vastuita täsmennetään.

Toteutettava selkiytys ja selvennys kohtuullisuusarvioinnin toteuttamisesta on myös Opron hallitusohjelman tahtotilan mukainen omaisuudensuojaa koskevien kirjauksien (mm. ”Omaisuuden suojaa kunnioitetaan, ja se huomioidaan aiempaa paremmin myös lunastuslainsäädäntöä uudistamalla.”) sekä luvituksen sujuvuudesta Suomen kilpailuetu -kirjauksien tahtotilan mukainen (”Investointiluvituksen sujuvuutta ja ennakoitavuutta parannetaan Suomen keskeisenä kilpailuetuna. Samalla huolehditaan luonnon monimuotoisuudesta ja ympäristövaatimuksista, hankkeiden sosiaalisesta hyväksyttävyydestä ja kansalaisten omaisuudensuojasta.”)

4. Kommentteja alueidenkäyttölain 57, 188 a ja 197 §:stä

MTK:lla ei ole kommentoitavaa pykälää koskettavaan muutosesitykseen.

5. Kommentteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

MTK:lla ei ole kommentoitavaa pykälää koskettavaan muutosesitykseen.

6. Kommentteja laista viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta

MTK:lla ei ole kommentoitavaa pykälää koskettavaan muutosesitykseen.

Helsingissä 04.03.2024

Juho Ikonen

Maankäytön asiantuntija

2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyysarviointi tehdä rakennukselle sekä rakennuspaikalle (rakennuspaikalla tarkoitetaan mm. rakennuksen perustuksia), vaikka hiilijalanjäljen raja-arvot on suunniteltu koskevan vain rakennusta?

Vastaus:

A: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

B: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

A

3. Minkälaisia taloudellisia vaikutuksia arvioit esitetyillä muutoksilla olevan edustamasi tahon kannalta?

43 § Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Lakiehdotuksen mukaan puhtaan siirtymän sijoittamislupaa voisi soveltaa esimerkiksi ja-lostavan teollisuuden puhtaan siirtymän investointeihin, mutta ei tuuli tai aurinkovoimaan. Puhtaan siirtymän sijoittamislupa on tulkinnallisesti enemmän mahdollistava kuin rajoitta-va. MTK:n kokemuksen mukaan nämä puhtaan siirtymän hankkeet sekä niihin kytkeytyvät jalostavan teollisuuden investoinnit voivat olla pinta-alallisesti laajoja tai hyvinkin pis-temäisiä, mikä korostaa hankekohtaisen vaikutusarviointien toteuttamisen tärkeyttä.

MTK pitää tärkeänä 43,2 §:n kirjausta, joka on kirjattu seuraavasti; ”... Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka puhtaan siirtymän sijoittamisluvan asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.” MTK:n kaavoitukseen perustuvan kokemuksen mukaan esitetty kirjausmuotoilu on tulkinnanvarainen jo nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) aikana, minkä seurauksena on hanke- ja kuntakohtaisia tulkintaeroja. MTK:n mielestä kohtuullisuusarvioinnin tulee selventää ja selkiyttää, ja kohtuullisuusarvioinnin tulee kohdentaa perustuen sille maa-alalle, jolle haitta kohdentuu eikä suhteutettuna maanomistajan omistamaan ko-konaispinta-alaan. Tämä selkiytys olisi linjassa lakiehdotuksen muiden muutoksien kanssa, kun mm. rakennusluvan ja rakennusjärjestyksen suhdetta selkiytetään (rakennusjärjestyksellä ei voi muuttaa mitä lain 42,1 §:ssä on säädetty uuden rakennuskohteen luvan-varaisuudesta) ja rakentamisen päävastuullisen toteuttajan vastuita täsmennetään.

Toteutettava selkiytys ja selvennys kohtuullisuusarvioinnin toteuttamisesta on myös Op-ron hallitusohjelman tahtotilan mukainen omaisuudensuojaa koskevien kirjauksien (mm. ”Omaisuuden suojaa kunnioitetaan, ja se huomioidaan aiempaa paremmin myös lunastus-lainsäädäntöä uudistamalla.”) sekä luvituksen sujuvuudesta Suomen kilpailuetu -kirjauksien tahtotilan mukainen (”Investointiluvituksen sujuvuutta ja ennakoitavuutta parannetaan Suomen keskeisenä kilpailuetuna. Samalla huolehditaan luonnon monimuotoisuudesta ja ympäristövaatimuksista, hankkeiden sosiaalisesta hyväksyttävyydestä ja kansalaisten omaisuudensuojasta.”)

4. Kommentteja alueidenkäyttölain 57, 188 a ja 197 §:stä

MTK:lla ei ole kommentoitavaa pykälää koskettavaan muutosesitykseen.

5. Kommentteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

MTK:lla ei ole kommentoitavaa pykälää koskettavaan muutosesitykseen.

6. Kommentteja laista viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta

MTK:lla ei ole kommentoitavaa pykälää koskettavaan muutosesitykseen.

Ikonen Juho
Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry