

Rakennetun ympäristön lainsäädäntöuudistus

KEHTO-foorumi, 6.6.2024

Anne Jarva, Tiina Hartman, Paavo Taipale, Paula Mäenpää

MRL-jatkouudistus

Rakennetun ympäristön lainsäädännöstä tehdään eheä kokonaisuus. Kuntien kaavamonopoli, rahoitus yhdyskuntarakentamiselle sekä joustavat rakennusvalvonnan palvelut turvataan

Rakennetun ympäristön lainsäädännön eheydestä on huoli

RAKENTAMISLAKI , hyväksytty 1.3.2024

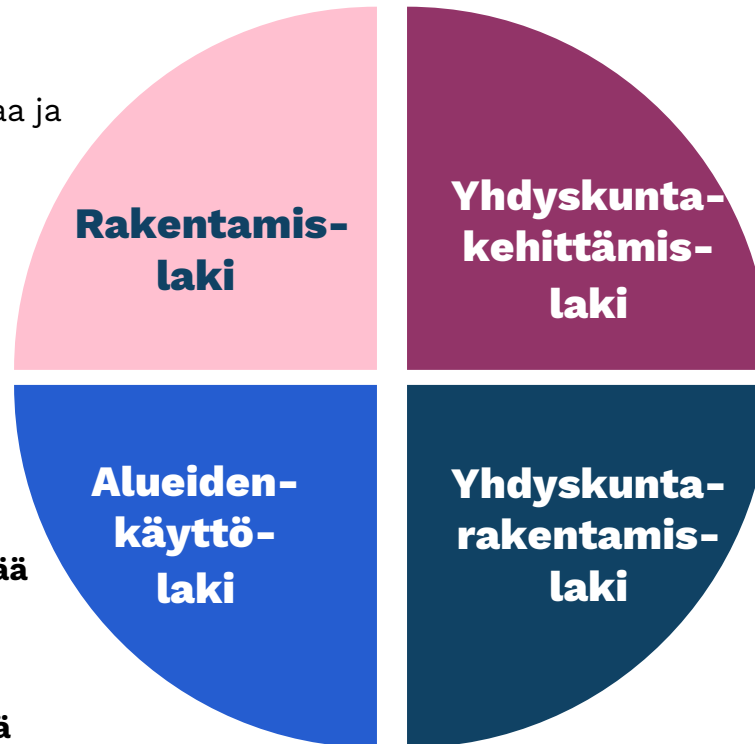
MUUTOS HE valmistelussa

- **Ehdotukset käsittelyajasta (3 kk) ongelmalliset.** Hallinnollinen taakka kasvaa ja resurssien riittävyys
- **Kokonaisvaikutukset epäselvät**
- Lausuttu 5.3.24, KUTHANEK 4.5.2024
- **HE-tavoite kevät 2025**

ALUEIDENKÄYTTÖLAKI

- **Kunnan kaavamonopoli säilytettävä**
- **Kaavajärjestelmän joustava käyttö tärkeää**
- **Vuorovaikutus ja vaikutusten arviointi joustavasti tilanteen mukaan**
- **Liian yksityiskohtainen sääntely jäykistää toimintaa**

HE tavoite kevät 2025



RYTJ-LAKI

Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä

Hyväksytty 24.2.2023, voimaan 1.1.2024

YHDYSKUNTAKEHITTÄMISLAKI

- **Huolena, että maankäyttösopimusten selkeyttäminen tehdään murentamalla toimiva nykykäytäntö**
- Maanomistajan osallistuminen yhdyskuntakehittämisen kustannuksiin mahdollista toteuttaa tasapuolisesti myös nykyisellään. **HE tavoite kevät 2026**
- Haitallinen yhteisvaikutus yhdyskuntakehittämisen kustannuksiin **lunastuslain** uudistamisen kanssa **HE tavoite 2024**

YHDYSKUNTARAKENTAMISLAKI

- Kadunpito (MRL), katujen ja yleisten alueiden kunnossapito (KPL)
- Hulevesien hallinta
- **Rahoituspohjan riittävyys: kustannusvaikutukset selvitettävä**
- **Kuntien ohjauskeinoja katutöihin vahvistettava**

HE tavoite kevät 2026

Lakiesitysten yhteisvaikutusten arviointiin ja rajapintoihin tulee panostaa!

- Valmistelussa tulee kiinnittää huomiota syntyvien lakien **rajapintoihin**
 - suhde rakentamislakiin ja lunastuslakiin
 - kokonaisuuden toimivuus: suunnittelu- ja toteutusprosessien sujuvuus eri osapuolien intressien näkökulmasta.
- Tärkeää sovittaa yhteen:
 - Eri osien tavoitteet
 - Eri osien sisällöllinen yhteensovittaminen
 - Eri osien eteneminen aikataulullisesti
- **Alueidenkäyttölain valmistelulle tulee antaa enemmän aikaa**, jotta eri lakiesitykset voidaan sovittaa yhteen ja arvioida niiden yhteisvaikutukset kuntien toimintaan ja talouteen; esimerkiksi kaavoituksen edellytyksiin ja toteuttamisen kustannuksiin

Kuntien osallistaminen valmisteluun

- **Kuntaedustus YM:n asettamissa työryhmissä Kuntaliiton lisäksi**
 - Alueidenkäyttölaki: C6-kaupungit (Vantaa, varajäsenenä Helsinki), Seutukaupungit (Kuusamo, varajäsenenä Kurikka)
 - Yhdyskuntakehittämislaki: C6-kaupungit (X, varajäsenenä X), Seutukaupungit (X, varajäsenenä X)
- **Kuntaliiton teams-työtila MRL-round2** tiedonvaihtoon, keskusteluun ja edunvalvonta-aineiston valmisteluun kuntien kanssa
- **Webinaarit ja muut tilaisuudet** kuntien asiantuntijoille ja luottamushenkilöille, <https://www.kuntaliitto.fi/tapahtumat> **Seuraava 13.6.24 klo 13-15**
- **Rakennetun ympäristön lainsäädäntö –verkkosivut** Kuntaliitto.fi –palvelussa <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/rakennetun-ympariston-lainsaadanto>
- **Sähköpostilistat ja verkostot asiantuntijoille** (kaavoittaja, maapolitiikka, rakennustarkastaja) <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunta-tekniikka-ja-ymparisto-sahkopostilistat>
- Uudistusta on käsitelty ja käsitellään myös **Kuntaliiton toimielimissä**

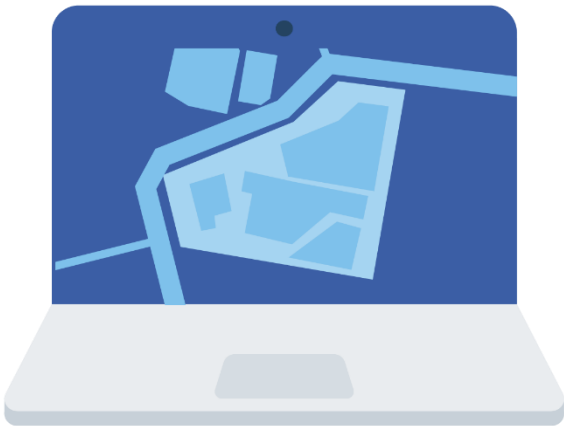
Alueidenkäyttölaki

Anne Jarva

Alueidenkäyttölaki hallitusohjelman mukaan

Tavoitteena tarkoituksenmukainen maankäyttö, hyvä elinympäristö, kaavoituksen sujuvuus, kaupunkien ja kuntien kasvu, riittävä asuntotuotanto, alueiden elinvoimaisuus, yritysten kilpailukyky ja Suomen houkuttelevuus investointikohteena

- Varmistetaan **maankäyttöä ja rakentamista koskevan lainsäädännön yhteensopivuus**.
- Sitoudutaan siihen, **ettei kaavatasojen määrä kasva**.
- **Kevennetään maakuntakaavan yksityiskohtaisuutta ja oikeusvaikutteisuutta** osana maankäytön suunnittelujärjestelmää.
 - Mahdollistetaan **yleiskaavan tai osayleiskaavan ja asemakaavan samanaikainen valmistelu**.
 - Kirjataan lakiin **maanomistajan aloiteoikeus** yleis- ja asemakaavalle. Määräaika aloitteen käsittelylle. Ratkaisu aloitteeseen monijäsenisen toimielimen päätöksellä.
 - Lakiin prosessi **kumppanuuskaavoituksesta**, jossa kunta antaa maanomistajalle mahdollisuuden kehittää yleis- tai asemakaavaa kunnan ohjauksessa kunnan kaavoitusmonopolia rikkomatta.
 - Selkeytetään **maankäyttösopimuksia** koskevaa lainsäädäntöä.
 - Selvitetään mahdollisuus kaavoittaa **teollisuuspuistoja**, jotka luovat etukäteen tiedossa olevat reunaehdot maankäytölle ja nopeuttavat luvitusta.



Suunnittelujärjestelmä joustavammaksi

- Jatkossakin olisi kolme kaavatasoa: maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioon kaikessa kaavoituksessa
- Pääsääntönä, että yleisempi kaavataso ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavatasoa
- **Yleiskaava voitaisiin perustellusta syystä laatia maakuntakaavasta poiketen.** Sen tulisi kuitenkin sopeutua maakuntakaavan kokonaisuuteen ja sitä laadittaessa tulisi ottaa huomioon maakuntakaavan sisältövaatimukset.
- **Kunnat voisivat laatia yhteisen yleiskaavan.** Maakuntakaavan oikeusvaikutuksia ei sovellettaisi, mutta yhteisen yleiskaavan tulisi sopeutua maakuntakaavan kokonaisuuteen ja maakuntakaavan sisältövaatimukset tulisi ottaa huomioon. Yhteinen yleiskaava ohjaisi kuntien yleiskaavoja maakuntakaavan sijasta.
- **Yleiskaava ja asemakaava voitaisiin laatia ja hyväksyä yhtä aikaa.** Tällöin laadittavana oleva yleiskaava ohjaisi asemakaavaa.
- **Asemakaava voitaisiin laatia vanhentuneesta yleiskaavasta poiketen.** Tällöin tulisi ottaa huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

Maakuntakaava

- Maakuntakaavan olisi nykyistä yleispiirteisempi:

X § Maakuntakaavan tarkoitus

- Maakuntakaavassa esitetään maakunnan **alueidenkäytön periaatteet** ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita.
- Edellä mainittuja asioita käsitellään vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueidenkäyttö koskevien **valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden** kannalta on tarpeen.
- Sisältövaatimukseen lisättäisiin **ilmastonmuutoksen hillintä** ja **ilmastonmuutokseen sopeutuminen & luonnon monimuotoisuuden vaaliminen**

Yleiskaava

- Sisältövaatimukseen lisättäisiin **luonnon monimuotoisuutta sekä sään ääri-ilmiöitä ja tulvariskejä** koskevia vaatimuksia, mikä heijastunee myös selvitystarpeisiin.
- Mahdollisuus laatia suoraan rakentamislupaan oikeuttavia yleiskaavoja laajenee koskemaan myös **aurinkovoimaloita** (kyläalueiden/suunnittelutarvealueiden, rantojen ja tuulivoimaloiden lisäksi)

Asemakaava

- Sisältövaatimukset pitkälti ennallaan
 - liikenteen järjestämisen yhteyteen lisättäisiin **”erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräliikenteen” järjestäminen**
 - uusi vaatimus: **”asemakaavassa on varauduttava lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin ja tulviin.”**

Vähittäiskauppa, pykäläluonnokset 8.5.24

Mikä säilyy ennallaan?

- Suuryksikköraja 4000 km²
- Sijoitettava ensisijaisesti keskusta-alueelle
- Erityiset sisältövaatimukset (jos maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa keskusta-alueiden ulkopuolelle)
- Ei saa sijoittaa maakuntakaavan tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle ellei ole asemakaavassa ole osoitettu ko. tarkoitukseen – koskee myös laajentamista ja myymäläkeskittymiä

Mikä muuttuu?

- Maakuntakaavalla ohjataan vain maakunnallisesti merkittävää kauppaa (keskusta-alueiden ulkopuolella)
- **Seudullista vähittäiskauppaa ja kaupan mitoitusta koskeva sääntely poistetaan**

Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite

Maanomistajalla on oikeus tehdä kunnalle **perusteltu** aloite asemakaavan tai yleiskaavan laatimiseksi **tai muuttamiseksi omistamalleen alueelle**.

Kunnan on **päätettävä aloitteen hyväksymisestä tai hylkäämisestä** monijäsenisessä toimielimessään ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta.

Kunnan päätökseen 2 momentissa tarkoitettussa asiassa ei saa hakea muutosta valittamalla.

Asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa

Kunta voi **maanomistajan pyynnöstä päättää** antaa asemakaavaa tai ns. *tuulivoimayleiskaavaa*, *aurinkovoimayleiskaava* ja *rantayleiskaavaa* tarkoitettua yleiskaavaa koskevan ehdotuksen **maanomistajan** laadittavaksi tämän omistamalle alueelle. **Kunnan on päätettävä pyynnön hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimitelmassään.**

Kunta ohjaa kaavaehdotuksen laatimista ja voi asettaa kaavaehdotusta koskevia tavoitteita ja ehtoja. Kunta voi palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun **tai perustellusta syystä keskeyttää** valmistelun. **Kunnan on päätettävä valmistelun keskeyttämisestä monijäsenisessä toimitelmassään.**

Kunnan ja **maanomistajan** on neuvoteltava ennen kaavan laatimisen aloittamista ja lisäksi ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

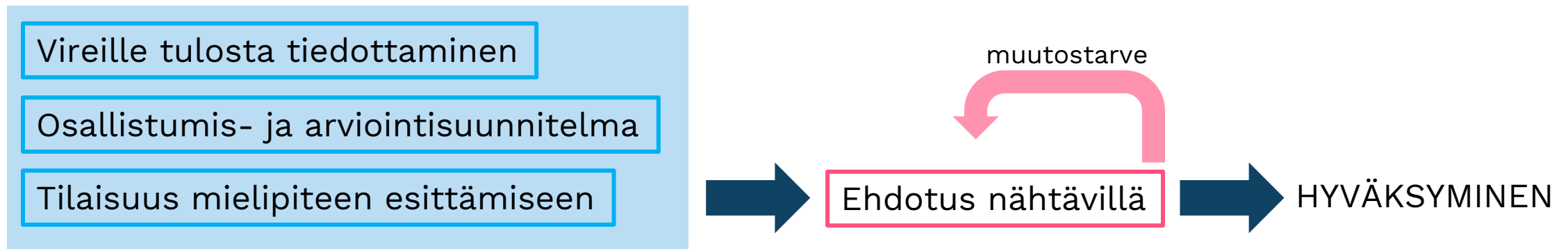
Kunnan on huolehdittava osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä x luvun mukaisesti.

Kunnalla on oikeus periä maanomistajalta kaavan käsittelystä sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset.

Kunnan päätökseen 1 momentissa tarkoitettussa asiassa ei saa hakea muutosta valittamalla.

Vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittava ja **liitettävä vireille tulosta ilmoittamiseen** – ei koskisi vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta
- **Asemakaavaa valmisteltaessa osallisille voidaan varata tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla kun ilmoitetaan vireilletulosta** (nykyisin koskee vain vaikutuksiltaan vähäisiä asemakaavoja tai asemakaavan muutoksia)
- Kaavoituskatsauspykälä, mikäli se säilytetään
- Luovutaan velvollisuudesta ilmoittaa sanomalehdessä kaavoituksen eri vaiheista ja lähettää tieto kaavoituksesta muualla asuville maanomistajille



Rakentamislaki ja kaavoitus

- Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella – kaavallisten seikkojen arviointi vain suhteessa sellaiseen kaavaan, joka on mainittu kaavoituskatsauksessa
- Käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen asemakaava-alueella ottamatta huomioon poikkeamisen edellytystä siitä, aiheuttaako hanke haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle
- Puhtaan siirtymän sijoittamislupa ilman kaavaa tai kaavamutosta, myöskään poikkeamista oikeusvaikutteisesta asemakaavasta tai suoraan rakentamista ohjaavasta yleiskaavasta
 - Tämä muutos tullut rakentamislain ”korjaussarjaan” lausuntokierroksen jälkeen

Valtion viranomaisten tehtävät

Ympäristöministeriö

- alueidenkäytön suunnittelun yleinen kehittäminen ja ohjaus
- valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden valmistelu
- merialuesuunnittelun yleinen kehittäminen ja ohjaus sekä yhteistyö naapurivaltioiden kanssa

Lupa- ja valvontavirasto

- **ohjaa** kunnan alueidenkäytön suunnittelun järjestämistä **-> tukee?**
- valvoo, että kaavoituksessa ja muussa alueidenkäytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnallisesti ja merkittävät maakunnalliset asiat

Elinvoimakeskukset

- **edistää** alueellaan alueidenkäytön toimivuutta ja kestävyyttä

Muutoksenhaku

Martti Häkkäsen selvitys : ”Mahdollisuudet tarkentaa valitusoikeuden edellytyksiä kaavoituksessa – oikeudellinen selvitys”

[Valitusoikeudet_selvitys_Häkkänen_03_04_2024_FINAL \(hankeikkuna.fi\)](#)

- Valitusoikeutettujen piirin rajaaminen
- Valitusoikeuden käyttämisen edellytykseksi asetettava muistutus- tai muu osallistamisvelvoite
- Varinaista valitusoikeutta rajoittamatta tai muistutusvelvoitetta asettamatta tapahtuva puuttuminen valittamisen kannusteisiin (maltillinen ja rajattu korvausvastuu tms.)

Ei vielä pykäläluonnoksia asiasta

Kuntaliiton edunvalvontatoimet

- Keskustelu kuntakentän edustajien kanssa teams-ryhmissä ja verkostotilaisuuksissa
- Kuntien edustajien kanssa valmistellut evästyspuheenvuorot alueidenkäyttölakityöryhmän kokouksissa (yleiskaava, asemakaava, aloiteoikeus ja yhteistyömenettelyt)
- Pykäläluonnosten kommentointi kokouksessa ja kirjallisesti kokouskäsittelyn jälkeen
 - 7.12.2023-5.6.2024 välisenä aikana kommenttimuistiota 9 kpl
 - Mukana myös ehdotuksia pykälämuotoiluista
 - Kunnilla mahdollisuus osallistua valmisteluun
- Pikakysely kunnille toteuttamisen ajoittamisen asetettavien rakentamisrajoitusten käytöstä (mm. minkä vuoksi annettu, kuinka pitkäksi ajaksi, onko jatkettu)
- Aikaisemmin toteutettuja hankkeita edunvalvontaa silmällä pitäen
 - KAUPSU-hanke Kaupunkiseutusunnittelijan käsikirja (kytkentä MAL-yhteistyövelvoitteeseen)
 - Kumppanuuden monet muodot, esimerkkejä yhteistyöhön perustuvista kaavoituskäytännöistä (kytkentä aloiteoikeuteen ja yhteistyömenettelyihin)
- KRL-vaiheen aikaisen aineiston hyödyntäminen

Yhdyskuntakehittämislaki ja lunastuslain uudistus

Tiina Hartman

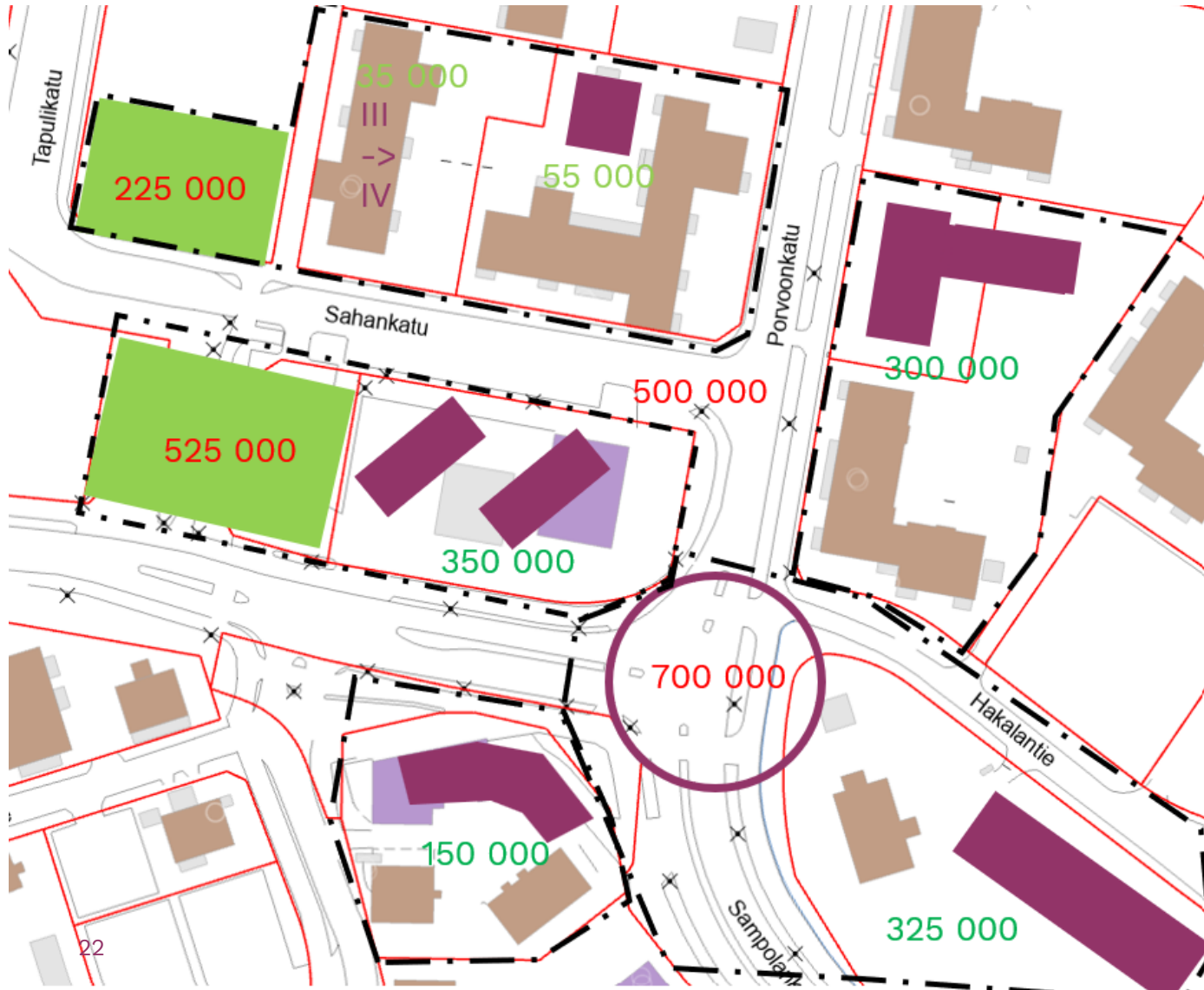
Yhdyskuntakehittämislain sisältö MRL:stä => odotettavia muutoksia


- **1 Maapolitiikka** (5a, 20 §) => *avoimuuden lisäämistä, kirjaukset maapoliittisesta ohjelmasta*
- **11 Tonttijako** (78-82 §) => *muutamia vähäisiä muutostarpeita osallisiin ja laatijan pätevyYTEEN*
- **12a Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen** (91a-p §) => *kunnilla ja toimijoilla ristiriitaisia tavoitteita lakiuudistukselle*
- **13 Maan luovuttaminen ja lunastaminen** (92-103 §) => *ei suuria muutostarpeita, mutta kytkökset muihin lakeihin niin vahvat, että vaikea säätää, kun muiden lakien sisällöstä ei tiedetä.*
- **14 Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus** (104-109 §) => *ilmaislouovutusvelvollisuus poistuu*
- **15 Kehittämisalueet** (110-112 §) => *tarvittaisiin kokemuksia, jotta voitaisiin uudistaa, siirtyy sellaisenaan?*
- **20 Viranomaiset, tietovirrat, kehittäminen, valvonta, muutoksenhaku**

Hallitusohjelmassa maankäytösopimuksia koskevan lainsäädännön selkeyttäminen

- Tavoitteena ilmeisesti avoimuuden lisääminen ja korvauksien kytkeminen kaavahankkeen välittömiin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.
- Nykyinen, arvonleikkaukseen perustuva maankäyttökorvaus on hyvin ennakoitava, ja maanomistajia yhdenvertaisesti kohteleva.
- Mikäli asemakaavasta hyötyvä maanomistaja ei osallistu kaavahankkeiden edellytyksenä / seurauksena olevien kynnysinfrahankeiden rahoittamiseen, jäävätkö ne tekemättä vai rahoitetaanko ne verovaroin?
- Tarpeen säilyttää maankäytösopimus ensisijaisena suhteessa kehittämiskorvaukseen, koska korvauskysymys ei ole ainoa sovittava asia.
- Kuntien toimintatapoja voi muuttaa johdonmukaisemmiksi ja avoimemmiksi jopa tehokkaammin ilman, että lakia muutetaan. Tämä tukisi myös norminpurun ja sujuvuuden tavoitteita!

Täydennysrakentaminenkin aiheuttaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksia

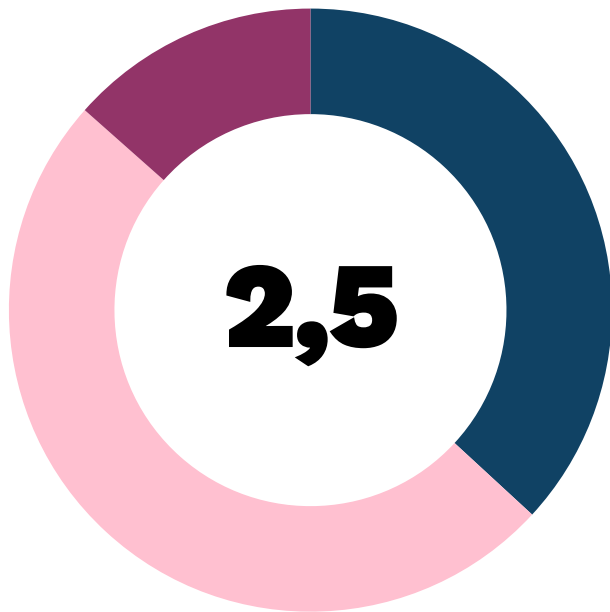


-  Asemakaavan muutoksella muodostettu uusi rakennus
-  Asemakaavan muutoksella lisätty kerrosluku
-  Asemakaavan muutoksella muodostettu uusi puisto tai P-alue
-  Asemakaavan muutoksella muodostettu uusi liikenneympyrä
-  325 000 Asemakaavan muutoksella aikaansaadusta arvonnoususta 50% (euroa)
-  55 000 Asemakaavan muutoksella aikaansaadusta arvonnoususta 30% (euroa)
-  700 000 Rakentamiskustannus (euroa)

Maan arvonnousulla ei kateta kustannuksia

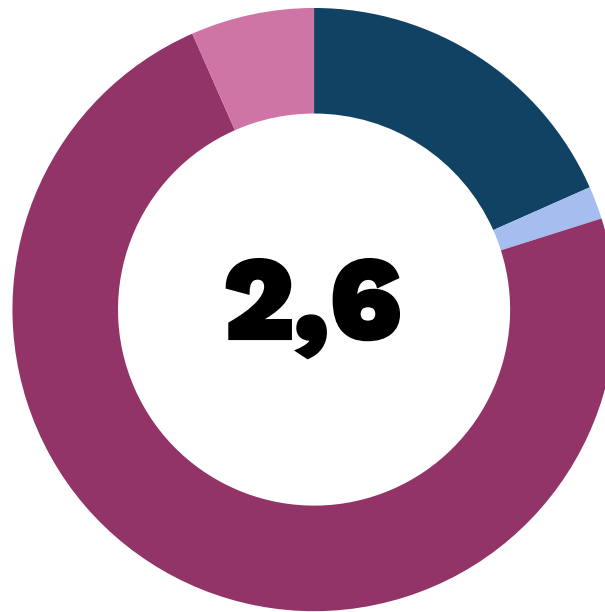
Kuntien yhdyskuntarakentamisen rahavirrat 2021 – 2022 (kaikki kunnat yhteensä)

Tulot mrd e



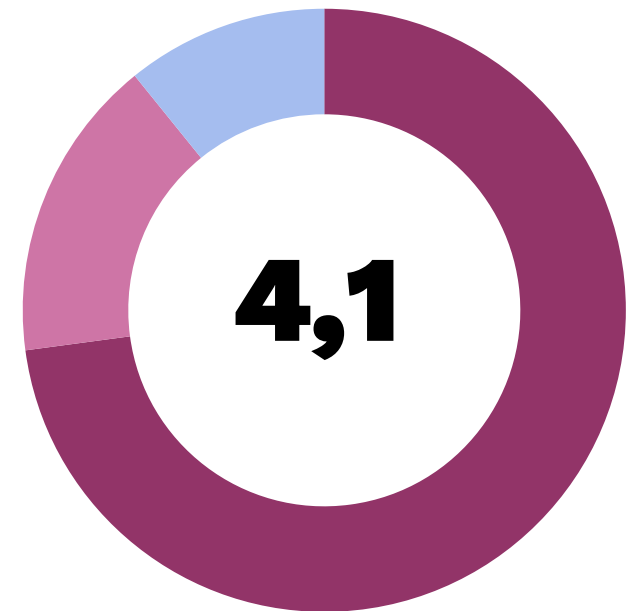
- maanmyynti
- maanvuokraus
- maankäyttömaksut

Investointimenot mrd e



- maanhankinta ja -parannus
- maaomaisuuden hallinta
- kadut ja yleiset alueet
- puistot ja viheralueet

Käyttötalouden menot mrd e



- liikenneväylät
- puistot ja yleiset alueet
- yhdyskuntasuunnittelu

Kuntaliiton edunvalvontatoimia

- Tehty kuntien viranhaltijoiden kanssa yhteistyössä laaja muistio nykylainsäädännön toimivuudesta.
 - MRL:n nykyiset maapolitiikkaa, tonttijakoa ja kaavojen toteuttamista koskevat pykälät ovat pääsääntöisesti toimivia.
 - Maapoliittisia välineitä ei saa vähentää ja lainsäädännön tulee olla toimivaa ajatellen koko Suomen olosuhteita.
 - Muutamia muutostarpeita koskien maankäytösopimusten käyttöalaa ja käytäntöjä sekä tonttijaon osallisia.
 - Lunastuslain uudistuksen vaikutukset kuntien maanhankintaan ja sen aiheuttama tarve sujuvoittaa muiden maapoliittisten välineiden käyttöä.
- Kuntaliitto valmistellut pykäläehdotuksia kuntien viranhaltijoiden kanssa.
- Yhdyskuntarakentamisen kustannuksista tekeillä vielä tarkempia selvityksiä
- Esitys maapolitiikan talouslukujen raportoinnista avoimuuden ja läpinäkyvyyden lisäämiseksi valmisteilla. Tähän liittyen on käynnistymässä myös diplomityö Helsingin kaupungin ja Kuntaliiton yhteistyössä alkusyksystä 2024.

Lunastuslain uudistus

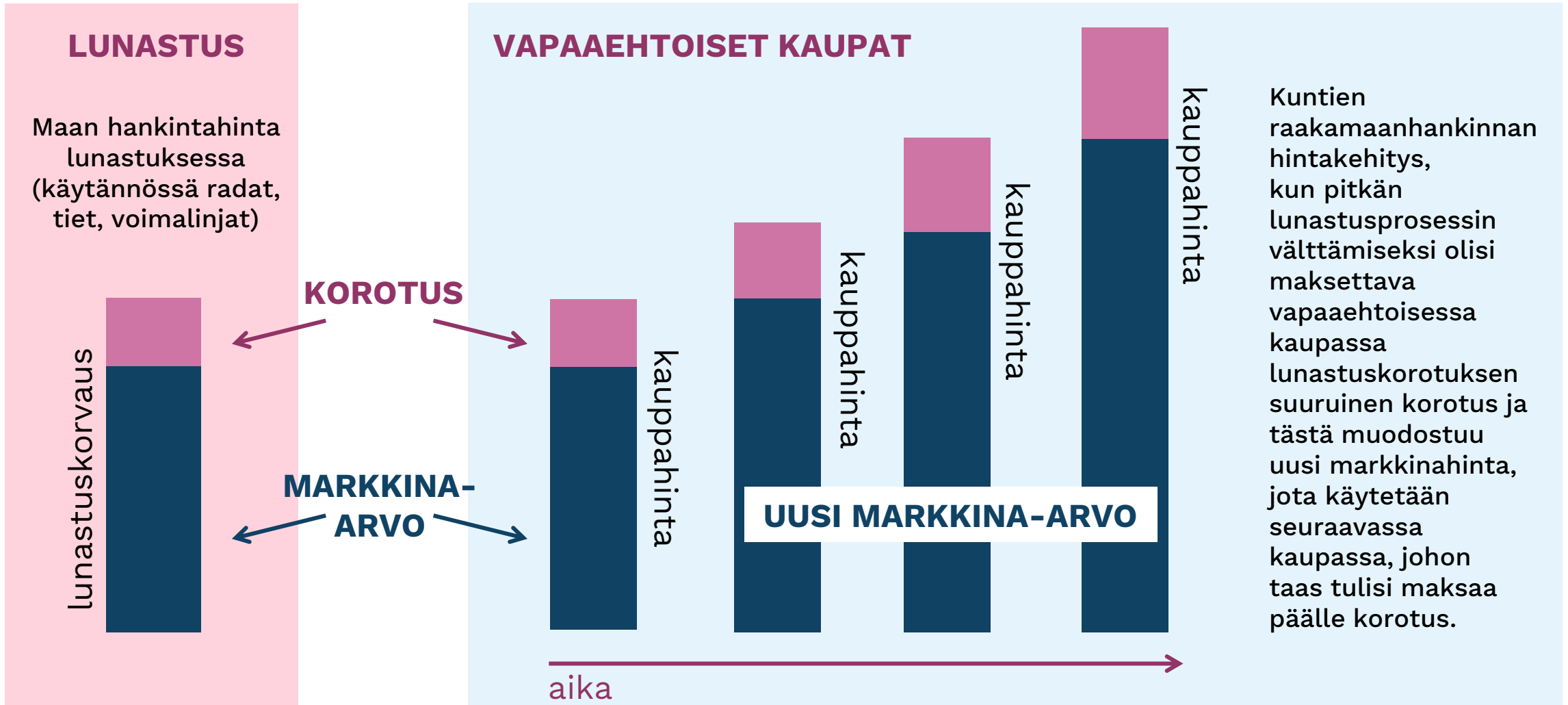
Lunastuslain korvausperusteiden uudistaminen

- PMI Orpon hallitusohjelma: ”Lunastuslain korvausperusteet uudistetaan vahvistamalla omaisuusuoja oikeusministeriössä vireillä olleessa (OM022:00/2016) hankkeessa toimineen asiantuntija- ja virkamiestyöryhmän (OM 2019:12) ehdotuksen mukaisesti. Omaisuusuoja vahvistetaan korottamalla voimansiirtolinjojen lunastamisesta maksettavia korvauksia.”
- Korvausperusteiden muutokset toteutetaan Sipilän hallituskaudella toimineen työryhmän mietinnön linjausten mukaisesti.
 - Laissa käytetyn käsitteistön tarkistaminen kv-kehitystä vastaavaksi (korvaus omaisuuden markkina-arvon, ei käyvän arvon mukaan)
 - Arvonmäärityksessä käytettävien arviointimenetelmien keskinäisestä etusijajärjestyksestä luopuminen
 - Asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalan laajentaminen
 - **Lunastuskorvauksen korottaminen x %:lla**
 - Arvonleikkaussäätelyn kumoaminen
- HE lausunnoille kesäkuussa 2024, HE eduskuntaan syksyllä 2024

Lunastuskorvauksen suunniteltu korotus muuttaa kuntien maanhankinnan mekanismin

- Kunnat hankkivat maata vapaaehtoisin kaupoin, pääasiassa maanomistajien tarjotessa maataan kuntien ostettavaksi. Lunastusten osuus on muutama prosentti hankinnoista.
- Kunnan maksama raakamaan hinta on kasvukeskuksissa 3-5-kertainen verrattuna metsä- tai peltomaan hintaan.
- Lunastuslain uudistus siirtäisi kuntien maanhankinnan vapaaehtoisista kaupoista lunastuksiin (jolloin korotus jäisi kertaluonteiseksi) tai nostaisi hinnan vapaaehtoisissa kaupoissa jatkuvaan korotuskierteeseen.
- Kuntien maanhankinnassa hinnat ovat vakaita ja kattavat parhaimmillaan kustannukset. Hintoja ei voi korottaa ilman tuloverojen tai tonttihintojen nostoa.
- Yksityisen myydessä maata kunnalle on verohelpotus nyt merkittävä, sillä myyntivoiton vero on vain noin 6%. Ruotsissa, jossa korotus lunastuskorvaukseen tehtiin vuonna 2010, ei verohelpotusta ole.
- Voimalinjalunastukset tulee voida erottaa lakiuudistuksessa kuntien lunastuksista.

Lunastuskorvauksen suunnitellun korotuksen vaikutukset maan hintaan lunastuksessa ja vapaaehtoisessa kaupassa



Yhdyskuntarakentamislaki

Paavo Taipale

Yleistä yhdyskuntarakentamislaista

- Yhdistää kahta luonteeltaan hyvin erilaista sääntelyä (MRL ja KPL)
- Edellisen hallituskauden valmistelussa tähän lakiin nyt sijoittuvan MRL-sääntelyn (yleiset alueet, hulevedet) muutosehdotukset tulivat mukaan valmisteluun vasta loppuvaiheessa ja jäivät vähälle huomiolle
- Mahdollistaa yleisten alueiden kunnossapidon paremman integroitumisen rakennetun ympäristön elinkaareen
- Kunnossapitolain toimivuusarviointi (2022-2023)
 - Tärkeänä kunnossapidon merkityksen tunnistaminen ja tunnustaminen paremmin niin lainsäädännössä kuin käytännön toiminnassa kentällä
- Useita lisäselvitystarpeita (tiedonhallinta, kustannusvaikutukset ym.)
 - YM teettää MRL:n hulevesisäännösten toimivuusarvioinnin, valmis loppusyksyllä 2024
- Tärkeitä sisällöllisiä yhdyspintoja niin alueidenkäyttölakiin kuin yhdyskuntakehittämislakiin => yhteen toimivuus on varmistettava

Lain eri osakokonaisuuksien muutostarpeista

Yleiset alueet

Aiemmassa valmistelussa ehdotetuista muutoksista osa kuntien kannalta ongelmallisia (mm. yleisten alueiden laatuvaatimukset ja uudet hallintomenettelyt). ”Infralaitteiden” sijoittamista ja siirtämistä koskevan sääntelyn yhteen toimivuus eri säädöksissä.

Työryhmän ”orientaatio-keskusteluissa” ei ole viitattu aiempaan KRL-valmisteluun

Hulevedet

Sääntelyn keskeisimmät haasteet kuntien kannalta liittyvät MRL-VHL – yhdyspinnan tulkintoihin hulevesien hallinnan käytännön toiminnan järjestämisessä. Aiemmassa valmistelussa ehdotetut muutokset heikentäisivät mahdollisuutta yleisen edun kannalta kestävään hulevesien hallintaan ja järkevän maksujärjestelmän käyttöön.

Kunnossa- ja puhtaanapito

Lain termistön uudistaminen ja määrittely.
Kunnossapidon suunnittelu. Yleisillä alueilla (erit. kaduilla) tehtävien töiden paremmat ohjauskeinot.
Kunnossapitovastuiden selkeyttäminen erityyppisten katupoikkileikkausten tonttiliittymissä.
Kunnossapidon laatutason määrittelyn täsmentäminen.

Kunnossapidon sääntelyn uudistusteemoja 1

- Keskeisenä tausta-aineistona [kunnossapitolain toimivuusarviointi](#), josta nousset useita asiakokonaisuuksia:
 - kunnossapidon suunnitelmallisuuden parantaminen
 - tilavaraukset eri käyttötarkoituksiin, prosessien kehittäminen
 - katujen ja yleisten alueiden kunnossapidon laatutasosta säätäminen
 - jalkakäytävien talvikunnossapidon vastuujaon arviointi
 - **kustannusvaikutus useita kymmeniä miljoonia euroja vuodessa!**
 - **Kuntaliiton työvaliokunta ei kannata vastuiden muuttamista**
 - voisiko ”kompromissina” olla jalkakäytävien talvikunnossapito kunna maksurahoitteisena tehtävänä?



Kunnossapidon sääntelyn uudistusteemoja 2

- Keskeisenä tausta-aineistona [kunnossapitolain toimivuusarviointi](#), josta nousset useita asiakokonaisuuksia:
 - yleisillä alueilla tehtävien (kaivu)työiden ohjaaminen ja laiminlyöntien seuraamukset
 - **kuntien vaatimuksille uudesta laiminlyöntimaksusta tms. laaja tuki (pl. verkkotoimijat)**
 - kunnossapidon tiedonhallinnan kehittäminen osana infraomaisuuden hallintaa
 - useita uusia sääntelyaiheita ehdotettu, mm. luonnon monimuotoisuuden, yhdenvertaisuuden ja hyvinvoinnin edistäminen
 - monilla tahoilla vahva paine sisällyttää säännöksiä erityisesti esteettömyydestä



Poimintoja Kuntaliiton KPL-kyselystä

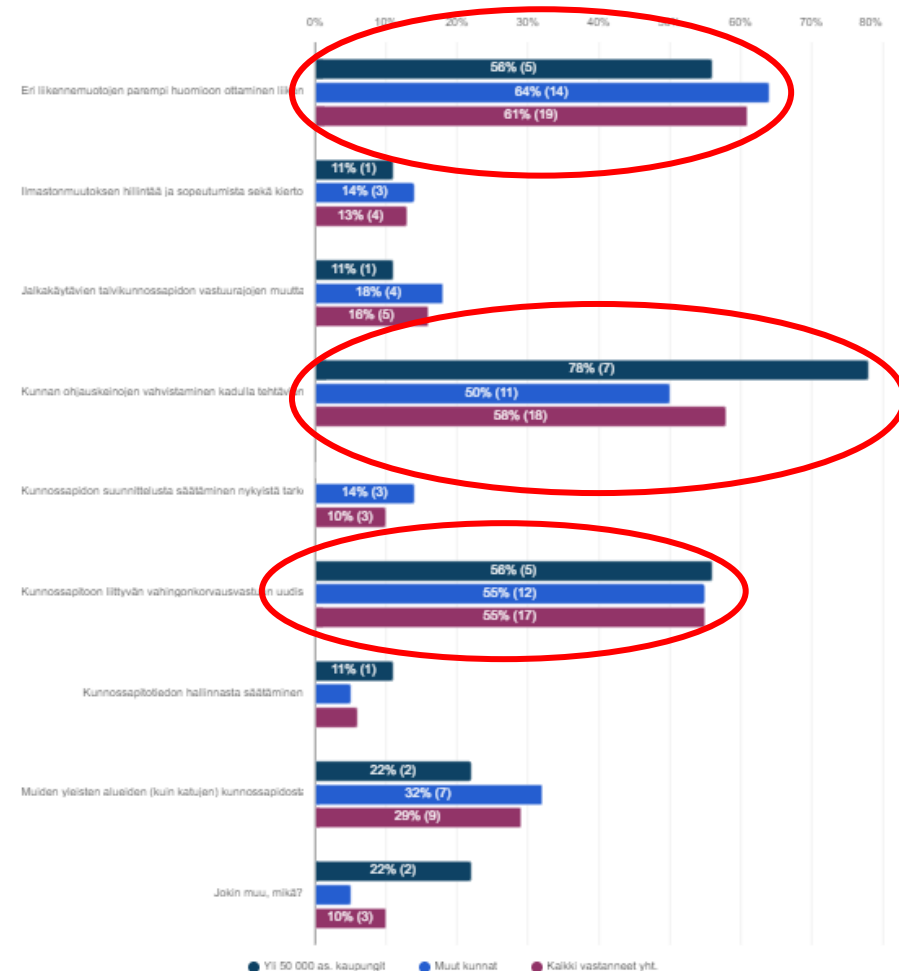
- Webropol-kysely oli avoinna 12.2.-22.3.2024
- Vastauksia saatiin ainoastaan 31 kunnasta, eli vastausprosentti oli 11 %
 - Tuloksista ei kokonaisuutena voida tehdä luotettavia johtopäätöksiä tai laskelmia
 - 20 suurimmasta kaupungeista yhdeksän vastasi, joten niiden osalta voitaneen tehdä suuntaa antavia päätelmiä
- Noin puolet vastanneista kunnista – kuntakoosta riippumatta - oli ottanut hoitaakseen kiinteistönomistajille kuuluvia jalkakäytävien kunnossapitotehtäviä
 - Vähemmistö näistä peri tehtävän hoidosta kiinteistöiltä maksua, mutta maksua perivät erityisesti suuremmat kaupungit
- Ilman kunnossapitolain edellyttämää ilmoitusta tehtävät kaivutyöt yleisillä alueilla aiheuttavat ongelmia noin puolessa vastaajakunnista
 - Tehokkaiden keinojen puuttuminen kaivutöiden ohjaamiseen korostuu suuremmissa kaupungeissa

Kunnossapidon sääntelyn kehittämiskohteet

4. Mitkä seuraavista arvioit tärkeimmiksi kehittämiskohteiksi katujen ja muiden yleisten alueiden kunnossapidon sääntelyssä?

Valitse enintään kolme mielestäs tärkeintä kehittämiskohdetta.

Vastaajien määrä: 31, valittujen vastausten lukumäärä: 80



Kolmen kärki:

- Eri liikennemuotojen parempi huomioon ottaminen
- Kunnan ohjauskeinojen vahvistaminen kadulla tehtävien töiden osalta
- Kunnossapitoon liittyvän vahingonkorvausvastuun uudistaminen

Huomioitavaa:

- Jalkakäytävien talvikunnossapidon vastuurajojen muuttamisen sijoitti kolmen tärkeimmän kehittämiskohteen joukkoon vain noin 15 % vastaajista, 1 C23-kaupunki

Kuntaliiton valmistelutoimia

- Kuntien kannustaminen lausumaan kunnossapitolain toimivuusarvioinnista tammikuussa 2024
- Sisäistä keskustelua asiantuntijoiden kesken ennen työryhmäkokouksia
- Webropol-kysely 2-3/2024 kunnossapitolain eräistä keskeisistä muutostarpeista
- Kaupunkien kunnossapitäjäverkoston (edustus noin 20 suurimmasta kaupungista) 2-3 tunnin teams-tapaamiset 18.1., 4.4., 30.4. ja 30.5. sekä tarpeen mukaan syksyllä
 - Esillä kulloinkin seuraavan lakityöryhmän kokouksen aiheet
- Työn alla
 - Sparrausryhmän kokoaminen kuntien hulevesiasiantuntijoiden keskuudesta YM:n käynnistyvään hulevesisääntelyn toimivuusarvioinnin seurataan ja syksyllä 2024 sen pohjalta valmisteltaviin säädösmuutoksiin
 - Mahdollisten ”samanmielisten” toimijoiden tunnustelu vaikuttamisyhteistyön kannalta

Rakentamislaki voimaan 1.1.2025

Paula Mäenpää

Rakentamislain (RakL) olennaiset muutokset maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) verrattuna:

Rakentamislain keskeiset muutokset

1. Yksi lupamuoto, rakentamislupa, joka käsittää sijoittamisen edellytykset.
2. Lupakynnys määrätty laissa > 8 kohtaa, muilta osin määrätään rakennusjärjestyksessä.
3. Rakentamislupaa haetaan tietomallimuotoisella suunnitelmalla tai muutoin koneluettavassa muodossa - tiedot julkaistaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmään Ryhtiin.
4. Uudet olennaiset tekniset vaatimukset rakennuksen elinkaaresta ja vähähiilisydestä.
5. Päävastuulliselle toteuttajalle vastuu toteutuksen kokonaisuudesta.
6. Pätevyysrekisteri suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyksille.

”Korjaussarjassa” esitetyt muutokset (lausunnolla 3/2024)

Rakennusjärjestyksen rooliin esitetty muutosta. KL vastustanut esitystä. 17 §

Tietomallin sisältövaatimukset muuttuvat pääpiirustustasoiseksi 61 §, **voimaan 1.1.2026**

Rakennuksen vähähiilisyys 38 §, Hiilijalanjäljen raja-arvo 38 a §, **voimaan 1.1.2026**

Poistuu lainsäädännöstä.

Rakentamislain ”korjaussarjan” uudet määräykset

- Sijoittamislupa puhtaan siirtymän teollisuushankkeelle 43 a §
- Asuminen, majoittuminen ja lyhytvuokraus 40 a §
 - **Lausunnolla 6.6.2024** asti. Määritellään lyhytvuokraus. Mahdollisuus määrätä lyhytvuokrauksen sallittavuudesta rakennusjärjestyksessä. **Voimaan 1.1.2026**
- Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä 68 §
 - Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan ja poikkeuksellisen vaativan rakentamisluvan käsittelyaikatakuu 6 kk, muilla rakentamisluvilla 3 kk. Sanktiona lupamaksun alennus 20 %:n /kuukausi. Luovutaan viittauksesta vahingonkorvauslakiin.
 - **Voimaan 1.1.2026**

Vaikutuksia ei ole arvioitu.

Vaikutuksia ei ole arvioitu

KL:n kuntakyselyn perusteella henkilöstön lisästarve 24%. Vaadittu 6 kuukauden käsittelyaikaa laajennettavaksi poikkeuksellisen vaativien hankkeiden lisäksi erityisen vaativiin rakentamishankkeisiin.



Rakentamislain vaikutukset kuntiin

Rakentamislain vaikutukset kuntiin

Lakiin säädetty käsittelyaika

- Henkilöstön lisästarve 15-24% > edellyttää prosessien uusimista

Luvanvaraisuuden rajan muutos

- Lupatuotot laskevat 5-50% keskimääräin 27,5%

Uudistukset tietoteknisiin järjestelmiin:

- Ohjelmistojen vuotuiset käyttökustannukset nousevat 5-225%, keskimäärin 25-30%

Kustannukset nousevat, maksutuotot vähenevät.

Paine korottaa lupamaksuja.

Kuntien välistä yhteistyötä on perusteltua lisätä ja yhdistää voimavaroja.

Hallitusohjelma 20.6.2023

- Käynnistetään rakennusvalvontauudistus, jonka tavoitteena on varmistaa, että rakennusvalvontatoimessa on joka puolella Suomea riittävä osaaminen ja palvelutaso sekä mahdollisimman yhtenäiset tulkinnat.

Rakennusvalvontauudistustyö alkamassa

Luvanvaraisuuden muutos vähentää merkittävästi lupien määrää pienissä kunnissa.

Johtaa suurempiin rakennusvalvontayksiköihin?

KL tulee laatimaan selvityksen rakennusvalvontojen kuntayhteistyömalleista.



**KUNTA
LIITTO**

Kommun-
förbundet