

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen tilannekatsaus

KEHTO-foorumi 24.4.2020, teams

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus - aikataulu

- Uudistusta koskevaa lainsäädäntöä valmistelevan työryhmän toimikausi 1.5.2018 – 31.12.2021. Lisäksi kuusi valmistelujaostoa ja sidosryhmäfoorumi.
- **Luonnos hallituksen esitykseksi 12/2020**
- **Lausuntokierros hallituksen esityksen luonnoksesta 1-2/2021**
- Lausuntopalautteen käsittely, hallituksen esityksen luonnoksen viimeistely ja kääntäminen 3-8/2021
- Kuntatalouden ja –hallinnon neuvottelukunta KUTHANEK 6/2021
- EU-direktiivin mukainen kolmen kuukauden tekninen notifiointi kesällä 2021
- **Hallituksen esitys eduskuntaan syysistuntokaudella 2021**

Työryhmässä alkuvuonna 2020

Tavoitteena, että rakentamisen pykälät tulisivat kommentoitavaksi ennen kesää

- 6.2.2020 **Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä, linjaus**
Rakentamisen lupajärjestelmä, keskustelua
- 23.4.2020 Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä, pykäläluonnoksia
Erytisharkinta-alueet, vähittäiskaupan suuryksiköt, ranta-alueet, tuulivoimarakentaminen
- 13.5.2020 Rakentaminen: Lupajärjestelmä, rakennusvalvonnan järjestäminen, käyttö ja huolto
Digitalisaatio: kaavoituksen ja rakennusluvituksen digitalisaatio
- 28.5.2020 Osallistuminen, muutoksenhaku, viranomaisyhteistyö, vaikutusten arviointi
Kaavojen toteuttaminen, kaikki pykälät ja perustelut
Rakentamisen elinkaari ja vähähiilisyys
- 10.6.2020 Rajapinnat, pykälät ja perustelut
Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä, kaikki pykäläluonnokset
- 16.6.2020 Rakentamisen vastuut
- Parlamentaarinen seurantaryhmä**
- 26.2. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä, rakentamisen lupajärjestelmä, kaavojen toteuttaminen, lunastus
- 15.4. Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen, alueidenkäyttö ja rakentaminen; digitalisaatio ilmiönä
- 17.6. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä, luonnon monimuotoisuus alueidenkäytössä, rakentamisen vastuut, osallistuminen, muutoksenhaku, viranomaisyhteistyö, vaikutusten arviointi; rajapinnat

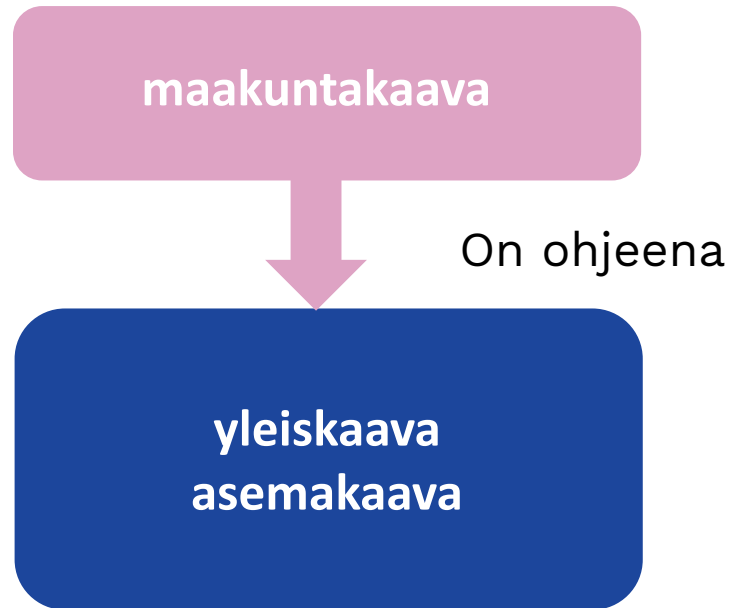
Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää koskevat keskeiset linjaukset

- **Yleiskaava ja asemakaava** säilytetään erillisinä kaavamuotoina ja kehitetään niitä yhden kuntakaavan mallin tarkastelusta saatujen tulosten pohjalta.
- **Kaupunkiseutukaava** otettaisiin osaksi alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Se olisi vapaaehtoinen, mutta toimivaa mallia haetaan vielä.
- **Maakuntakaavassa** vain maakunnan aluerakenteen, liikennejärjestelmän ja -verkon sekä muun infrastruktuurin sekä viherrakenteen kehittämisen periaatteilla olisi oikeusvaikutuksia

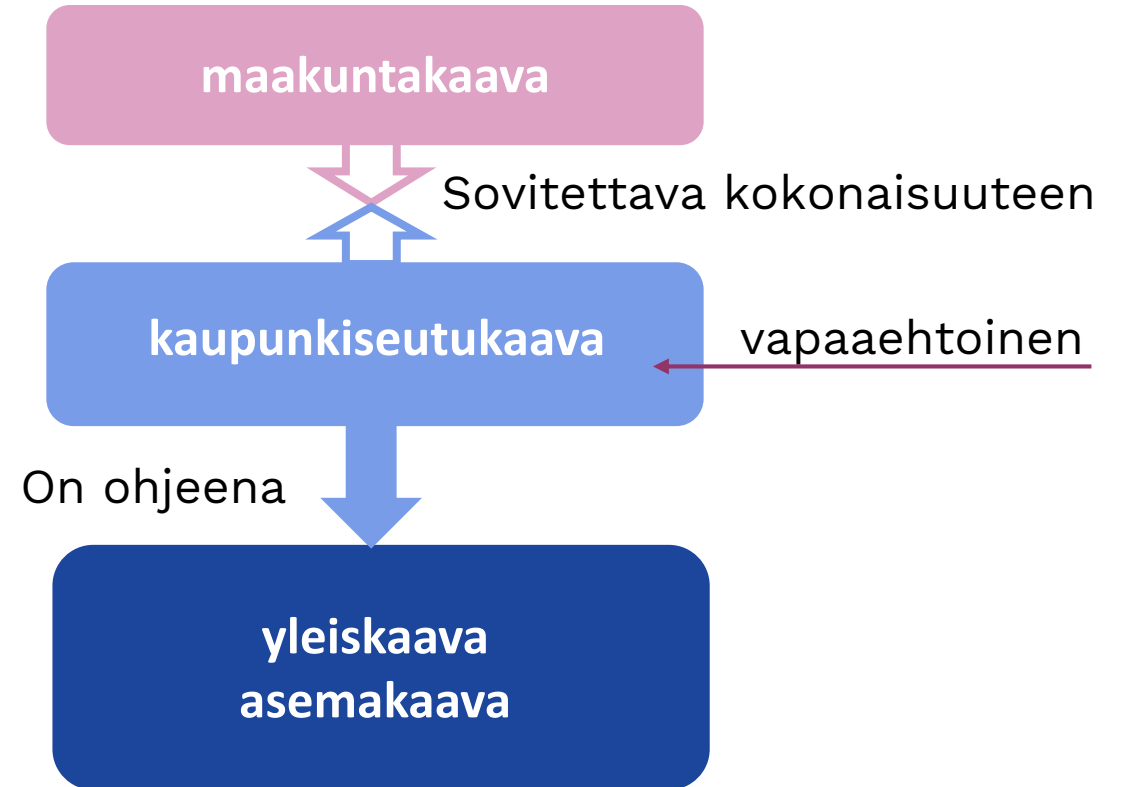
Huom. yksityisen aloiteoikeuden vahvistamisesta tai oikeudesta laatia kaava on keskusteltu jaostossa, mutta esitystä työryhmälle ei ole vielä tehty

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä

Kaupunkiseutujen ulkopuolella



Kaupunkiseuduilla



Mahdollisuus antaa erikseen **valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita**
Lisäksi kaikkea alueidenkäytön suunnittelua koskevia ilmastonmuutokseen ja kansalliseen turvallisuuteen liittyviä vaatimuksia sekä kaavakohtaisia laadullisia vaatimuksia

Kaavojen sisältö

Maakuntakaava

Kehittämisen periaatteet koskien

- 1) Maakunnan aluerakennetta
- 2) Valtakunnallista ja maakunnallista liikennejärjestelmää ja verkkoa
- 3) Maakunnan viherrakennetta

Myös muita asioita voidaan esittää

Kaupunkiseutukaava

- 1) Kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet
- 2) Kaupunkiseudun liikennejärjestelmän ja maankäytön yhteensovittamisen periaatteet
- 3) Kaupunkiseudun viherrakenne ja sen kehittämisen periaatteet

Myös muita asioita voidaan esittää

Yleiskaava

- Alueen tavoitellun kehittämisen periaatteet
- Rakentamisen ja muun alueidenkäytön ohjaus paikallisten olosuhteiden ja yleiskaavan ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Asemakaava

Ohjaustarpeen edellyttämällä tarkkuudella

- 1) Asemakaavan ja sen eri alueiden rajat
- 2) Alueiden yleiset ja yksityiset käyttötarkoitukset
- 3) Rakentamisen määrä
- 4) Rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet

Joustavoitetaan kaavatasojen välistä hierarkiaa?

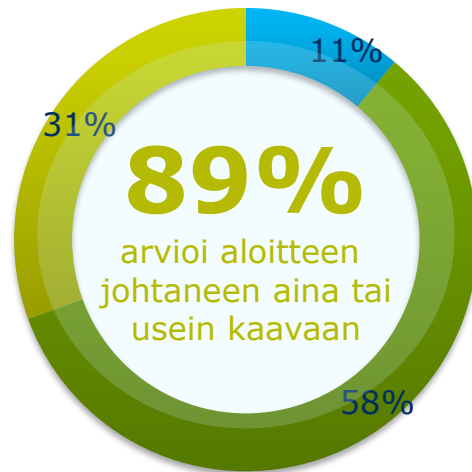
- Maakuntakaava olisi ohjeena kuntien kaavoitukselle, mutta jos kaupunkiseutukaava tehtäisiin, se olisi sovittava maakuntakaavan kokonaisuuteen. Maakuntakaavalla olisi myös nykyistä rajatumpi oikeusvaikutus.
 - **Tuoko kaupunkiseutukaava riittävästi lisäarvoa kaupunkiseutujen kehittämiseen?**
 - **Onko varmaa, ettei päällekkäisyyttä maakuntakaavan / yleiskaavan kanssa synny?**
- Asemakaava voitaisiin perustellusta syystä laatia yleiskaavasta poiketen, jos yleiskaava olisi ilmeisen vanhentunut
 - **Voisiko pelkkä perusteltu syy riittää? Kunta voi kuitenkin itse määritellä ”vanhentuneisuuden” ja sen ilmeisyyden.**
- Huom. Samaa asiaa koskeva yleis- ja asemakaava voidaan viedä yhtä aikaa päätöksentekoon, jolloin myös valitukset on mahdollista käsitellä yhtäaikaisesti
 - **Tulisiko tätä lainsäädännössä selventää?**

Luodaan pelisäännöt kunnan ja yksityisen väliselle yhteistyölle?

- Kunta voisi antaa maanomistajalle oikeuden laatia asemakaavaehdotuksen omistamalleen alueelleen, mikäli alue on yleiskaavassa osoitettu yhdyskuntarakentamiseen.
 - **Voidaanko julkista valtaa luovuttaa yksityiselle?**
- Maanomistajan olisi toimitettava kunnalle osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Valmisteluvaiheen kuuleminen olisi toteutettava kunnan edellyttämällä tavalla. Muutoin noudatettaisiin mitä asemakaavan laatimisesta säädetään.
 - **Onko maanomistajan järjestämä vuorovaikutus riippumatonta hänen intresseistään?**
- Jos asemakaava olisi laadittu maanomistajan aloitteesta tai toimesta, kunnalla olisi oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.
 - **Entä toteuttamiskustannukset? Miten niistä sovittaisiin?**

Yksityislähtöiset kaava-aloitteet ja niiden käsittely kunnassa

Arvioikaa kuinka usein kunnassanne yksityisen kaavoitusaloite on johtanut lainvoimaiseen kaavaan? (N=36)



■ Ei koskaan ■ Harvoin ■ Usein ■ Aina tai hyvin usein

”Palvelee hyvin yksityisen **omistajan tarpeita** ja **yksityiskohtaisia ratkaisuja**. Vastaa hyvin juuri sen hetkiseen tarpeeseen.”

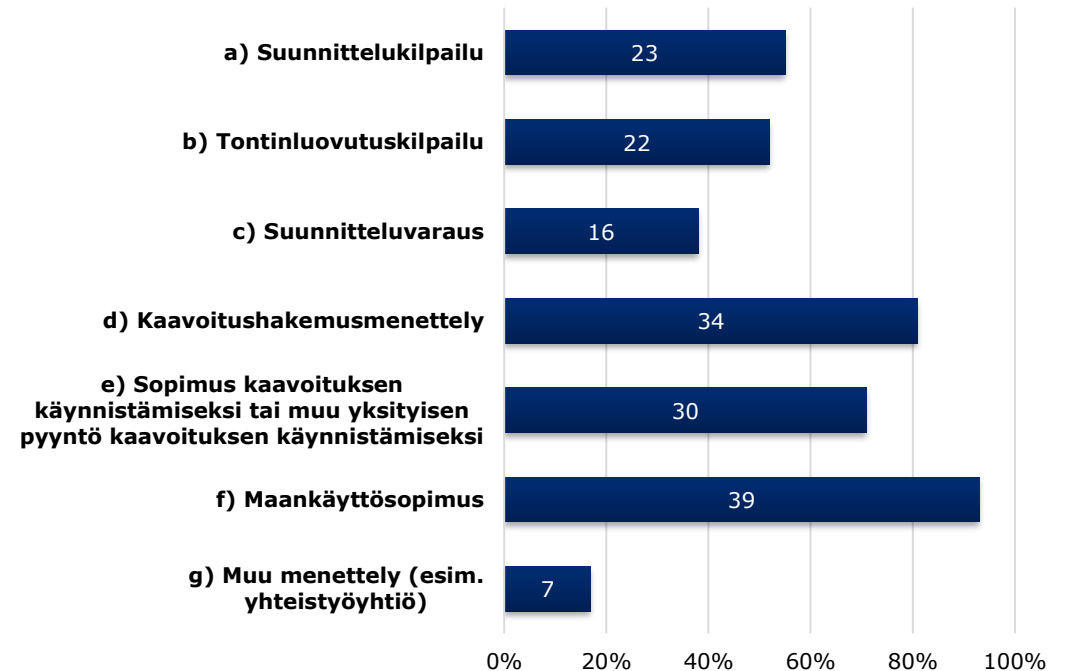
”Kaavatilanne pysyy mahdollisimman **ajantasaisena** ja muutoksia saadaan tehtyä **nopeallakin aikataululla**.”

”Suunnitelma on **helppo arvioida** ja yhdessä päästään **parempaan lopputulokseen**.”

Kumppanuuskaavoitus ja sen monet muodot

- Prosessien sujuvoittaminen edellyttää kumppanuutta ja hyviä toimintatapoja.
- ”Kumppanuuskaavoituksessa kunta ja yksityinen toimija yhteistyössä valmistelevat maankäyttöhankkeita, laativa kaavaa ja sopivat toteuttamisesta.”
- ”Oleellista on, että osapuolet hakevat suunnittelu- ja toteutusratkaisua yhdessä.”

Mitä yhteistyökäytäntöjä kunnassa on käytössä?
(n= 42)



Kaavan toteuttamista koskevien säädösten valmistelu (YM)

- **Tonttijakoa** koskevien säädösten selkiyttäminen (MRL 11 luku)
- **Katualueiden haltuunoton, korvaamisen ja rakentamisen prosessin** selkiyttäminen (MRL 12 ja 14 luvut sekä 13 luvun 92-95§:t)
- **Katualueen ilmaislouutusvelvollisuudesta luopuminen** ja mahdollinen korvaaminen muulla mekanismilla (MRL 14 luku, 104 § ja 105 §)
- **Maankäyttösopimuksia** koskevien säädösten selkiyttäminen (MRL 12a luku)
- **Kehittämislouutuksen** kehittäminen (MRL 15 luku)

Lupajärjestelmä

- Rakennus- ja toimenpideluvan yhdistäminen
- Lupakynnyksen nostaminen ja selkeyttäminen
 - Kunnille mahdollisuus laajentaa luvanvaraisuutta rakennusjärjestyksessä
- **Rakentamislupa** mahdollista käsitellä kaksiosaisena
 - **Sijoittamisluvassa** kaavallinen ja muu ympäristöön liittyvä harkinta
 - **Toteuttamisluvassa** tarkemmat suunnitelmat ja teknisten vaatimusten täyttyminen
 - Poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen mahdollinen integrointi sijoittamislupaan
- Tietomallipohjaisuus rakennusluvituksessa
 - Uudentyyppinen sääntely ja käsittelyn automatisointi, tiedon kerääminen

Rakennusvalvonnan järjestäminen

- Esillä kahden tason rakennusvalvontojen malli, jossa kunnat tekisivät yhteistyötä suuremmissa yksiköissä

Tavanomaisen tason rakennusvalvonta

Kattaa rakentamisen neuvonnan, ohjauksen ja valvonnan **tavanomaisiin hankkeisiin**.

Kunta hankkii sopimuksen nojalla palveluita toiselta rakennusvalvonnalta vaativissa hankkeissa.

Vaativan tason rakennusvalvonta

Kattaa rakentamisen neuvonnan, ohjauksen ja valvonnan **sekä tavanomaisiin että vaativiin hankkeisiin**.

Kunta järjestää rakennusvalvonnan toiminnan kokonaisuudessaan itse.

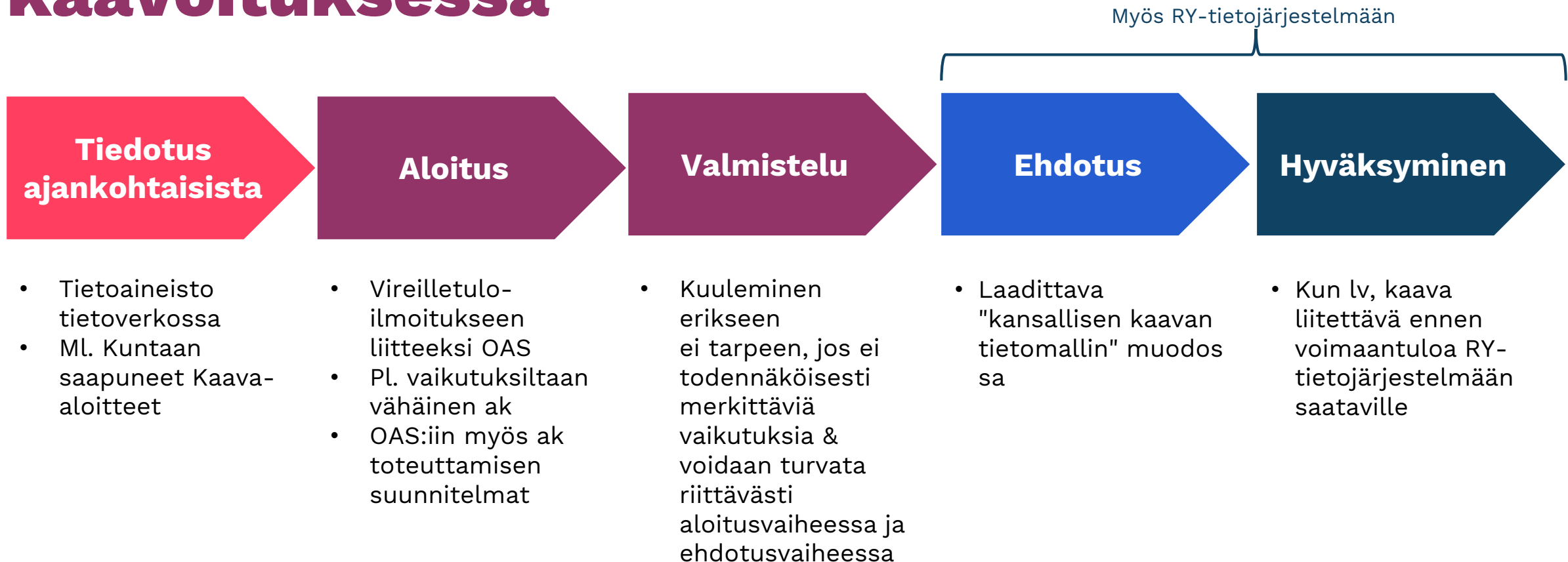
Rakennusvalvonnan järjestäminen

- Päätösvalta rakennusvalvonnan järjestämisestä kunnalla
- Lupapäätökset kunnan toimesta
 - Mahdollistetaan päätöksenteon joustavampi organisointi kunnan sisällä
- Avoimia kysymyksiä:
 - Vaativan tason rakennusvalvonnan kriteeristö
 - Kelpoisuusvaatimukset rakennusvalvonnan henkilöstölle
 - Yhteistyön toteuttaminen yksityisoikeudellisin sopimuksin?

Viranomaistehtävät ja vastuukysymykset

- Viranomaisen tehtävien ja vastuiden selkeyttäminen laissa
- Suhteutetun valvonnan korostaminen
 - Hankkeiden vaativuusluokat
 - Pistokoemaiset tarkastukset
 - Harkinta
- Pääurakoitsijan toteutusvastuu
- Julkisten rakennusten katsastusvelvollisuus
- Pätevyysarvioinnin keskittäminen

Painotetaan vuorovaikutusta aiempaa varhaisemmassa vaiheessa kaavoituksessa



Viranomaisyhteistyö, ELY-keskuksen rooli

- Ehdotettu ELY-keskuksen roolin palauttamista lähes nk. KARALUSU-lakimuutosta edeltävän tilanteen kaltaiseksi (valvonta)
 - Ohjaustehtävää ei tällä hetkellä esitetä palautettavaksi
 - **Edistämistehtävä** avataan:
 - Kattaa kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämisen
 - Tiedottaminen lainsäädäntömuutoksista
 - Kuntien tukeminen säännösten soveltamisessa
 - **Valvontatehtävä**: ”kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, muut alueiden käyttöä koskevat tavoitteet sekä kaavoitusasioiden hoitoa koskevat säännökset siten kuin tässä laissa säädetään.”
 - Eli rakentaminen ei kuuluisi valvontaan: aiemmin ollut ”rakentamista koskevat tavoitteet” ja ”rakennustoimen hoitoa koskevat säännökset”
 - Tarkoitus toimia perälautana, jota ei käytetä liian laajasti
- Edelleen kehittämiskeskustelu ja viranomaisneuvottelut valtion viranomaisten ja kuntien kesken, tarkoituksena on lisätä joustoa

Muutoksenhakua koskevia kysymyksiä

- Muutoksenhakuoikeutta ei todennäköisesti ehdoteta rajoitettavaksi
 - Kunnan kannalta kyse myös päätöksenteon legitimiudesta
 - Kunnallisvalitus on osa kaavamonopolin legitimitteettiperustaa
- Valitusten käsittelyn nopeutumiseen vaikuttaa
 - Asemakaavaa koskevan valituksen viivytyksetön käsittely, laajennus koskemaan myös elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta merkittävää asemakaava
 - Varhainen vuorovaikutus voi ehkäistä valittamista, mutta kaikkia valituksia sillä ei voida välttää
 - Tuomioistuinten resurssien lisääminen keskeistä

Kuntaliiton edustajat MRL-uudistuksessa



Anne Jarva
Työryhmä, Alueidenkäyttö -jaos



Antti Salonen
Rakentaminen -jaos



Minna Mättö
Osallistuminen, vuorovaikutus ja vaikutusten arviointi -jaos



Matti Holopainen
Kaavojen toteuttaminen -jaos



Päivi Tiihonen
Digitalisaatio ja asiakaslähtöiset prosessit -jaos



Marko Nurmikolu
Rajapinnat-jaos



KUNTA LIITTO