

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus – Tilannekatsaus ja evästyksiä lausuntokierrokselle

11.10.2021 Ylin tekninen johto ja KEHTO-foorumin jory

Minna Mättö, Matti Holopainen, Antti Salonen, Päivi Tiihonen Kuntaliitto

Valmistelun tilanne

- Poliittisia keskusteluita kevät-kesä 2021, jatkunevat lausuntokierroksen jälkeen
- **MRL-työryhmän viimeinen kokous 8/2021**
- **Lausuntokierros 27.9.-7.12.2021**, lausuntoversio on YM:n
 - Mahdollisuus jättää kirjallinen näkemys lausuntoversiosta, jätetty
- **YM tekee lain jatkovalmistelun virkatyönä**
- **YM:n arvion mukaan HE ehditsi eduskuntaan syksyllä 2022**
- **HE-luonnoksen mukaan laki tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2024**
- RYTJ-lain valmistelu tapahtuu MRL:stä erillisenä, lakityöryhmä ei ole aloittanut
 - RYTJ:n toteutuksella kiinteä yhteys MRL:n toimeenpanoon, RYTJ:n valmistelu käynnissä kokoajan
- KRL:n liittyvien uusien asetusten luonnoksia ei ole käytettävissä

Yleisiä kriittisiä näkemyksiä

- Lakiluonnos sisältää lukuisia ehdotuksia, jotka yhteenlaskettuna tarkoittavat kuntien kannalta nykyistä raskaampia menettelyitä sekä lisäksi kokonaan uusia menettelyitä, kuntien prosessien hidastumista nykyisestä, selvitysvelvoitteiden laajentumista sekä lisäresursoinnin tarpeen. Useita ehdotuksia, jotka ovat epäselviä käytännön lainsoveltamisen näkökulmasta
- Vaikutustenarviointi on vielä keskeneräinen
- Olemme huolissamme, onko lukuisten lakiesitykseen sisältyvien muutosten yhteenlaskettua kokonaisvaikutusta kuntien toimintaan ja talouteen riittävässä määrin tunnistettu ja toimeenpanolle varattu riittävästi aikaa sekä huomioitu kuntien mahdollisuudet selvittää kustannuksista
- Tullaanko uusien ja laajentuvien tehtävien osalta noudattamaan rahoitusperiaatetta asianmukaisesti?

Yleisiä kriittisiä näkemyksiä

- Eri lakien tulee toimia myös kokonaisuutena ja niiden yhteisvaikutukset mm. kuntien kannalta tulee asianmukaisesti arvioida ja huomioida lakivalmistelussa (mm. lunastuslaki, luonnonsuojelulaki)
- Hallitusohjelmankirjausta kuntien maapolitiikan vahvistamisesta ja kuntien kaavamonopolin säilyttämisestä tulee noudattaa.
- Lakiluonnos yhdessä lausunnolla olleen lunastuslakiluonnoksen kanssa murentaisi kuntien mahdollisuuksia harjoittaa tarkoituksenmukaista maapolitiikkaa ja nakertaisi sitä kautta myös kuntien kaavamonopolia.
- Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on kuntien näkökulmasta edelleen varsin toimiva, eivätkä luonnoksessa esitetyt muutokset yhteisvaikutukseltaan näyttäisi olevan omiaan sitä parantamaan.

Mitä lakiluonnos vaatii kunnilta?

Esimerkkejä välittömistä vaikutuksista

Lain toimeenpano edellyttää kunnilta *ainakin* seuraavia, osin mittavia, toimia:

- Hallintosäätömuutokset, kunnan sisäiset muutokset työnjaossa
- Kunnan taksojen uudistaminen
- Viranomaistoimintojen uudistaminen
- Viranomaisten yhteistyömallien ja -yhteyksien luominen
- Rakennusjärjestyksen uusiminen sisällöllisesti
- Lukuisten suunnitelmien ja muiden vastaavien laatimisessa siirtyminen tietomallimuotoon ja kunnan eri prosessien ja päätöksenteon sopeuttaminen tietomallimuotoisuuteen
- Kuntien tietojärjestelmien uusiminen ja päivittäminen, ml. rajapintojen rakentaminen
- Kaupunkiseuduilla uuden lakisääteisen suunnitelman laatiminen ja siihen liittyvät osallistumismenettelyt, selvitykset ja suunnittelun organisointi
- Kaavoituksen uudet sisältövaatimukset ja selvitysvelvoitteet, ml. vaihtoehtotarkastelut
- Muutokset yhdessä siirtymäsäännösten kanssa edellyttävät kaavojen, erityisesti yleiskaavojen ja maakuntakaavojen uudistamiseen ryhtymistä pikaisesti
- Katualueiden hankinnan prosessien ja taloudellisen ohjelmoinnin uusiminen
- Katujen ja yleisten alueiden suunnitteluun liittyvät uudet sisällölliset ja menettelylliset laajennukset
- Maapolitiikan ja kaavojen toteuttamisen uudet - erittäin yksityiskohtaiset ja työllistävät - dokumentointi-, osallistamis- ym. velvoitteet

Alueidenkäyttö

Lakiluonnos: Yleispiirteisempi ja oikeusvaikutuksiltaan rajatumpi maakuntakaava

- Maakuntakaavassa on esitettävä kehittämisen periaatteet koskien maakunnan aluerakennetta, valtakunnallista ja maakunnallista liikennejärjestelmää ja –verkkoa sekä maakunnan viherrakennetta.
- Nämä asiat olisivat oikeusvaikutteisia ja olisivat ohjeena laadittaessa yleis- ja asemakaavoja.
- Aluerakenteen määrittely – Keskukset ja niiden väliset liikenneyhteydet sekä teknisen huollon infrastruktuuri siltä osin, kuin niillä on valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä
 - Maakuntakaavoituksella ei ohjattaisi ja yhteensovitettaisi aluetalouden, luonnonvarojen kestävän käytön ja uusiutuvan energianhuollon kannalta keskeisiä maankäytön ratkaisuja

Lakiluonnos: Oikeusvaikutukseton kaupunkiseutus suunnitelma

- Kaupunkiseutus suunnitelman tarkoituksena olisi sovittaa yhteen kaupunkiseudun merkittävät yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet ja tavoitteet
- Perusteluteksti: ”Uusi elementti suunnittelujärjestelmään”
- Kaupunkiseutus suunnitelma olisi pakollinen Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille (määrittely asetuksella), muilla kaupunkiseuduilla vapaaehtoinen
- Kaupunkiseutus suunnitelman hyväksyy jokainen kunta erikseen tai voidaan sopia päätösvallan siirrosta kuntien yhteiselle toimielimelle tai kuntayhtymälle.
- Kaupunkiseutus suunnitelma ei olisi velvoittavana ohjeena kuntakaavoille
- Kuitenkin: ”Laadittaessa yleiskaavaa kaupunkiseuduilla on kiinnitettävä huomiota myös seudullisen yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja kestävyYTEEN.”

Lakiluonnos: Yleiskaava ja asemakaava säilyvät - niiden suhde joustavammaksi

- Jos yleiskaava on vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa tästä poiketen.
- Uutena säännöksenä mahdollistetaan yleiskaavan ja asemakaavan laatiminen yhtä aikaa. Kaavat voitaisiin hyväksyä samalla päätöksellä.
- Uusi säännös mahdollistaa yleiskaavan joustavan päivittämisen esim. hankekaavoituksen yhteydessä – käytettävä harkiten, jotta kokonaisuus ei rapaudu
- Mahdollisuus vanhentuneesta yleiskaavasta poikkeamiseen ei poista yleiskaavan ajantasaistamisen tarvetta

Lakiluonnos: Kunnan jäsenen aloiteoikeus

- Uusi säännös kunnan jäsenen (ml. kiinteistönomistajat) oikeudesta tehdä aloite asemakaavan laatimiseksi
- Kunnan on käsiteltävä aloite ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään 4 kk kuluessa aloitteen saapumisesta
- Valmistelussa ollut esillä myös mahdollisuus antaa asemakaavan (muutoksen) laatiminen maanomistajan tehtäväksi. Ei sisälly lakiluonnokseen, mikä on hyvä.

Lakiluonnos: ELY-keskuksen roolin vahvistaminen

- Valitusoikeuden laajentaminen KARALUSU-lakimuutosta (2017) edeltävälle tasolle kaavoituksen osalta (eli valitusoikeus ei koskisi vain valtakunnallisia ja maakunnallisesti merkittäviä asioita)
- ELY-keskusten rooli painottuisi jatkossakin edistämistehtävään
 - Edistämistehtävä kirjoitettaisiin selkeämmin lakiin, esim. asiantuntijatuki sekä tiedottaminen lakimuutoksista.
- ELY:llä säilyisi mahdollisuus oikaisukehotuksen tekemiseen kunnan kaavan hyväksymispäätöksestä, ELY:n toimivallan mukaisesti

Keskeiset kriittiset näkemykset alueidenkäyttöä koskeviin pykäläluonnoksiin

- Kysymme, miten ohjataan ja yhteensovitetään aluetalouden, luonnonvarojen kestäväen käytön ja uusiutuvan energianhuollon kannalta keskeisiä maankäytön ratkaisuja kuntakeskusten ja taajamien ulkopuolisilla alueilla?
- Emme pidä hyvänä kaupunkiseutusuunnitelman pakollisuutta, yksityiskohtaisesti määriteltyä sisältöä ja sitä, että kaupunkiseutusuunnitelma-alueesta määrättäisiin valtioneuvoston asetuksella, pidämme valitusoikeuksia liian laajoina
- Pidämme tarpeettomana kunnan jäsenen aloiteoikeuden kirjaamista maankäyttö- ja rakennuslakiin, erityisesti määrääjän asettaminen käsittelylle huono kehityssuunta erityislainsäädännössä
- Vastustamme ELY-keskuksen valitusoikeuden laajentamista
- Kaavoitusta koskevat taannehtivat siirtymäsäännökset eivät ole hyväksyttäviä
- Pidämme hyvänä, että niin kunnallisen itsehallinnon, julkisen vallan käyttämisen, julkisen hallinnon luotettavuuden kuin käytännön toiminnan järjestämisen ja kuntatalouden kannalta ongelmallinen säännös kaavan laatimisesta maanomistajan toimesta ei sisälly luonnokseen

Kaavojen toteuttaminen ja maapolitiikka

Ehdotettu: Kunnalle merkittävästi lisää raportointi ja tiedottamistehtäviä maapolitiikkaan liittyen

- **136§ Hyvä hallinto kunnan maapolitiikassa** ”...**esitettävä** asianosaiselle asian ratkaisemiseksi **laatimansa tai hankkimansa tarpeellinen selvitys** maan arvosta, alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista tai muista asian ratkaisemiseen vaikuttavista tiedoista. **Lisäksi kunnan on selvitettävä** asianosaiselle, **mitä maapolitiikan toimenpiteiden käytöstä lausutaan** kunnan maapolitiikan ohjelmassa.”
- **137 § Maapolitiikan ohjelma** ” ...Maapolitiikan ohjelmaa laadittaessa ja sitä merkittävästi muutettaessa **yleisölle on varattava tilaisuus saada tietoja ja lausua mielipiteensä...Lisäksi ilmoitus on toimitettava mahdollisuuksien mukaan niille kiinteistönomistajien paikallisille rekisteröidyille yhdistyksille tai muille yhteisöille, joiden tarkoitusta tai toimialaa maapolitiikan ohjelma erityisesti koskee ja jotka ovat kunnan tiedossa,** sähköisin viestein tai muulla tarkoituksenmukaisella tavalla.

Ehdotettu: Kunnalle merkittävästi lisää raportointi ja tiedottamistehtäviä maapolitiikkaan liittyen

- **138 § Maapolitiikan seuranta ja avoimuus:** ...Jokaisen kunnan on laadittava yleisölle vuosittain yhteenveto maapolitiikkansa toteutuneista toimenpiteistä ja taloudesta.
- **141 § Maankäyttö Sopimuksista tiedottaminen** ... Kunnan on tiedotettava tarkoituksestaan tehdä kaavaa koskeva maankäyttö sopimus kaavan 63 §:ssä tarkoitettussa tietoaineistossa. Tekeillä olevasta ja tehdystä maankäyttö sopimuksesta on tiedotettava lisäksi kaavoituksen vuorovaikutuksen yhteydessä sopivin tavoin....Jos maankäyttömaksusta on tarkoitus sopia, kunnan on arvioitava ja tiedotettava kaavan käsittelyvaiheeseen nähden sopivalla tarkkuudella, miten maksutulo kohdistuu asemakaavahankkeesta kunnalle aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseen.

Ehdotettu: 139§ Maanomistajan velvollisuus osallistua kunnan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- Asemakaavoitettavan alueen kiinteistönomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää maan arvonnoususta johtuvaa hyötyä, on **velvollisuus osallistua asemakaava-alueen toteuttamisesta kunnalle aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseen (osallistumisvastuu)** noudattaen, mitä jäljempänä tässä luvussa säädetään.
- Kunnan on **pyrittävä sopimaan kiinteistönomistajan kanssa maksusta (maankäyttömaksu)** tai sitä vastaavasta muusta osallistumisvastuuta tarkoittavasta suorituksesta. Jos sopimukseen ei päästä, **kunta voi määrätä omistajan maksettavaksi maksun (toteuttamismaksu).**
- Kunnan on kohdeltava kiinteistönomistajia yhdenvertaisesti määrätessään ja sopiessaan osallistumisvastuista ja maksuista.

Ehdotettu: 142§ Maksun määrämisen kynnysarvo

- Velvollisuus maksaa toteuttamismaksu **ei koske kiinteistönomistajaa**, jonka omistamalle alueelle osoitetaan asemakaavassa lisää rakennusoikeutta asuntorakentamiseen **enintään 250 kerrosneliömetriä** tai muuhun rakentamiseen lisää rakennusoikeutta enintään tätä arvoltaan vastaava määrä.
- Kunta voi maapolitiikan ohjelmassaan määrätä kunnassa, kunnan osassa tai kaavahankealueella sovellettavasta 1 momentissa säädettyä **korkeammasta maksun määrämisen kynnysarvosta**.

Kuntaliitto vastustaa kerrosneliömetripohjaista kustannusvastuusta vapauttamista ja sen laajentamista kaikkeen kaavoitukseen.

- Ehdotettu säännös kohtelee kuntalaisia epätasa-arvoisesti, koska kerrosneliömetrin arvo vaihtelee kunnan sisällä ja eri puolilla maata erittäin merkittävästi.
- Jos esitys katualueen ilmaisluovutusvelvollisuuden poistumisesta toteutuu, yhteisvaikutuksena maanomistajan vastuukynnys osallistua kaavan toteuttamisen kustannuksiin nousee merkittävästi.
- Esitettyjen, maanomistajan kustannusvastuun alarajaa nostavien, säännösten yhteisvaikutuksena kustannusvastuun merkittävä siirtyminen kunnille **vie kunnilta taloudelliset edellytykset kaavoittaa yksityisessä omistuksessa olevaa maata muutoin kuin erittäin suurta arvonnousua tuottavissa hankkeissa.**
- **Kuntalaisten yhteinen vastuu yksityisen tahon omistuksessa olevan alueen kaavoittamisen kustannuksista laajenisi merkittävästi ja siirtyisi veroina maksettavaksi.**

Ehdotettu: Katualueen ilmaislouovutusvelvollisuus poistuu – vaikutukset kuntiin

- **Nykyisellään katualueita luovutetaan kunnalle maksutta vastikkeena saadusta rakennusoikeudesta.**
- Katualueen luovutus on ensimmäisen tason osallistuminen kaavan toteuttamisen kustannuksiin.
- Kun katujen ilmaislouovutusvelvollisuus poistumassa, kadut ostettaisiin tai lunastettaisiin kokonaan
- Katualueen erottaminen ja haltuunotto esitetään siirrettäväksi MML:n lunastustoimitukseen
- **Siirtymäsäännökset:**

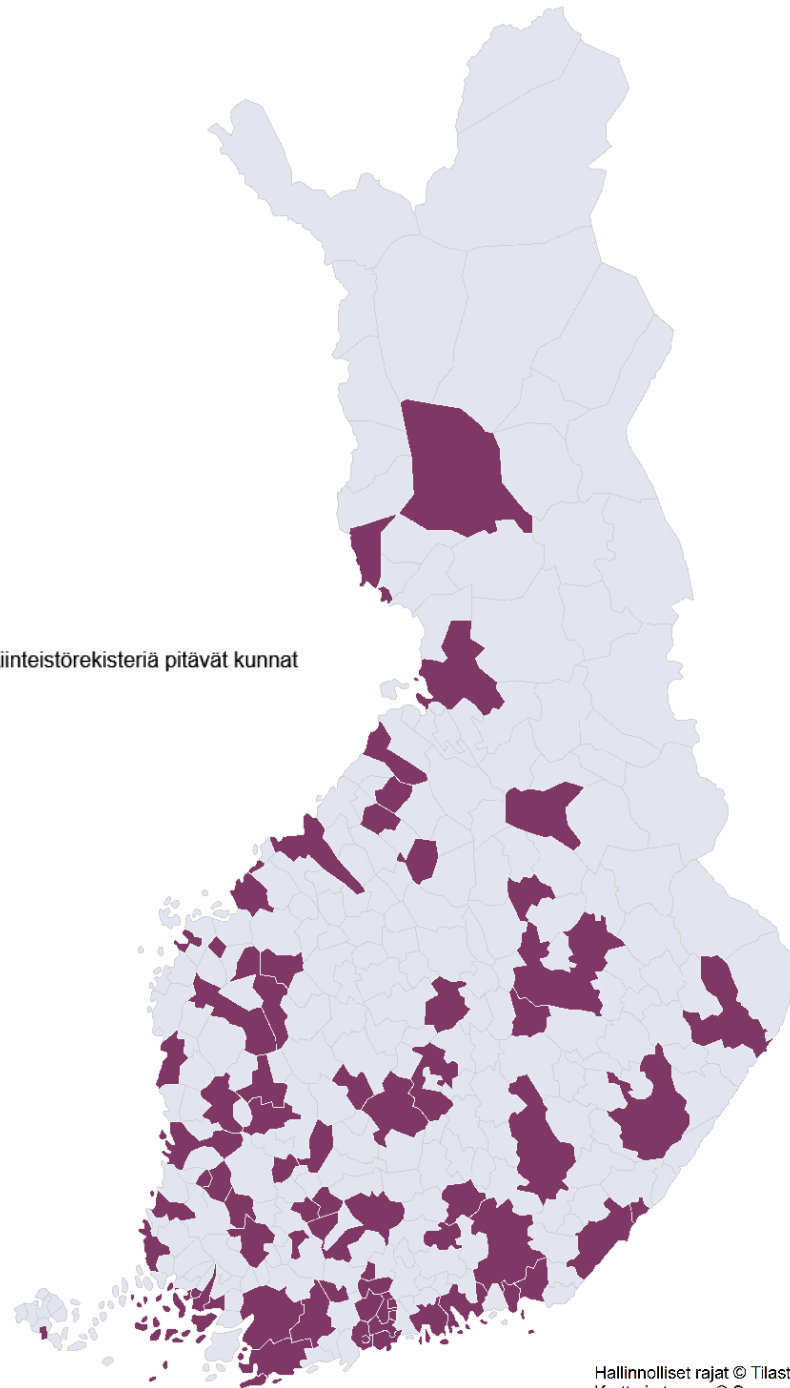
Vaikutukset ovat merkittävät kuntien työmäärään ja kustannuksiin

- Kunnan tulee ottaa haltuun kaikki rakennuskaavatie- ja katualueet ennen lain voimaantuloa
- Kunnan tulee maksaa em. haltuun otettujen alueiden korvaukset 1 vuoden kuluessa tai laittaa lunastustoimitus vireille
- Kunnan omistukseensa saamien, mutta ei haltuun otettujen alueiden korvaukset tulee maksaa 1 vuoden kuluessa lain voimaantulosta
- Mistä kunnat ottavat työntekijät ja kattavat kustannukset ?

Ehdotus on siirtämässä kaupunkien katualueiden haltuunotto- ja kiinteistönmuodostustehtävät valtion virastolle (MML)

- Yleiset alueet esitetään hankittavaksi jatkossa ilmaisluovutuksen sijaan lunastamalla ottaen huomioon esitetty lunastustilanteessa maksettava vapaaehtoista kauppaa korkeampi korvaus.
- Esitetyt muutokset tulevat vaikeuttamaan ja hidastamaan kaupunkien (n. 70 kaupunkia/n. 4 miljoonaa asukasta) rakennetun ympäristön toteuttamisprosesseja merkittävästi, koska valtion virastolla ei ole mahdollisuutta toimia tehokkaana osana kunnan rakentamisprosessia.
- **Muutosehdotus tarkoittaa, että kiinteistönmuodostukseen liittyvä rekisteröintiä edeltävä työ ja kustannukset jäävät kokonaan edelleen kaupunkien tehtäväksi omalla kustannuksella. Käytännössä valtion virasto laskuttaa itselleen kunnan tekemästä työstä.**

 Kiinteistörekisteriä pitävät kunnat



Kunta kiinteistörekisterinpitäjänä

- Kiinteistönmuodostus on kiinteä osa rakennetun ympäristön prosessia, jossa asemakaavan ja sitovan tonttijaon osoittama rakennuspaikka muodostetaan vakuuskelpoiseksi kiinteistöksi
- Asemakaava-alueen kiinteistörekisteri koordinaattipohjainen ja perustuu rakennuspaikan tarkkaan asemakaavan osoittamaan laskettuun sijaintiin – muilla alueilla kiinteistörekisteri perustuu maastossa oleviin rajamerkkeihin, joiden sijainti mitataan jälkikäteen
- Yli 70 suurinta kaupunkia pitävät kiinteistörekisteriä asemakaava-alueella
- Jokainen kunta voi päättää, että ryhtyy pitämään kiinteistörekisteri asemakaava-alueilla tarpeensa mukaan
- Kiinteistörekisteriä pitävissä kunnissa on yli neljä miljoonaa asukasta

Kaupungeilla keskeinen vastuu suomalaisesta vakuusjärjestelmästä

- Globaalisti Katasteri(”Kiinteistörekisterikartta”) ja Kiinteistörekisteri ovat ensimmäinen askel kehittyvien maiden nostamiseksi toimivaksi yhteiskunnaksi – se mahdollistaa lainojen myöntämisen luotettavia vakuuksia vastaan
- Kuntasektorin vastuulla on kiinteistönmuodostus ja kiinteistörekisterin pito 72 kaupunkien asemakaava-alueilla, näissä yhteensä noin 4 miljoonaa asukasta – muilla alueilla kiinteistörekisteriä pitää Maanmittauslaitos
- Maan kiinteistövarallisuudesta 80-90 % on kuntien asemakaava-alueilla
- Kiinteistörekisteriä pitävät kaupungit vastaavat keskeisestä osasta suomalaista vakuusjärjestelmää
- Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ) on Maanmittauslaitoksen ja kiinteistörekisteriä pitävien kuntien yhteinen palvelu, josta saadaan mm. kiinteistörekisteriotteet ja lainhuutotiedot
 - Palvelun liikevaihto on tänä vuonna luokkaa 15 miljoonaa €, josta kunnille tuloutetaan nettona noin 3 miljoonaa € vuosittain, 2000-luvulla yhteensä kunnille tuloutettu luokkaa 50 miljoonaa €

Kuntaliiton esitys: Jos ilmaislouovutus poistuu, katualueet otetaan haltuun ja erotetaan kiinteistöiksi nykyainsäädännön mukaan, ainoastaan kaikki korvaukset määrätään tarvittaessa lunastustoimituksessa

- **MRL: 94 § Katualueen siirtyminen kunnalle**

- Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella, kun aluetta koskeva lunastustoimitus on pantu vireille.
- **95 § Katualueen haltuunotto**
- Kunta saa 94 §:ssä tarkoitetun alueen haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille taikka kun kunta 104 §:n mukaan on suorittanut alueesta korvauksen.
- Jos 1 momentissa tarkoitettulla alueella on vähäistä arvokkaampi rakennus, arvokas rakennelma tai laite taikka alue on välttämätön niiden käyttämistä varten, kunta ei saa ottaa maata haltuunsa ennen kuin korvauksesta on sovittu tai lunastusmenettely on pantu vireille.
- Maan, joka asemakaavaa muutettaessa tulee sisältymään katualueeseen, kunta saa ottaa haltuunsa, kun sitä koskeva lunastusmenettely on pantu vireille.

Kuntien haitankorvausvastuu lisääntymässä

- Haitankorvauksia koskevien säännösluonnosten perusteella jää epäselväksi, missä käytännön tilanteissa kunnalla voisi olla korvausvelvollisuus.
- Korvaustilanteiden arvioidaan yleistyvän nykyisestä huomioiden erityisesti lakiluonnoksen 170 §:ssä ehdotettu korvaussäännös sekä lisäksi määräaikaisen haitan korvaamista koskevat laajennukset.
- Lakiluonnoksen 170 §:n mukaan ilmeisesti korvauksia koskevat yleiset säännöt eivät koskisi metsänkäyttöön liittyvien rajoitusten korvaamista?
- Ts. olisiko esimerkiksi mahdollista, että korvausvelvollisuus syntyisi 170 §:n perusteella, vaikka kyseiselle maanomistajalle osoitettaisiin rakennusoikeutta samassa yhteydessä?
- Nykyisessä laissa oleva lunastus- ja korvausvelvollisuutta koskeva rajaus “Tässä momentissa tarkoitettu lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia.” niin ikään poistettaisiin.

Kuntaliiton esitys: Maksu kunnalle aiheutuvien kaavan toteuttamisen kustannusten kattamiseksi (toteuttamismaksu)

- Esitetty maksu korvaa nykyisen MRL:n katualueen ilmaisluovutuksen, katualueen korvauksen ja kehittämiskorvauksen.
- Mahdollistaa maanomistajien tasa-arvoinen osallistuminen kaavan toteuttamisen kustannuksiin, oikeudenmukaisesti kunkin maanomistajan kaavasta hyväkseen saaman arvonnousun suhteessa.

”Kiinteistönomistajan kaavan toteuttamisen euromääräinen **kustannusvastuu on vähintään 10 % ja enintään 70 % kiinteistönomistajan asemakaava-alueella omistaman alueen arvonnoususta.** Kunta voi kuitenkin päättää perittävän maksun euromääräisestä alarajasta.

Kunta voi päättää alhaisemmastakin kunnassa tai kaavoitettavalla alueella sovellettavasta maksun ylärajasta (% arvonnoususta).

Maksusta voidaan sopia maankäyttösopimuksessa tai kunta voi päättää perittävästä maksusta erikseen.

²⁶ Kunnassa käytettävät maksuperusteet on julkaistava kunnan maapoliittisessa ohjelmassa.

Kaavan toteuttamisen kustannusten vastuunjako

Nykytila:

YM:n esitys:

**KL esitys/
nykyinen
vastuutaso säilyy:**

**Kunta
kustantaa**

**Maanomista
ja
kustantaa**

Muu kunnan rahoitus
Maankäyttömaksu/ (kehittämiskorvaus)
Kunnan myöntämä alennus korvausvastuuseen
Katualueen ilmaisluovutus/ katualueen korvaus

Muu kunnan rahoitus
Toteuttamismaksu/ maankäyttömaksu
YM esitys: 250 kem alaraja kustannusvastuuseen ja katualueen ilmaisluovutus poistuu

Muu kunnan rahoitus
Toteuttamismaksu/ maankäyttömaksu
Kunnan myöntämä alennus korvausvastuuseen
10% alaraja

Lunastuslainsäädännön uudistuksen esitetty muutos on vaikuttamassa yhteiskuntaan laajasti ja erityisesti kuntatalouteen

- Lunastuskorvauksena maksettaisiin markkinahinnan päälle aina 15%

SEURAUKSET:

- Vapaaehtoinen maanhankinta, kun lunastamalla saa aina 15% enemmän ?
- Maanhintojen jatkuva kohoaminen, riippumatta suhdanteista
- Vaikutus kunnan kaavamonopoliin ja tontinmyyntituloihin ? => veronkorotukset
- Vaikutukset rakennuspaikkojen ja asuntojen hintoihin sekä vuokriin ?
- Ruotsissa tunnistettu seurauksena segregaaation lisääntyminen yhteiskunnallisine seurannaisvaikutuksineen, kun kunnan maanhankinta on estynyt ja kaavoitusta on ohjattu yksityisten omistamille alueille – vuokrasääntely ja Tukholman seudulla rakennetaan merkittävästi vähemmän, vain noin puolet siitä mitä pääkaupunkiseudulla Suomessa

Kuntaliitto esittää korotukselle vaihtoehtona luovutusvoiton verotuksen poistamista maata kunnille luovutettaessa.

Rakennetun ympäristön ja maankäytön prosessit kunnissa
KAUPUNKIMALLI palvelualustana ja tieto-omaisuutena
**Kaupunkien tietovarantoja ei tule hajauttaa ministeriöiden
kopiorekistereihin – asiakasnäkökulma ja kunnan talous**

Maapolitiikka - maanhankinta ja kaavan toteuttamisen varmistaminen

YLEISKAAVA

ASEMA-
KAAVA

TONTTI-
JAOT

Kiinteistön-
muodostus

Tontin-
luovutus

Yleiset alueet ja
kuntatekniikka
- suunnittelu,
toteuttaminen,
kunnossa - ja
ylläpito

Rakennusvalvonta - RAKENNUSTIEDOT

Osoitejärjestelmän ylläpito - OSOITTEET

Paikkatietovarannon ylläpito - KAAVAN POHJAKARTTA → KAUPUNKIMALLI

Keskeiset kriittiset näkemykset maapolitiikkaa ja kaavojen toteuttamista koskeviin pykäläluonnoksiin

- Vastustamme nykyisen MRL:n kehittämiskorvaussäännösten mukaisen kustannusvastuusta vapauttamisen laajentamista kaikkeen kaavoitukseen
- Vastustamme maankäytösopimuskorvausten määrittelyä yksityiskohtaisen ko. kaavoitushankkeen kustannustarkastelun pohjalta
- Pidämme tarpeettomana maapoliittisen ohjelman laatimiseen liittyvän erillisen vuositason raportointimenettelyn lisäämistä normaalin talousarviotarkastelua koskevan raportoinnin rinnalle
- Vastustamme katualueen ilmaisluovutusvelvollisuuden poistamista **ilman vastaavan kustannusvastuun kirjaamista lakiin**
- Pidämme kehittämisaluesääntelyn poistamista valitettavana - täydennysrakentamisen osalta tarvitaan toimiva sääntely kehittämisen tueksi
- Pidämme maapolitiikan säännöksiä liian yksityiskohtaisesti kunnan toimintaan puuttuvina
- Olemme huolissamme korvausvelvoitteiden laajentumisesta ja epäselvyydestä korvausvelvollisen tahon suhteen
- Siirtymäsäännökset ovat erittäin haastavia ajallisesti ja toiminnallisesti
- Olemme huolissamme hulevesisääntelyn tosiasiallisista muutoksista, vaikka lähtökohtana oli, ettei suurempia periaatteellisia muutostarpeita ole

Poimintoja yleisten alueiden osalta

- Käsitteiden täsmennyksiä ja tarkentamista, säädösten siirtämistä asetuksesta lakiin
 - Esim. luopuminen kadunpidon käsitteestä, yleisen alueen määritelmän tarkentaminen
- Yhteispäätösmenettely ja vähäisen poikkeamisen mahdollisuus
- Yleisten alueiden laatuvaatimukset (ehdottomat ja harkinnanvaraiset)
- Yleisen alueen suunnitelmaan liittyvä selostus
- Suunnitelmien tietomallipohjaisuus/koneluettavuus

Rakennusvalvonnan järjestäminen ja rakentaminen

Lakiluonnos: Rakennusvalvonnan järjestäminen

- Kahden tason rakennusvalvontojen malli
 - Jako tavanomaisen ja vaativan tasoisiin rakennusvalvontoihin
 - Päätöksenteko säilyy joka tapauksessa kunnassa
- Rakennushankkeen vaativuus (keskeiset yksityiskohdat asetuksella) määrittäisi tavanomaisen rakennusvalvonnan itsenäisen toimivallan
- Tavanomaisen tasoinen rakennusvalvontaviranomainen voi ratkaista *vaativan tasoisia* rakennuskohteita koskevat toteuttamislupahakemukset *hankittuaan sopimusteitse tarvittavaa lisäosaamista* vaativan tasoiselta rakennusvalvontaviranomaiselta
- Vaativan tasoisen rakennusvalvonnan edellytykset
 - Yhtäältä: viranhaltijoilla rakennussuunnittelun, rakennesuunnittelun ja talotekniikan osaamista (vastaava kuin vaativan hankkeen suunnittelijoilla/työnjohtajilla)
 - Toisaalta: viranhaltijoilla jonkin olennaisen teknisen vaatimuksen osalta vaativan suunnittelutehtävän tai työnjohtotehtävän edellyttämä pätevyys

Lakiluonnos: Rakentamisen viranomaisvalvonta

- Yleistasolla viranomaisvalvonnan luonnetta ja viranomaisvastuuta pyritty selventämään, mutta muutosten kokonaisvaikutus epäselvä, osin viranomaisen vastuu laajenee
- Lupakynnyksen nostaminen ja lupatyyppeiden yhdistäminen rakentamisluvaksi, luovutaan ilmoitusmenettelystä, vaikutukset jälkivalvontaan
- Lupien myöntäjänä nykyistä laajemmin rakennusvalvontaviranomaisen sijaan kunta, kunnassa jatkossakin rakennusvalvontaviranomainen (toimielin) sekä rakennustarkastaja(t)
- Rakennustarkastajien pätevyys, sertifiointi ja osaamisen ylläpitovelvoite

Lakiluonnos: Rakennusten katsastusvelvollisuus

- Katsastusvelvollisuus enintään 10 v. välein rakennuksiin jotka
 - käyttötarkoituksensa vuoksi suuren käyttäjämäärän käytössä
 - eivät ole asuinrakennuksia
 - = Käytännössä katsastukset painottuvat julkisiin rakennuksiin
- Katsastuksen suorittaa sertifioitu katsastaja
 - Asiakirjatarkastus ja paikan päällä tehtävä tarkastus
 - YM:n valtuuttama toimija tai toimijat ylläpitävät rekisteriä ja antavat todistukset pätevyydestä
- Katsastuksessa tarkastettavat asiat ja rakennusvalvonnan mahdollinen rooli epäselvät

Lakiluonnos: Rakentamisen vastuut

- Päävastuullinen toteuttajan toteuttamisvastuu
 - Viiden vuoden vastuuaja
 - Supistaa osaltaan rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuuta
 - Pyritty urakkamuotoneutraaliuteen
- Vastaava viiden vuoden vastuuaja myös eri suunnittelijoille
- Osapuolten myötävaikutusvelvollisuus

Lakiluonnos: Muita muutoksia

- Rakennuksen vähähiilisyttä ja elinkaariominaisuuksia koskevat uudet olennaiset tekniset vaatimukset
 - Rakennusta koskeva ilmastaselvitys ja vähähiilisyttä koskevat raja-arvot
- Tarkempi rakennus- ja purkumateriaaliselvitys
- Mahdollisuus kaksiosaiseen lupakäsittelyyn (sijoittamislupa ja toteuttamislupa)
- Rakennusluvut tietomallipohjaisiksi
- Suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyysrekisteri
- Purkamisluvan ja suunnittelutarveratkaisun edellytysten muutokset

Keskeiset kriittiset näkemykset rakentamista koskeviin pykäläluonnoksiin

- Esitetty malli kahden tason rakennusvalvonnoista ja asiantuntija-avun hankkimisesta on tavoitteisiinsa nähden epätarkoituksenmukainen ja tarpeettoman monimutkainen, säännösluonnokset ja mallin toimintaperiaatteet kaipaavat selvennyksiä
- Olemme huolisamme ennakkovalvonnan kevennysten vaikutuksista viranomaisia työllistävään jälkivalvontaan
- Pidämme tarpeettomana ja tehottomana esitettyä uutta julkisiin rakennuksiin painottuvaa katsastusmenettelyä
- Lakiluonnokseen ei sisälly tarpeellisia siirtymäsäännöksiä ja -aika mm. rakennusvalvonnan järjestämisen, rakennusluvituksen tietomallipohjaisuuteen siirtymisen ja rakennustarkastajien kelpoisuuden osalta

Keskusteltavaksi


- Mitä ajatuksia ympäristöministeriön lakiluonnoksessa esitetyt muutokset herättävät?
- Kommenttinne kriittisistä näkemyksistä? Evästyksiä lausuntokierrokselle?
- Mitkä olisivat mielestänne kuntanäkökulmasta ne MUST-asiat, jotka vaativat pikaista uudistamista maankäyttö- ja rakennuslaissa?

Muistilista MRL-syksylle 2021

- **Lausuntokierros 27.9.-7.12.2021**
- Lausuntoaika on lakipaketin laajuuteen (~800 s) nähden tiukka
- Syksyn ja lausuntokierroksen aikana lakiluonnosta ja Kuntaliiton lausuntoa käsitellään useissa kuntakentän verkostoissa
- Kuntaliitto valmistele lausuntonsa hyvissä ajoin ennen lausuntoajan päättymistä.
- **Kuntakentän on erittäin tärkeää lausua - erilaisten kuntien näkökulmien välittäminen valmisteluun ja poliittisille päättäjille tiedoksi!**
- Seuraa Kuntaliiton MRL-viestintää www.kuntaliitto.fi/mrl

Kuntaliiton näkemyksiä uudistuksesta ja tausta-aineistoa

- [Timo Reina: Muuttuuko MRL - ja mihin suuntaan? Blogi 27.9.2021](#)
- [Ympäristöministeriölle MRL-työryhmässä jätetyt Kuntaliiton kirjalliset näkemykset lausuntoluonnoksesta 10.9.2021 \(HUOM: Ei lausunto\)](#)
- [MRL-uudistus polttopisteessä, Timo Reinan ja Matti Holopaisen haastattelu Kuntamarkkinoilla 15.9.2021](#)
- [Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus – Tilannekatsaus ja evästyksiä lausuntokierrokselle, Kuntaliiton asiantuntijoiden alustus MRL-uudistuksesta Kuntamarkkinoilla 16.9.2021](#)
- [Kuntaliiton lausunto luonnoksesta lunastuslain muutokseksi, lausunto 15.9.2021](#)
- [Monimutkaistuuko kaavoitus lakiuudistuksessa? Isosta uudistuksesta ei puhuttu edes kuntavaalien aikaan Kuntalehti 3.8.2021](#)
- [Kuntien kestävä maankäyttö on turvattava tulevaisuudessakin HS vieraskynä 2.6.2021](#)
- [Kumppanuuden monet muodot, ACTA-julkaisu 2021](#)
- [Kumppanuuden monet muodot, esite 2021](#)
- [Kuntaliiton eriävä näkemys rakennusvalvonnan järjestämistä koskevista säännösluonnoksista 12/2020](#)
- [Kuntaliiton eriävä näkemys: ELY-keskuksen tehtäviä koskeva säännösluonnos 12/2020](#)
- [Kuntaliiton keskeiset eriävät näkemykset 27.11.2020 päivättyihin alueidenkäytön pykäläluonnoksiin 12/2020](#)
- [Asemakaavaehdotuksen antaminen maanomistajan laadittavaksi - ehdotetun säännöksen suhde kunnan kaavamonopoliin ja sen käyttöön, muistio 8.10.2020](#)
- [Kommentit rakentamisen vastuita koskevista alustavista pykäläluonnoksista ja niiden perusteluista 18.8.2020](#)
- [Kommentit rakentamisen lupajärjestelmää ja rakennusvalvonnan järjestämistä koskevista alustavista pykäläluonnoksista ja niiden perusteluista 7/2020](#)
- [Kuntakaavasimulaatio, tuotokset 2019-2020](#)
- [Kommentit aleuidenkäytön suunnittelun pykäläluonnoksiin, uutisen kera 12/2019](#)
- [Maankäyttö- ja rakennuslaki maaseudulla, raportti 2019](#)
- [HS mielipide: Kaupungistumien ja ilmastonmuutos edellyttävät, että kaavoitus on joustavaa ja pitkäjänteistä 8/2019](#)
- [Kaupunkiseutusunnittelua koskeva pikakysely 5/2019](#)
- [Kuntaliiton tavoitteet MRL-uudistukseen 3/2019](#)
- [Kooste kuntaklinikoista 12/2018](#)
- [MRL-aiheinen Maaseutu LIVE –jakso 10/2018](#)
- [Kuntaliiton hallitusohjelmataavoitteet 10/2018](#)
- [Katsaus: Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus - tilaisuus moniääniseen yhteiskunnalliseen keskusteluun, YSS 6/2018](#)
- [Blogi: Kuntien keinot yhdyskuntien kehittämiseen turvattava maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa 2/2018](#)
- [Timo Reina: Maankäytön suunnittelujärjestelmän uudistus kannattaisi valmistella parlamentaarisesti 1/2018](#)



KUNTA LIITTO