

Kaavoituksen lausunto kaavoitus- ja rakentamislakiluonnoksesta

Lakiluonnoksesta yleisesti

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee uutta kaavoitus- ja rakentamislakia. Uudella kaavoitus- ja rakentamislaille on tarkoitus korvata voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki. Lausuntopyyntö koskee myös samassa yhteydessä esitettyjä muutoksia eräisiin muihin lakeihin. Lausunto tulee toimittaa viimeistään 7.12.2021 lausuntopalveluun tai ympäristöministeriön kirjaamoon.

Hallitusohjelman mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) uudistuksen päätavoitteita ovat mm. hiilineutraali yhteiskunta, luonnonmonimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Tavoitteena on lisäksi muun muassa edistää kaavaprosessin sujuvuutta, vahvistaa kuntien maapolitiikkaa, parantaa ihmisten osallistumismahdollisuuksia, edistää rakentamisen luvissa ja ilmoituksissa yhden luokun periaatetta ja sähköistä asiointia sekä luoda rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja tietoaalusta, joihin maankäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset ja prosessit tukeutuvat.

Kunnan näkemys on, että nyt nähtäville asetettu luonnos uudeksi kaavoitus- ja rakentamislakiksi ei vastaa pääosin järkevällä tavalla hallitusohjelman uudistuksen tavoitteisiin. Lakiluonnoksen myötä heikennettäisiin merkittävästi kuntien ja kuntayhtymien demokraattiselta pohjalta tapahtuvaa suunnittelua ja kasvatettaisiin valtion toimivaltaa alueidenkäytön valvonnassa.

Kuntien kannalta lakiluonnoksessa esitetyt säännökset aiheuttavat kunnille kohtuuttomasti lisätyötä mm. kaavaprosessien, selvitysten ja vaikutusarviointien laadintaan; lakiluonnos ei huomioi kuntien jo nykyisiä haasteita osaavan henkilöstön rekrytoinneissa sekä resurssien rajallisuudessa. Lakiluonnos toteutuessaan aiheuttaisi kunnille uusia tai raskaampia menettelyitä, laajentaisi selvitysvelvoitteita ja näin ollen kasvatettaisi lisäresursoinnin tarvetta merkittävästi. Lain vaikutusten arvioinnissa ei ole otettu riittävällä tavalla kokonaisuutena huomioon muutosten kunnille aiheuttamia vaikutuksia, eikä ole myöskään tunnistettu todennäköisiä ongelmatilanteita.

Lakiluonnoksessa ei ole huomioitu kasvukeskusten ulkopuolisten maaseutukuntien erityispiirteitä eikä MRL:n (ja lakiluonnoksen) toimivuutta maankäytön ja kaavoituksen työvälineenä. MRL:n uudistuksessa tulisi paneutua erikseen myös niiden maaseutukuntien maankäytön ja kaavoituksen erityistarpeisiin, joiden alueella ei ole erityisen suurta rakentamispainetta edes taajamien asemakaava-alueilla. Näiden kuntien erityispiirteitä ovat:

- Kunnissa on laajoja kaavoittamattomia haja-asutusalueita
- Kuntien asemakaava-alueet taajama-alueilla ovat pinta-alaltaan pienehköjä kuntakokoon verraten.
- Kuntien asemakaava-alueilla maanarvon nousu ei ole merkittävää; maanarvon kasvu asemakaavoituksella on merkittävää vain rajatuilla alueilla (esim. rannoilla, valtateiden varsilla, vetovoimaisilla kauppakorttelialueilla jne.)
- Asemakaava-alueilla ei tonttimyynnillä saada katettua yleisten alueiden toteuttamiskustannuksia (kadut ym.) ja siten asemakaava-alueita ei ole järkevä laajentaa kaikille asutustihentymille taajama-alueen lievealueille.
- Maankäyttösopimusten laskelmissa käytettävä maanarvon muuttumiseen (kasvuun) perustuva kaavoituskorvauksen määrittely ei toimi samoin kuin kasvukeskuksissa, joissa maanarvo nousee asemakaavoituksella usein merkittävästi.

- Taajama-alueen lievealueilla ja kyläalueilla ei ole kovaa rakentamispainetta; asutus voi kehittyä tiiviimmäksi pitkällä aikavälillä. Myöskään keskusta-alueilla ei ole merkittävää rakentamispainetta muuttotappiokunnissa.
- Yleiskaava, jonka perusteella rakennuslupia voidaan suoraan myöntää, on hyvä työväline kunnan kehittämisessä. Yleiskaava-alueilla kunta ei toteuta tai ylläpidä katuverkostoja; yleiskaava-alueilla on yksityistieverkostoja ja myös osin viemäriverkostoja.
- Uudisrakentaminen toteutuu pääasiassa alueille, joilla rakentajat vielä saavat lainarahoitusta pankeista; siten pääsääntöisesti uudisasuinrakentamista toteutuu vain taajamiin, kyläkeskuksiin ja rannoille. Pelko siitä, että haja-asutusalueella olisi villiä uudisasuinrakentamista, on aiheeton ja siten erityisen ”rajoittava” lainsäädäntö on tarpeeton maaseutukunnille.
- Kunnissa, joissa on merkittävät vesistö-pinta-alat, korostuu loma-asumisen, rantaosayleiskaavoituksen ja ranta-asemakaavoituksen merkitys sekä kesäaikainen asukasluvun kasvu.
- Kuntien haja-asutusalueille on laadittu tai laaditaan tuulivoimayleiskaavoja.
- Kuntien kaavoitushenkilöstö ja –resurssit ovat vähäisiä; usean kunnan kaavoitusta saattaa hoitaa vain yksi aluearkkitehti tai pienehkö kaavoituksen ja maankäytön yksikkö. Kuntien osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön rekrytointi vaikeutuu tulevaisuudessa edelleen. Eläköitymisen myötä kunnista häviää merkittävästi kaavoituksen sekä rakennusvalvonnan tietotaitoa.
- Kuntien asemakaava-alueilla on käytössä vain ohjeellinen tonttijako; sitovaa tonttijakoa tai tonttijakokarttoja ei laadita. Näissä kunnissa kiinteistönmuodostus tapahtuu maanmittauslaitoksen toimesta; kunnissa ei ole omaa tonttihakemääräyksiköä eikä resursseja tai pätevää henkilöstöä esim. tonttijakokarttojen laadintaan.

Edellä kuvattujen maaseutukuntien kannalta lakiuudistuksessa olisi tullut kiinnittää erityistä huomioita mm. kyläyleiskaavoituksen, rantaosayleiskaavoituksen, ranta-asemakaavoituksen, taajama-alueen lievealueiden yleiskaavoituksen, rantaan sijoittuvien kyläalueiden rantarakentamista koskevien säännösten kehittämiseen ja joustavoittamiseen sekä taajama-alueista erillään sijoittuvien asemakaava-alueiden säännösten kehittämiseen ja joustavoittamiseen (esim. *maatilatalouden suuren tuotantoalueet, yksittäisen tahon tarpeisiin laadittavat matkailupalveluasemakaavat, haja-asutusalueen maatalousoppilaitosalueet, laajat taimitarha- tai puutarha-alueet, maatilatalouden erityistuotantoalueet*), tuulivoimayleiskaavoituksen säännösten kehittämiseen sekä yleisiä alueita koskevien säännösten kehittämiseen, joilla kunnille annettaisiin mahdollisuus siirtää yleisten alueiden toteutus- ja ylläpitovelvoitetta myös yksityiselle taholle erityistapauksissa. Sitä vastoin lakiluonnos heikentää maaseutukuntien kaavoituksen ”työvälineitä” ja joi-takin MRL:n toimivia säännöksiä on tyypistetty tai poistettu kokonaan.

Kunta yhtyy tässä lausunnossaan Keski-Suomen liiton laatimaan lausuntoon kaavoitus- ja rakentamis-laista, jonka Keski-Suomen maakuntahallitus on antanut 20.11.2021 (135 §). Kyseisessä lausunnossa on tuotu esille Maakuntajohtajien 6.10.2021 kannanotto (saatavissa: <https://keskisuomi.fi/suomen-maakuntajohtajat-kaavoitus-ja-rakentamislakiluonnoksesta-ehjaa-ei-pida-korjata/>), jonka mukaisesti KeskiSuomen maakuntahallitus on esittänyt, että kaavoitus- ja rakentamislain valmistelu tulee keskeyttää.

Keski-Suomen liiton lausunnossa todetaan seuraavasti: ” *Kaavoitus- ja rakentamislain valmistelu tulee keskeyttää. Esitetylle uudistukselle ei ole valmistelussa saatu yhteistä poliittista hyväksyntää. Sillä ei saavuteta hallitusohjelmassa asetettuja tavoitteita, eikä sujuvoiteta kaavaprosesseja tai vähennetä byrokra-tiaa. Esitys tuo uusia tai entistä raskaampia menettelyitä, laajempia selvitysvelvoitteita ja merkittävää lisäresursointitarvetta kuntakentälle. Esitys siirtää kuntien ja maakuntien liittojen toimivaltaa suunnitte-lusta valtion valvontaan mm. maakuntakaavan oikeusvaikutuksien rajaamisella. Kannanotossaan maa-kuntajohtajat toteavatkin, ettei asetettujen tavoitteiden saavuttaminen edellytä nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta.*”

Maankäyttö- ja rakennuslakia ei tule tarpeettomasti uudistaa kokonaisuudessaan, mikäli todellisesti lain päivitys tietyiltä osin olisi riittävä. Lakiluonnoksen kaavoitusta joustavoittavia säännöksiä on muutamia ja ne tulisi päivittää voimaan Maankäyttö – ja rakennuslakiin.

Lakiluonnos sisältää ongelmallisia avoimia kysymyksiä lakimuutoksen todellisista vaikutuksista, koska useita tärkeitä kysymyksiä on jätetty ratkaistavaksi asetuksen kautta. Myös siirtymäsäännökset ovat erittäin ongelmallisia, koska siirtymäsäännöksiä ei ole mahdollista noudattaa esitetyissä aikatauluissa. Lakiluonnos on siten epäonnistunut siirtymäsäännösten valmistelun osalta ja myös vaikutusten arviointi on puutteellinen.

Digitalisaatoin edistäminen on sinänsä kannatettava tavoite lakiluonnoksessa, mutta valitettavasti lakiluonnoksessa esitetyt käytännön velvoitteet aiheuttaisivat kunnille työtaakkaa kohtuuttomasti. Lakivalmistelussa tulee huomioida kuntien resurssien rajallisuus. Tietomallimuotoisia kaavoja edellytettäessä tulisi huomioida myös kuntakohtaiset lähtökohdat ja se, että tietomalliin siirtyminen olisi teknisesti kuntien mahdollista toteuttaa siten, että kunnille jäävä työmäärä olisi kohtuullinen ja kustannuksiltaan toteutettavissa ja muutosaikataulu riittävä. Valtion tulisi tukea muutosprosessia merkittävästi sekä helpottaa kaavoitushenkilöstön käytännön työtä.

Lakiluonnoksen lausunnon jättöaika on liian lyhyt ja materiaali vaikeasti sisäistettävä. Lausuntovalmistelun avuksi olisi tullut laatia aineisto, jossa voimassa olevat ja vastaavat uudet pykälät esitetään vierekkäin ja aineistoon olisi tullut sisällyttää selkeästi ne lakikohdat, jotka kokonaan poistuvat. Pelkästään kaavoitus- ja rakentamislain osuus itsessään on erittäin laaja aineisto lausunnon jättämisen osalta; muiden liitännäiserityislakien muutoksien sisäistäminen ja vaikutusten karkeakaan arvioiminen, ei ole mahdollista näin lyhyellä aikataululla.

Kaavoitus- ja rakentamislaki tarkoittaisi voimaantulleessaan kunnille erittäin merkittäviä ja mittavia toimia, jotka eivät ole mahdollisia kuntien toteutettavaksi lyhyellä aikavälillä eivätkä muutosvaateet ole kaikilta osin järkeviä. Siten lausunrossamme yhdymme Kuntaliiton seuraaviin näkemyksiin:

Lainaus Kuntaliiton esitysaineistosta:

”Lain toimeenpano edellyttää kunnilta ainakin seuraavia useita, 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 lakisäätöisen 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”*

Lainaus Kuntaliiton aineistosta

- *Kysymme, miten ohjataan ja yhteen sovitaan aluetalouden, luonnonvarojen kestävän 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 määräajan asettamista käsittelylle*
- *Vastustamme ELY-keskuksen valitusoikeuden laajentamista*
- *Kaavoitusta koskevat taannehtivat siirtymäsäännökset eivät ole hyväksyttävää*
- *Vastustamme nykyisen MRL:n kehittämiskorvaussäännösten mukaisen kustannusvastuusta vapauttamisen laajentamista kaikkeen kaavoitukseen*
- *Vastustamme maankäyttösopimuskorvausten 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 huleveisääntelyn tosiasiallisista muutoksista, vaikka lähtökohtana oli, ettei suurempia periaatteellisia muutostarpeita ole*
- *Katsomme, että esitetty malli kahden tason rakennusvalvonnoista ja asiantuntija-avun hankkimisesta on tavoitteisiinsa nähden epätarkoituksenmukainen ja tarpeettoman monimutkainen, säännösluonnokset kaipaavat selvennyksiä*
- *Olemme huolissamme ennakkovalvonnan kevennysten vaikutuksista viranomaisia työllistävään jälkivalvontaan*
- *Pidämme tarpeettomana ja tehottomana esitettyä uutta julkisiin rakennuksiin painottuvaa katsastusmenettelyä*
- *Lakiluonnokseen ei sisälly tarpeellisia siirtymäsäännöksiä ja -aikaa mm. rakennusvalvonnan järjestämisen, rakennusluvituksen tietomallipohjaisuuteen siirtymisen ja rakennustarkastajien kelpoisuuden osalta*
- *Lakiluonnoksen digipykälät nojaavat RYTJ:n toteutumiseen, mutta lakiluonnoksen säädösratkaisujen tosiasiallista merkitystä ja lainsäädäntökokonaisuutta ei ole mahdollista arvioida RYTJ:n ja sitä koskevan lainsäädännön valmistelun keskeneräisyyden vuoksi.*
- *Kuntien tietojen välittäminen valtion organisaatiolle tulee tapahtua automaattisten rajapintojen kautta kunnan julkaisuprosessin yhteydessä. Pällekkäisiä rekisterejä ei tule luoda.*
- *Yhteentoimivuus on kannatettava tavoite, mutta ei tarvitse toteutuakseen näin yksityiskohtaista erityissääntelyä*
- *Vaikutustenarviointi on vielä keskeneräinen ja olemme huolissamme siitä, 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*
- *Siirtymäsäännökset ovat osin ajallisesti käytännössä mahdottomia noudattaa, osaksi ne ovat luonteeltaan taannehtivia*
- *Suhtaudumme kriittisesti monelta osin asetuksenantovaltuuksiin*
- *Asetustason varaan/asetuksella määriteltäväksi jätetään kuntien kannalta merkittäviä kysymyksiä*
- *Asetuksenantovaltuudet ovat hyvin avoimia, eivätkä siten rajaa asetuksenantajan toimivaltaa asianmukaisesti*
- *Asetuksenantovaltuudet ovat osin myös tarpeettomia*
- *Toteamme, että eri lakien tulee toimia myös kokonaisuutena ja niiden yhteisvaikutukset tulee huomioida (mm. lunastuslaki, luonnonsuojelulaki)*

Lakiluonnos sisältää lukuisia ehdotuksia, jotka yhteenlaskettuna tarkoittavat kuntien kannalta nykyistä raskaampia menettelyitä sekä lisäksi kokonaan uusia menettelyitä, kuntien prosessien hidastumista nykyisestä, selvitysvelvoitteiden laajentumista sekä mahdollisesti mittavan lisäresursoinnin (ml. henkilöresursit) tarpeen.”

Maakuntakaava

Kunta yhtyy tässä omassa lausunnossaan Keski-Suomen liiton laatimaan lausuntoon Kaavoitus- ja rakentamislaista, jonka Keski-Suomen maakuntahallitus on antanut 20.11.2021 (135 §). Tässä otteita lausunnosta:

”Maakunnat ovat erilaisia ja maankäytön ohjaustarpeet poikkeavat toisistaan suuresti. Myös jatkossa maakuntakaava tulee voida laatia oikeusvaikutteisesti alueelliset tarpeet ja ominaispiirteet tunnistaen. Oikeusvaikutusten rajaaminen vaikeuttaisi kaavan tulkintaa ja erityisesti eri teemojen välisten vaikutusten arviointia. Tämä myös heikentää vaikutusten arvioinnin uskottavuutta. Esitys on akuuttien globaalien haasteiden ja uudistuksen omienkin tavoitteiden vastainen. Maakuntakaavoitus on ainoa kaavataso, jolla eri teemoja voidaan käsitellä ja niiden yhteisvaikutuksia arvioida kuntarajat ylittävänä kokonaisuuksina.

Yhdyskuntarakennetta ei voida maakuntakaavoituksessa sivuuttaa. Suunnittelu ja kaavoitus on aina skaalautuvaa ja suunnittelun eri mittakaavatasot läpileikkaavaa. Aluerakennetta kokonaisvaltaisesti suunniteltaessa on välttämätöntä määritellä myös aluerakenteen elementtien yhdyskuntarakenteellisia periaatteita ja ominaisuuksia. Yhtenäisillä toiminnallisilla alueilla, erityisesti kaupunkiseuduilla, on yhdyskuntarakenteessa aluekokonaisuuksia ja verkostoja, joilla on kokonaisuutena maakunnallista merkitystä. Jo ilmastotavoitteidenkin ja toimivan arjen näkökulmasta tulee maakuntakaavassa suunnitella ja tunnistaa yhdyskuntarakenteessa mm. kaupan ja työpaikkojen keskittymät sekä tuotannon ja logistiikan alueet, joilla on vaikutuksia liikennejärjestelmän kestävyys- ja saavutettavuustavoitteisiin.

Laissa esitettyjä maakuntakaavan laadullisia vaatimuksia ei ole mahdollista toteuttaa niiden rajallisten teemojen puitteissa, joita maakuntakaavalla olisi jatkossa mahdollista ohjata. Esimerkiksi luonnonvarojen kestävää käyttöä ja kiertotaloutta koskevasta laadullista vaatimusta ei voida maakuntakaavan rajoitetuilla oikeusvaikutteisilla teemoilla millään tavoin varmistaa. Sama koskee vaatimusta siitä, että maakuntakaavan tulisi varmistaa maakunnan elinkeinojen ja elinkeinorakenteen kehittämisen ja uusiutumisen kannalta suotuisia edellytyksiä.

Keski-Suomen esittää huolensa kulttuuriympäristön arvojen säilymisestä, kun niitä ei enää osoitettaisi maakuntakaavassa oikeusvaikutteisesti. Maakuntakaava on ollut keskeinen väline maakunnallisten arvoalueiden tunnistamisessa, osallistavassa inventoinnissa ja käsittelyssä sekä tunnistettujen arvojen turvaamisessa oikeusvaikutteisten kaavamerkintöjen ja -määräysten avulla.

Maakuntakaavan yhteensovittavaa roolia ja merkitystä tulee vahvistaa, ei heikentää. Kokonaisvaltaisella ja yhteensovittavalla maakuntakaavoituksella luodaan edellytykset yhteiskunnan ja elinkeinoelämän ennakoitavalle, pitkäjänteiselle kehittämiselle ottaen huomioon myös ne, jotka eivät saa ääntään muuten kuuluviin. On hyvä, että kaavajärjestelmässä etsitään keinoja sujuvoittaa maankäytön suunnittelua. Nopeus ja ketteruus eivät kuitenkaan voi olla itseisarvoja hyvässä suunnittelussa. Kaavaprosessin nopeuteen vaikuttavat ennen kaikkea selvitystarpeet ja osallistuminen. Uudistuksessa näitä halutaan lisätä, eikä vähentää. Lisäksi selvitystarvetta kasvatetaan alemmilla kaavoitustasoilla, jolloin selvityksiin liittävää resurssitarvetta, niin aikaa, osaamista kuin kuluja, kohdentuu yhä enenevässä määrin kuntien suunnitteluun. Lakiehdotuksen vaikutusten arvioinnissa todetaankin, että muutos todennäköisesti lisää tarvetta inventointien, kartoitusten ja selvitysten tekemiseen kuntien toimesta kuntakaavoituksen yhteydessä, koska nykytilanteessa kunnat hyödyntävät pitkälti maakuntien liittojen toimesta laadittuja aineistoja oman kaavoitustyönsä lähtöaineistona ja perusselvityksinä.

Tuulivoimarakentamisen, kaivos- ja teollisuustoiminnan vaikutukset ovat pääsääntöisesti vähintään seudullisia. Niiden edellyttämä infra (liikenne, energiansiirto, vesihuolto) tulisi uuden lain mukaan osoittaa maakuntakaavassa, mutta ei itse toimintaa. Maakuntakaavoitus on säästännyt yhteiskunnan resursseja ennakoivalla yhteensovittamisella mm. tuulivoimarakentamisessa. Esimerkiksi Keski-Suomessa on runsaasti tilanteita, joissa itse tuulivoimatoiminta sijoittuu toisen kunnan alueelle kuin mihin esimerkiksi energiansiirron negatiiviset vaikutukset kohdistuvat. Tämän kokonaisuuden ohjaamisen ja yhteensovittamiseen esimerkiksi metsätalouden, matkailun tai virkistystyksen toimintaedellytyksiin tarvitaan jatkossakin oikeusvaikutukset omaavat työkalut, joiden käyttämisestä päätetään demokraattisesti alueen päätöksenteossa. Kuntakaavoituksen sijaan suuret tuulivoimarakentamisen, kaivos- ja teollisuustoiminnan ratkaisut tulisi tehdä maakuntakaavalla, YVA:lla ja yleispiirteistä suunnittelua tarkentavalla kunnan kaavoituksella ja sijoittamis- ja rakentamisluvalla, erityislainsäädännön ohjaamana.

Esitetty viiden vuoden siirtymäaika on maakuntakaavoitukselle liian lyhyt ja johtaa tilanteeseen, jossa laajoja selvityksiä jouduttaisiin laatimaan samanaikaisesti ympäri Suomen. Mikäli lain valmistelu etenee ja laki hyväksytään, tulee siirtymäsäännösten riittävällä pituudella mahdollistaa maakuntakaavojen hallittu uudistaminen. Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain yhteydessä, seutukaavoituksesta maakuntakaavoitukseen siirryttäessä sovellettu 10 vuoden siirtymäaika osoittautui riittäväksi ja toimivaksi. Lisäksi on syytä muistaa, että lainsäädännön tulkinta hahmottuu tarkemmin vasta oikeuskäsittelyjen kautta, jolloin lyhyessä aikaikkunassa tapahtuva koko maata koskeva suunnittelu joutuu etenemään ilman ennakkotapauksia lain soveltamisesta. Käytännössä lainsäädännön tulkinta hahmottuisi vasta riittävän kattavien oikeuskäsittelyjen kautta n. 10 vuoden aikana, joten tiiviissä aikaikkunassa tapahtuva koko Suomen kattava suunnittelu joutuisi etenemään ilman ennakkotapauksia lain soveltamisesta. Esitetty taannehtiva voimassa olevien maakuntakaavojen oikeusvaikutteisuuden rajaaminen ei ole edes periaatteellisesti hyväksyttävää.”

Kaupunkiseutusunnitelma

Kaupunkiseutusunnitelma on lakiluonnoksessa esitetty uusi osa suunnittelujärjestelmää, joka olisi pakollinen Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille. Laatisprosessi, osallistuminen, vuorovaikutus ja muutoksenhaku kaupunkiseutusunnitelmassa olisi kuten kaavoissa, tavoitteena sovittaa yhteen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenne, liikennejärjestelmä ja viherakenne. Kaupunkiseudun laajuus määritettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Suunnitelma olisi oikeusvaikutukseton, eikä kaupunkiseutusunnitelmaan sisältyisi laissa määriteltyjä laadullisia vaatimuksia, jonka vuoksi muutoksenhakuoikeus ilmeisesti voisi rajoittua vain menettelyihin.

Kaupunkiseutusunnitelma ei kosketa Keski-Suomen maaseutukuntia, mutta periaatteessa pakollinen kaupunkiseutusunnitelman laadintavelvoite lisää jälleen ko. kaupunkien lakisäätöisiä tehtäviä eikä siten ole lakiuudistuksen kaavoituksen joustavoittamistavoitteen mukainen.

Yleiskaava ja asemakaava

Lakiluonnoksen mukaisesti yleiskaava ja asemakaava säilyisivät ennallaan ja tämä on perusratkaisuna hyvä kuntien kannalta.

Keski-Suomen maaseutukunnissa on merkittävästi rantaosayleiskaavoja sekä kyläyleiskaavoja, joiden osalta myös vaikutukseltaan vähäisen yleiskaavamuutoksen laadintamahdollisuus olisi tärkeä lisäys lakiluonnokseen. Erityisesti eri vuosikymmeninä laadituissa rantaosayleiskaavoissa ja kyläyleiskaavoissa on teknisluonteisia korjaustarpeita ja vaikutuksiltaan vähäinen yleiskaavamuutos sekä nopeutettu kaavoitusprosessi tulisi lisätä kuntien käyttöön kaavoituksen työvälineeksi. Vähäisiä korjaustarpeita aiheutuu esim. siitä, että rantaosayleiskaavoja on laadittu ilman nykyisin käytössä olevia kiinteistörajatieto- ja paikkatietoaineistoja ja siten rakennuspaikat eivät välttämättä täysin kohdistu oikeisiin kiinteistörajoihin.

Poistuneet kaavatyypit ja poistuneet säädökset, oikeusvaikutukseton yleiskaava

Lakiluonnoksen lausunnon jättöaika on liian lyhyt ja materiaali vaikeasti sisäistettävä. Lausuntovalmistelun avuksi olisi tullut laatia aineisto, jossa voimassa olevat ja vastaavat uudet pykälät esitetään vierekkäin ja kyseiseen aineistoon olisi tullut sisällyttää ne lakikohdat, jotka kokonaan poistuvat.

Lakiluonnoksen perusteella oikeusvaikutukseton yleiskaava poistuisi säännöksistä; oikeusvaikutuksettomia yleiskaavoja on kuitenkin laadittu kunnissa esim. keskusta-alueiden strategisen suunnittelun avuksi. Huomioitavaa on kuitenkin, että näillä oikeusvaikutuksettomilla yleiskaava-alueilla Metsälakia sovelletaan, vaikka metsäalueelle olisi varattu muu kuin maa- ja metsätalouteen ja virkistyskäyttöön osoitettu aluevaraus. Mikäli kuntien yleiskaavoituksesta johtuva korvausvelvoiteriski kasvaa (kuten lakiluonnoksessa on esitetty), oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan merkitys voi korostua erityisesti keskusta-alueiden strategisessa suunnittelussa.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät ja valitusoikeus

Kaavaprosessien osalta kuntatasolla on koettu hyvänä, että ELY-keskusten valvonta kohdistuu ensisijaisesti maakunnallisesti ja valtakunnallisesti tärkeisiin asioihin nykyisen MRL:n säädösten mukaisesti. ELY-keskusten valitusoikeutta tai kuntien kaavoituksen valvontaoikeutta ei tule laajentaa; voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain ELY-keskuksia koskevat toimivaltarajaukset tulee säilyttää ennallaan.

Viranomaiset

KRL 14 §

Kaavoitus- ja rakentamislakiluonnoksen 14 § koskee viranomaisille kuuluvia seurantatehtäviä ja 4. momentti koskee kunnan seurantatehtävää.

Lakiluonnoksen 14:n 4. momentin vaatimuksen osalta kuntien olisi hyvä tietää, mitä 4. momentti tarkoittaa käytännössä ja mitä resursseja tähän kunnan tulisi varata? *Luonnonympäristön tilan ja kehityksen seuranta* on hyvin laaja tehtävä. Kuntien kaavoituksissa on jo nykyään osaavan henkilöstön rekrytointihaasteita merkittävästi eikä kunnilla ole osoittaa merkittäviä ostopalveluresursseja lisätehtävien suorittamiseksi. Siten lakiluonnoksessa ei tulisi lisätä kuntien vastuulle laaja-alaisia sekä yleispiirteisesti kirjattuja tehtäviä, joiden vaikutusta käytännössä on vaikea arvioida.

Lakiviittaus:

”KRL 14 §:n 4. mom: Kunnan on huolehdittava kaavoitus- ja rakennustoimen hoidon edellyttämästä alueidenkäytön, rakentamisen ja rakennetun ympäristön sekä kulttuuri- ja luonnonympäristön tilan ja kehityksen seurannasta alueellaan.”

Ilmastomuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen kaavoituksessa ja rakentamisessa

KRL 5 §

Lakiluonnoksen 5 §:n mukaisesti kuntien on edistettävä ilmastomuutoksen hillintää, mikä on lähtökohteisesti kannatettava tavoite. Kuntien kannalta olisi hyvä tietää, voiko säädös tuoda yleispiirteisyytensä vuoksi lisää muutoksenhakupaineita ja hankaloittaa kaavojen käsittelyjä tulevaisuudessa ja miten käytännössä säädöstä tulkittaisiin oikeuskäytännöissä esim. maaseutukuntien alueella.

Lakiviittaus:

”KRL 5 §

*Ilmastomuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen kaavoituksessa ja rakentamisessa
Kaavoituksessa on edistettävä ilmastomuutokseen hillintää:*

- 1) vahvistamalla yhdyskuntarakenteen eheyttä erityisesti kaupunkiseuduilla ja niiden lievealueilla sekä hyödyntämällä kestävästi olemassa olevaa infrastruktuuria;*
- 2) tukemalla resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä sekä luomalla edellytyksiä vähähiiliselä ja kestäväälle liikennejärjestelmälle;*
- 3) luomalla edellytyksiä uusiutuvien ja vähähiilisten energiamuotojen hyödyntämiselle.*

Kaavoituksessa ja rakentamisessa on varauduttava lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin ja muihin ilmastomuutoksen aiheuttamiin muutoksiin ja riskeihin sekä varmistettava ekologisten yhteyksien säilyminen. Uusi rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta on muutoin varmistettava.”

Yleiskaavasta ja asemakaavasta aiheutuva korvausvelvollisuus kunnalle

KRL 33 § (MRL 43 §) ja luku 24 (MRL 101 §, 102 §, 170 §)

Kaavoitus- ja rakentamislain 24 luvun säännökset sekä esim. MRL 43 §:n sisältömuutos tarkoittavat kuntien korvausvelvollisuuden laajentumista sekä epäselvyyksiä korvausvelvollisen tahon suhteen. Tämä ei ole hyväksyttävissä kuntien kannalta. Luvun 24 vaikutuksia kuntien kaavoitukseen on tällä lausuntoaikataululla mahdotonta arvioida kattavasti ja asian osalta tulisi laatia tarkemmat vaikutusarvioinnit lakivalmisteluun liittyen.

KRL 169 § muuttaa MRL 101 §:n säännöksen vaikutusta merkittävästi. Voimassa olevan säännöksen mukaisesti kunnan korvaus- ja lunastusvelvollisuus saattoi muodostua, jos yleiskaavassa kiinteistöomistajan maa-alue oli osoitettu käytettäväksi *muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan* eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan. Nyt korvaus- ja lunastusvelvollisuus voi muodostua mistä vain ”*tähän lakiin perustuvasta maankäytön rajoituksesta*”, joka estää *yksityisen rakentamistoiminnan* tai *muun kohtuullista taloudellista hyötyä tuottavan toiminnan*. Lisäksi MRL 43 §:n säännöksestä on poistettu sanoja (vrt. KRL 33 §): ”*..jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa.*” Eli MRL 33 §:n säännöksessä mainitaan vain KRL 169§: mukainen ”*menetys*”. Menetyksen ei enää tarvitsisi olla hakijalle huomattavasti haitallinen, vaan mikä vain maankäytön rajoitus, joka estäisi muun kohtuullista taloudellista hyötyä tuottavan toiminnan tai yksityisen rakentamistoiminnan, voisi periaatteessa aiheuttaa korvausvelvoitteen kunnalle yleiskaavoitukseen liittyen. Myös asemakaavoitusta koskien korvausvelvollisuus laajenisi koskemaan muutakin kuin yksityisen rakennustoiminnan rajoittamista koskevaa ”*tähän lakiin perustuvaa maankäytön rajoitusta*”, joka estää muun kohtuullista taloudellista hyötyä tuottavan toiminnan.

Kuntien korvausvelvoitteiden laajentaminen aiheuttaa sen, että maankäytön järjevä suunnittelu voi estyä tai rajoittua ja yleiskaavoitusta laaditaan jatkossa korvausvelvoitepelkojen sanelemana.

Lainsäätäjän on huomioitava kuntien korvausvelvoiteasia myös tuulivoimayleiskaavoituksessa. Tuulivoimalan melualue (40 dB) aiheuttaa maanomistajalle automaattisesti rajoitteen asuntorakentamisen osalta. Maanomistajat laativat maanvuokrasopimuksia hanketoimijoiden kanssa ja saavat siten mahdollisesti taloudellista hyötyä alueelta, mutta koska korvauspykälästä on poistettu termi ”huomattava haitta”, olisiko mahdollista, että kunnat joutuisivat riitatilanteessa maksamaan maanomistajille ”maankäytön rajoituksen” ja ”menetyksen” takia korvauksia (maanvuokratulojen lisäksi), jos alueella asuntorakentamisen lupa evätään yleiskaavasta johtuen?

Lakiviittaukset:

”KRL 33 § Rakentamisrajoitukset ja toimenpiderajoitus

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan myöntämättä jättämisestä aiheutuisi hakijalle 169 §:ssä tarkoitettu menetys eikä kunta tai muu julkisyhteisö lunasta aluetta tai suorita haitasta korvausta 24 luvussa säädetyn mukaisesti.

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään.

Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 215 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Tässä pykälässä säädettyistä rajoituksista johtuvasta lunastus- ja korvausvelvollisuudesta säädetään 24 luvussa.”

”Voimassa oleva MRL 43 §

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon

omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus).

Luku 24, Haitankorvaukset

KRL 169 §, Korvaus maankäytön rajoituksen aiheuttamasta haitasta

Kiinteistönomistajalla on oikeus saada maakunta-, yleis- tai asemakaavasta johtuvasta tähän lakiin perustuvasta maankäytön rajoituksesta kunnalta korvaus tai oikeus saada rajoituksenalainen alue lunastetuksi, jos omistaja ei voi käyttää tuottavaan alueeseen hyväkseen yksityiseen rakentamistoimintaan tai muuhun kohtuullista taloudellista hyötyä tuottavaan toimintaan. Kuitenkin velvollinen suorittamaan korvauksen tai lunastamaan alueen on muu julkisyhteisö kuin kunta, jos alue on kaavassa osoitettu muun julkisyhteisön tarkoituksiin.

”Voimassa oleva MRL 101 §

Lunastus- tai korvausvelvollisuus

Jos maa asemakaavassa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitetun määräyksen nojalla yleiskaavassa on osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta maanomistajalle johtuva hyöty. Lunastus- tai korvausvelvollisuus ei koske 75 §:ssä tarkoitettua yhteiskäyttöaluetta, 91 §:ssä tarkoitettua aluetta, 93 §:ssä tarkoitettua yleisen tien tiealuetta eikä 94 §:ssä tarkoitettua katualueita. Tässä momentissa tarkoitettu lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia.

Kun 1 momentin nojalla vaaditaan lunastettavaksi vain osa omistajalle kuuluvasta, yleiskaavaan tai asemakaavaan otetusta yhtenäisestä alueesta, kunnalla tai valtiolla on oikeus lunastaa koko alue.”

170 §, Korvaus metsänkäytön rajoituksesta

171 § Omistussuhteiden tai kiinteistöjaotuksen muutosten vaikutus haitan arvioimiseen

172 § Korvaaminen tai alueen lunastaminen haitan korvaamisen tapana

173 § Lunastettava alue

174 §, Poikkeamisen hakeminen ennen haitankorvausasian ratkaisemista

175 § Korvausvelvollisuudesta vapautuminen kaavan muuttumisen vuoksi

176 § Korvaus yleisen alueen toteuttamiseen liittyvästä erityisestä haitasta tai vahingosta

177 § Lunastuslain soveltaminen

178 § Suhde muualla tässä laissa säädettyyn haitankorvaukseen

Korvaus metsänkäytön rajoituksesta

KRL 170 §

Kaavoitus- ja rakentamislain 170 §:n mukainen korvaussäännön metsänkäytön rajoituksesta on vaikutuksiltaan liian monitahoinen ja laaja arvioitavaksi näin lyhyellä lausuntokierroksella. Voisiko säännös tarkoittaa sitä, että kuntien korvausvelvollisuus voisi toteutua esim. yleiskaavojen niillä alueilla ja kortteli-alueilla (muilla kuin M ja V-alkuisilla alueilla), joissa Metsälaki ei ole sovellettavissa ja joiden alueilla metsänkäsittely rajoittuisi tai metsänomistaja ei saisi metsäalueita koskevaa tukirahoitusta 3000 euron arvoisesti (Kemera-tuki ym.), mikäli alue varataan ”*kunnan vastuulle kuuluvien tehtävien hoitamiseen*”? Mikäli tämä on säännöksen tavoite, kuntien keskusta-alueiden strateginen yleiskaavoitus vaikeutuu merkittävästi; tässä yhteydessä olisi järkevämpää korjata Metsälakia ja metsäalueita koskevia tukirahoitussäännöksiä.

Entä aiheuttaisiko yleiskaavoissa ja asemakaavoissa osoitettavat luo-alueet (liito-oravien elinympäristöt ym.) myös kunnille korvausvelvoitteen, jos menetys olisi maanomistajalle vähintään 3000 €suuruinen, mikäli alue varataan ”*kunnan vastuulle kuuluvien tehtävien hoitamiseen*”?

Mitä lakikohdassa tarkoitetaan ”*kunnan vastuulle kuuluvien tehtävien hoitamisella*”? Onko kyseessä yleiset alueet, joita muodostetaan asemakaavalla?

Kuntien kaavojen laatu voisi merkittävästi heikentyä tämän korvaussäännöksen johdosta.

Lakiviittaas:

”KRL 170 §

Korvaus metsänkäytön rajoituksesta

Muulla tässä laissa säädetyn estämättä kiinteistönomistajalla on oikeus saada maakunta-, yleis- tai asemakaavasta johtuvasta tähän lakiin perustuvasta rajoituksesta metsätalouden harjoittamiselle valtiolta korvaus tai oikeus saada rajoituksenalainen alue lunastetuksi, jos rajoituksesta aiheutuu vähäistä suurempaa taloudellista menetystä. Vähäistä suurempana menetystä pidetään, jos se on vähintään 3000 euroa tai vähintään neljä prosenttia kiinteistönomistajan rajoituksenalaisen metsäkiinteistön markkinakelpoisen puuston arvosta, sen mukaan kumpi laskentaperuste on kiinteistönomistajalle edullisempi.

Jos 1 momentissa tarkoitettu haitta aiheutuu rajoituksesta, jolla turvataan kunnan vastuulle kuuluvien tehtävien hoitamista, kuuluu korvausvastuu tai lunastusvelvollisuus valtion sijaan kunnalle.

Mitä edellä 1 ja 2 momentissa säädetään kaavasta johtuvan haitan korvaamisesta, sovelletaan myös väliaikaisen rajoituksen aiheuttaman haitan korvaamiseen, jos rajoitus on jatkunut vähintään viisi vuotta.

Yleiskaavan hyväksyminen ja yleis- ja asemakaavan yhteiskäsittely

KRL 27 §

Kaavoitus- ja rakentamislain 27 §:n mukainen yleiskaavojen hyväksynnän delegointimahdollisuus lautakuntatasolle on kunnan päätöksentekoa joustavoittava ja kannatettava muutos.

Voimassa olevan Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti asemakaavojen hyväksynnän toimivallan delegoiminen on jo ollut mahdollista ja sitä on käytetty kunnissa esim. ns. vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavamuutosten hyväksynnän delegoinnissa. Vastaavasti yleiskaavoissa ei ole ns. vaikutuksiltaan vähäisiä yleiskaavoja tai –muutoksia, jotka tulisi lisätä lainsäädäntöön, koska myös yleiskaavatasolla on teknisiä luonteisia korjaustarpeita.

Lakiviittaus:

”KRL 27 §, Yleiskaavan hyväksyminen

Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan hallintosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle.”

KRL 34 §

Kaavoitus- ja rakentamislain 34 § mahdollistaa yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittelyn. Säännös on hyödyllinen kunnille; yleiskaavojen ja asemakaavojen yhteiskäsittely joustavoittaa kaavoitusprosesseja eli tämä lakikohta on kuntien kannalta myönteinen. Lakisäädös helpottaa myös sisällöllisesti vanhojen ranta-asemakaavojen kumoamista ranta-alueilla.

Lakiviittaus:

”KRL 34 §, Yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittely

Yleiskaava ja asemakaava voidaan laatia yhtä aikaa ja hyväksyä samalla päätöksellä. Yleiskaavan hyväksymispäätöksessä voidaan samalla päättää alueella voimassa olevan asemakaavan kumoamisesta.”

Asemakaavan pohjakartan hyväksymisestä

KRL 44 §

Pohjakartan hyväksymispykälästä on poistettu lause ”ja kartalle tehtävä merkintä hyväksymisestä”. Olettavasti syynä on digitaalisen tietoaineiston käytön tavoitteet. Tähän saakka asemakaavahankkeissa on edellytetty pohjakartan hyväksyjän allekirjoitus viimeistään hyväksymiskäsittelyyn etenevässä aineistossa. Kuntien on tavalla tai toisella varmistettava kuitenkin, että asemakaavan pohjakartta on kaavoitusmittauksen valvojan hyväksymä versio.

Lakiviittaus:

”KRL 44 § Pohjakartan hyväksyminen (vrt. MRL 54 c §)

Jos asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset, kaavoitusmittauksen valvojan on hyväksyttävä kartta.”

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

KRL 47 §

Lakiluonnoksen säännöksessä on uusi momentti, jonka mukaisesti, jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä ennen 1.1.2000 laadittu asemakaava sisällä rakennettua ympäristöä koskevia suojelumääräyksiä, kunnan on arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ennen purkamisluvan myöntämistä.

Mikäli lakisäännös tarkoittaisi sitä, että rakennusvalvontaviranomaisen tulisi arvioida, voiko ennen 2000-lukua laaditun asemakaavan alueella tapahtuva purkaminen vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista, on lain esittämä menettely käytännössä raskas. Menettelyksi riittäisi esim. kaavoituksen ja museoviranomaisen kuuleminen viranomaisneuvottelun tai lausuntonmenettelyn kautta.

Kaavoitusaloite

KRL 49 §

Kaavoitus- ja rakentamislain 49 § muuttaa kaavoitusaloitteiden käsittelyä raskaammaksi hallinnollisesti. Kaavoitusaloitteet etenevät jo nyt kunnissa käsittelyyn, mikäli hanke on tavalla tai toisella toteutuskelpoinen; usein kaavahankekyselyjen taustoilla on sellaisia tekijöitä, joita kaavamuutoksella tai uudella kaavoituksella ei voida ratkaista. Ratkaisevana asian kaavoitusaloitteiden etenemisessä on se, onko kaavoitusaloitteen tekijä valmis vastaamaan kaavatyön kustannuksista. Pääsääntöisesti kaavoitusaloite ei etene siitä syystä, että kaavatyön kustannuksista ei haluta ottaa vastuuta. Siten kaavoitusaloitteiden raskas käsittely hallituksissa veisi turhaan työaikaa kaavoituksessa, kun asia voidaan hoitaa muutoinkin viivytyksettä keskustellen.

Kuntien kannalta uusi säännös tuo tarpeetonta lisähallintotyötä.

Lakiviittaus:

”KRL 49 §, Asemakaavan laatimisasiite

Kunnan jäsenellä on oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan laatimiseksi. Kunnan on käsiteltävä aloite ilman aiheutonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta.”

Kuntalaki sisältää jo nyt aloiteoikeuden kuntalaisten vaikutusmahdollisuutena eikä asemakaavoja koskien tule lisätä hallinnollista valmistelutyötä turhaan. Aloiteisiin annettu vastaus on myös valituskelpoinen päätös, joka tarkoittaisi sekin lisää hallinnollista työtä kunnille. Mikäli aloiteoikeutta halutaan korostaa lakiuudistuksessa, tulisi kunnille antaa oikeus hallintosäännössään päättää, mikäli taho aloitteen käsittelee. Lisäksi 4 kk käsittelyaika on liian lyhyt eli käsittelyaikaa tulisi olla esim. vuosi.

MRL:n 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue on muutettu KRL:n 52 §:n erityisharkinta-alueeksi.

KRL 52 §

Suunnittelutarvealue –säännöksiä ei ole tarpeen muuttaa, vaan vain täydentää ja kehittää. Voimassa olevassa MRL 16 §:n sääöksessä suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka ”käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Erityisharkinta-alueella sitä vastoin tarkoitetaan: ”..asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaa aluetta, jolla rakentamisen tiivistymisen tai yhdyskuntateknisen verkostojen ja liikenneväylien rakentamisen tai niiden toteuttamisedellytysten turvaamisen takia tarvitaan alueiden käytön suunnittelua tai erityistä harkintaa uuden rakentamisen sijoittamisessa.”

Erityistarvealue ei enää koskisi asemakaava-alueita, kuten suunnittelutarvealue voi koskea. Kuntien asemakaava-alueilla voi olla kuitenkin myös vanhoja asemakaavoja, joissa esim. keskusta-alueilla on laajoja M-alueita, joiden alueella ei ole tarkasteltu tarkemmin maankäyttöä. Kunta voi todeta asemakaavan vanhentuneeksi ja asettaa sen rakennuskieltoon (sekä käynnistää asemakaavamuutoksen), mutta mikäli tällai-

selle alueelle haetaan poikkeamista rakennuskiellosta, on todennäköistä, että poikkeamisen ohessa on tarpeellista tutkia myös MRL 137 §:n mukaiset edellytykset (suunnittelutarvealue). Siten erityistarvealue tulisi säilyttää myös ainakin vanhentuneiksi todettuja asemakaava-alueita koskevana.

Suunnittelutarvealue- määrittelyä (tai erityisharkinta-alueen määrittelyä) tulisi täydentää koskemaan tuulivoimaloiden lähialueita.

Tuulivoimaloiden lähialueet, joille asuntorakentaminen estyy melusyistä, tulee huomioida erityisharkinta-alueina (tai MRL:n suunnittelutarvealueina). Tuulivoimaloita on luvitettu Suomessa myös ilman tuulivoimayleiskaavoitusta suunnittelutarveratkaisuilla ja siten rakennusvalvontaviranomaisilla tulee olla käytössään säädökset, joiden avulla voidaan arvioida, mitä rakennuksia voimaloiden melualueille (40 dB) on mahdollista luvittaa tuulivoimapuiston toimiessa. Tuulivoimayleiskaavoituksiin ei sisälly emätila- tai kantatilaselvityksiä, joilla tilakohtaista muuta rakennusoikeutta tutkittaisiin tai siirrettäisiin, eli voimaloiden lähialueille jää suunnittelutarvetta.

Tuulivoimayleiskaavojen erityisharkinta-alueisiin (MRL 16 §:n mukaisiin suunnittelutarvealueisiin) ei tule kohdistaa 10 vuoden enimmäisaikamääräystä. Tuulivoimayleiskaavoissa ei käytetä eikä voida käyttää MRL 43.2 §:n mukaista ehdotonta rakentamisrajoitusta (voimalan melualueella, joka sisältyy tuulivoimayleiskaavaan), koska tuulivoimayleiskaavoihin liittyen ei laadita kuivan maan tai ranta-alueiden emätila- tai kantatilaselvityksiä rakennusoikeuden tilakohtaisesta ratkaisemisesta (ja mahdollisista siirroista). Tuulivoimaloiden 40 dB:n melualueelle jää siten suunnittelutarvetta (eli erityisharkintaa lupamenettelyihin), mikäli joku maanomistaja lähtisi rakennuslupaa hakemaan tuulivoimapuiston toimiessa. Tuulivoimapuistojen toiminta-aika on yli 10 vuotta ja siten yleiskaavoitusta koskeva säädöskohta, jonka mukaisesti tuulivoimalan lähialueen erityisharkinta-alueääräys olisi voimassa vain enintään 10 vuotta, ei ole toimiva.

Lakiviittaus:

*KRL 52 §, Erityisharkinta-alue
”Erityisharkinta-alue*

Erityisharkinta-alueella tarkoitetaan asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaa aluetta, jolla rakentamisen tiivistymisen tai yhdyskuntateknisen verkostojen ja liikenneväylien rakentamisen tai niiden toteuttamisedellytysten turvaamisen takia tarvitaan alueiden käytön suunnittelua tai erityistä harkintaa uuden rakentamisen sijoittamisessa.

Erityisharkinta-alueita koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa erityisharkinta-alueeksi myös alue, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella alueiden käyttöä tai jolle uuden rakentamisen sijoittaminen muutoin vaatii erityistä harkintaa. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta erityisharkinta-alueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Rakentamisluvan myöntäminen erityisharkinta-alueelle edellyttää sijoittamislupaa, jonka edellytyksistä säädetään 212 §:ssä.

Erityisharkinta-alueita koskevia säännöksiä ei sovelleta 53 §:n mukaisella ranta-alueella.”

Sijoittamisen edellytykset erityisharkinta-alueella

KRL 212 §

KRL 212 edellytysten 2. momentin 2. kohdassa tulee selkeästi rajoittaa, että maatilatalouden liitännäiselinkeinojen rakentamismahdollisuus ei koske olemassa olevan pihapiirin ulkopuolisia asuntoja (esim. maatilamatkailun loma-asuntoja). Termi ”liitännäiselinkeinot” on laaja käsite ja mahdolliset maatilan matkailuun tarkoitetut loma-asunnot tulee sijoittaa talouskeskuksen pihapiiriin.

Esimerkiksi mikäli erityisharkinta-alueelle voisi myöntää maatilamatkailun loma-asuntoja ”minne vain”, niin loma-asunnon sijoituslupaa olisi mahdollista hakea myös esimerkiksi tuulivoimaloiden melualueelle ja kielteisen luvan jälkeen kunta voisi joutua riitatilanteeseen (korvausvelvoiteasiat huomioitava kuntien kannalta).

Lakiviittaus:

KRL 212 §

”Sijoittamisluvan edellytykset erityisharkinta-alueella

Sijoittamislupa voidaan 52 §:ssä tarkoitetulla erityisharkinta-alueella myöntää edellyttäen, että edellä 211 §:ssä säädetyn lisäksi rakentaminen:

- 1) ei aiheuta vähäistä suurempaa haittaa kaavoitukselle, alueen tavoitellun kehittämisen muille periaatteille tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle;*
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;*
- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saatavuuden kannalta.*
- 4) ei aiheuta saamelaisten kotiseutualueella vähäistä suurempia haitallisia vaikutuksia saamelaisten oikeudelle ylläpitää ja kehittää omaa kulttuuriaan ja harjoittaa perinteisiä elinkeinojaan.*

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä sijoittamislupa voidaan kuitenkin myöntää:

- 1) olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;*
- 2) olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;*
- 3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;*
- 4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.”*

Poikkeamislupa

KRL 219 §

Lakiluonnoksen 219 § on epäselvä mm. sijoittamislupaa koskevalta osuudeltaan. Epäselväksi jää, tarvitaanko poikkeamisluvan lisäksi aina sijoittamislupa eli kaksinkertainen luvitus. Perusteluissa todetaan, että kunta ratkaisee, milloin sijoittamislupa voidaan myöntää suoraan, milloin riittää vähäinen poikkeaminen toteuttamisluvan yhteydessä, milloin tarvitaan poikkeamislupaa ja missä vaiheessa poikkeamisluvan edellytykset eivät enää täyty, vaan tarvitaan kaavamuutos.

Lakiluonnos on epäselvä lupamuotojen päällekkäisyyden osalta ja sen osalta, mitä lupakäytäntöä tavoitellaan.

Lakiviittaus:

”KRL 219 § Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisluvan tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske 212 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisluvan edellytyksiä erityisharkinta-alueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisluvan edellytyksistä erityisharkinta-alueella.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia;”*

Suunnittelutarvealue ranta-alueella

KRL 53 §

Lakiluonnoksen 53 §:n kohdan 3 ”*olemassa olevaan*” –teksti tulisi poistaa kohdasta 3, koska myös uusille maaseutuyrityksille tulee voida sallia maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellinen rakentaminen ilman poikkeamismenettelyä tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kyseistä ehtoa ei ole ollut aiemmin MRL 72 §:ssä. Voimassa olevassa MRL 72 §:ssä ei mainita myöskään ”yritys”-termiä, vaan vain ”*maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista*”. Lakiluonnoksen mukaisesti maa- ja metsätalouden harjoittamisen tulisi ilmeisesti olla yritystoimintaa, jotta KRL 53 §:n 1. momentti

ei koskisi rakentamista? MRL 72 §:n voimassa oleva termistö on ollut riittävä ja toimiva eikä sitä tule tarpeettomasti muuttaa.

Lakiviittaukset:

KRL 53 §: Suunnittelutarve ranta-alueella (vrt. MRL 72 §)

”Meren tai vesistön ranta-alueelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske:

- 1) maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;*
 - 2) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista;*
 - 3) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;*
 - 4) olemassa olevan rakennuksen korjaamista tai asuinrakennuksen vähäistä laajentamista.*
- Poikkeuksen myöntämisestä 1 momentin rajoituksesta säädetään 219 §:ssä.”*

OTE MRL 72 § (voimassa oleva)

Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;*
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;*
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;*
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä*
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.*

Ranta-alueita koskevan yleis- ja asemakaavan laadulliset vaatimukset

KRL 54 §

Maaseutukunnissa, jotka ovat pinta-alaltaan laajoja, asemakaavoitetaan keskusta-alueet ja yleiskaavoitusta käytetään asemakaava-alueiden lievealueille, kehittyvillä kyläalueilla sekä ranta-alueilla. Yleiskaava-alueet ja kaavoittamattomat haja-asutusalueet ovat laajoja verraten Etelä-Suomen kasvukeskusalueisiin, joissa asemakaavoituksen rooli on merkittävämpi. Maaseutukunnissa asemakaava-alueet ovat suhteellisesti pienialaisia ja yleiskaavoilla on suuri merkitys kuntien kehittämisessä. Maaseutukunnat tarvitsevat keskustan asemakaava-alueiden lievealueiden (myös rantojen) ja kehittyvien kyläalueiden yleiskaavoitukseen joustavammat säädökset siten, että yleiskaavalla on mahdollista ratkaista myös tiiviimpää asutusrakennetta.

Muuttotappiokunnissa asemakaava-alueilla katuverkon ja yhdyskuntatekniikan toteutuksen kustannuksia ei saada katetuksi tonttimyynnillä eikä asemakaava-aluetta on järkevää laajentaa kaikkiin asutustiivistymiin. Rantojen kehittäminen yleiskaavalla tulisi mahdollistaa myös asemakaava-alueiden lievealueilla nykyistä joustavammin.

MRL 73 §:n kylärantoja koskeva joustavoitettu säädös on uudehko (sitä ei ole paljon ehditty vielä hyödyntää kunnissa), mutta tarpeellinen.

KRL:n 54 § vastaa MRL 73 §:n sisältöä, mutta MRL 73 § sisälsi kyläaluerantojen joustavoittavan momentin, joka nyt on poistettu KRL 54 §:stä. Momentti tulee palauttaa ja täydentää koskemaan myös sellaisten maaseutukuntien asemakaavoitettujen alueiden läheisiä rantoja, joissa rakentamispaine ei ole kovin merkittävä, mutta joissa pitkällä aikavälillä voi tapahtua asutusrakenteen tiivistymistä.

Lakivalmistelussa tulisi kokonaisvaltaisesti tarkastella maaseutukuntien käyttöön soveltuvia ja tarkoituksenmukaisia ”kaavoituksen työkaluja”, joita uudistettavalla lainsäädännöllä kunnille annetaan.

Lakiviittaukset:

*”KRL 54 §, Ranta-alueita koskevan yleis- ja asemakaavan laadulliset vaatimukset
Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa olemassa olevan kyläalueen ja sitä tiiviimmin rakennetun tai rakennettavaksi tarkoitettun alueen ulkopuolella olevalle ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- ja asemakaavasta muutoin säädetään, huolehdittava erityisesti ranta-alueen ominaispiirteiden edellyttämällä tavalla luonnonarvojen, luonnon monimuotoisuuden ja maisema-arvojen vaalimisesta sekä virkistystarpeiden huomioon ottamisesta ja vesihuollon järjestämisestä. Ranta-alueille on jätävä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.”*

Ote MRL 73 §:n säädöksestä

”3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

(seuraava momentti on poistettu KRL 54 §:stä)

Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. (21.4.2017/230).”

Kiinteistönomistajan oikeus loma-asutuksen järjestämistä koskevan ranta-asemakaavan laatimiseen

KRL 55 §

Lakiluonnoksessa ranta-asemakaavan laadinnan ohjeistusta on täydennetty lauseella: ”*Kaavaehdotuksessa voidaan erityisestä syystä osoittaa alueita myös vakituista asutusta ja muuta käyttötarkoitusta varten.*” Tämä täydennys voi aiheuttaa tulkintaristiriitaa, koska lakitäydennyksestä ei selviä, miltä osin ranta-asemakaavassa voidaan osoittaa esim. vakituista asumista ja milloin alue tulkittaisiin asemakaava-alueeksi, johon kohdistuu kunnalle kuuluvia velvoitteita (yleisten alueiden toteutus, hulevesien hallinta, pohjakartan laadinta jne.) Lakiluonnoksesta ei myöskään käy ilmi ne erityiset syyt, joiden perusteella vakituista asutusta ja muuta käyttötarkoitusta voidaan ranta-asemakaavoituksella muodostaa. Muutoin lakiluonnos on laajemman käyttötarkoituksen puolesta myönteinen.

Lakikohtaa tulisi täydentää vielä seuraavasti: ”*Mikäli yksityisen tahon laatimalle ja haja-asutusalueelle sijoittuvalle ranta-asemakaava-alueelle osoitetaan vakituista asumista, ranta-asemakaava -alueelle ei kohdistu kunnille kuuluvaa KRL 103 §:n kohdan 5 ja KRL 105 §:n mukaista yleisten alueiden toteutusvelvollisuutta tai muita asemakaava-alueita koskevia kunnalle kuuluvia velvoitteita.*”

Ranta-asemakaavan laadinta on maanomistajan oikeus, ei velvollisuus ja mikäli vakituista asumista sallitaan muodostettavan ranta-asemakaavalla esim. kunnan haja-asutusalueelle, on samalla varmistettava säännöksillä ettei ko. alue ole tulkittavissa tavanomaiseksi asemakaava-alueeksi, johon kohdistuu esim. hulevesien hallinnan järjestämisvelvoite (KRL 126 §), ajantasaisen pohjakartan laadinnan velvoite tai muita yleisiä alueita koskevia kunnan velvoitteita.

Lakiviittaus:

*”KRL 55 §, Kiinteistönomistajan oikeus loma-asutuksen järjestämistä koskevan ranta-asemakaavan laatimiseen
Kiinteistönomistaja voi huolehtia loma-asutuksen järjestämistä koskevan ranta-asemakaavaehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Kaavaehdotuksessa voidaan erityisestä syystä osoittaa alueita myös vakituista asutusta ja muuta käyttötarkoitusta varten. Ennen laatimiseen ryhtymistä kiinteistönomistajan on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 65 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kunta voi palauttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydennettäväksi, jos se ei täytä 65 §:ssä säädettyjä vaatimuksia.*

Kiinteistönomistajan laatiman ranta-asemakaavaehdotuksen alueen on muodostettava tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Jos kiinteistönomistaja huolehtii ranta-asemakaavaehdotuksen laatimisesta, hänen on toimitettava kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä syntynyt pohjakartta kunnan säilytettäväksi ja käytettäväksi osana kunnan kartta-aineistoa.

Kiinteistönomistajan laatiman ranta-asemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin, mitä 11 luvussa säädetään. Kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen on toteutettava kunnan edellyttämällä tavalla. Kiinteistönomistajan on toimitettava kaavaehdotus kunnalle hyväksymiskäsittelyyn. Kiinteistönomistajan on toimitettava kunnalle

lisäksi kaavaselostus sekä selvitys kaavoituksen vireilletulosta ilmoittamisesta, kaavan valmistelun aikaisesta vuorovaikutuksesta sekä valmistelun aikana saaduista mielipiteistä. Kiinteistönomistajan laatima asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytyksiä.”

Yhteiskäyttöalueet

KRL 56 §

Lakiluonnoksessa ranta-asemakaavan laadinnan ohjeistusta on täydennetty lauseella: ”*Kaavaehdotuksessa voidaan erityisestä syystä osoittaa alueita myös vakituista asutusta ja muuta käyttötarkoitusta varten.*” Siten myös on tärkeä säilyttää yhteiskäyttö-pykälässä yleisiä alueita koskeva säännös, joka nyt on poistettu lakikohdasta. MRL 75 §:n 4 momentti tulee palauttaa lakikohtaan, koska kunnat eivät ole ranta-asemakaava-alueilla yleisten alueiden toteuttajia ja ylläpitäjiä:

MRL 75 §. 4. momentti (on palautettava kuntien käyttöön): ”*Ranta-asemakaavassa voidaan osoittaa alueita myös yleisiin tarpeisiin (yleiset alueet). Tällaisessa asemakaavassa voidaan erityisellä määräyksellä yleisten alueiden toteuttaminen määrätä kiinteistönomistajan tehtäväksi, jollei sitä ole pidettävä kohtuuttomana asemakaavasta hänelle johtuvan hyödyn vähäisyys huomioon ottaen.*”

Lisäksi säännöstä tulisi täydentää seuraavasti: *Mikäli yksityisen tahon laatimalle, haja-asutusalueelle sijoittuvalla ranta-asemakaava-alueelle osoitetaan vakituista asumista, ranta-asemakaava -alueelle ei kohdistu kunnille kuuluvaa KRL 103§:n kohdan 5 ja KRL 105 §:n mukaista yleisten alueiden toteutusvelvollisuutta tai muuta asemakaava-alueita koskevia kunnalle kuuluvia velvoitteita.*”

Ranta-asemakaava-alueilla mahdollisten pienialaisten yleisten alueiden toteuttamisvelvoitteen siirtäminen yksityiselle taholle on perusteltua maanomistajan saaman hyödyn suhteessa. Ranta-asemakaavoitus ei ole välttämätöntä, vaan on maanomistajan oikeus ja samalla kaavatyypistä aiheutuvat velvoitteet ovat vapaaehtoisia. Kyseessä ei ole perusoikeuksia heikentävä asia (kuten perustelutekstin 12.26 kohdassa esitetään). Ranta-asemakaava-alueet eivät pääsääntöisesti sijoitu maaseutukunnissa taajaman asemakaava-alueiden lähialueille eikä siten kunnilla ole taloudellisia mahdollisuuksia yleisten alueiden toteuttamiseen tai ylläpitämiseen ranta-asemakaava-alueilla, joilla siis muodostetaan myös vakituista asumista. Ranta-asemakaava-alueilla yleiset alueet voivat olla lähivirkistysalueita, uimaranta- tai venevalkama-alueita, joiden ylläpitoa ja toteutusta kunnat eivät taloudellisista syistä voi ottaa hoitaakseen. Yleisten alueiden osoittaminen ei ole myöskään ehdoton vaatimus ranta-asemakaavoituksessa (”*voidaan osoittaa*”) eli asia/ tarve tulee esille pääsääntöisesti maanomistajan aloitteesta.

Lakivalmistelussa on huomioitava, että kuntien alueella voi olla kymmenittäin ranta-asemakaavoja, jotka ovat hyvin eri-ikäisiä ja kaava-aluevarauksiltaan sisällöllisesti vaihtelevia.

Lakiviittaus:

Lakiluonnos

”KRL 56 §, Yhteiskäyttöalueet

Ranta-asemakaavassa voidaan osoittaa alueita kaava-alueen sisäistä tarvetta varten (yhteiskäyttöalue). Yhteiskäyttöalueiden toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten yhteiskäyttöalueet on kaavassa osoitettu. Kulkuyhteyttä varten osoitetun yhteiskäyttöalueen toteuttamisessa noudatetaan, mitä kiinteistönmuodostamislaissa (554/1995) ja yksityistielaisissa (560/2018) kulkuyhteyden järjestämisestä säädetään. Oikeus muun kuin kulkuyhteyttä varten osoitetun yhteiskäyttöalueen käyttämiseen perustetaan kiinteistötoimituksessa kiinteistönmuodostamislain 154 a §:n mukaisena rasitteena.

Muiden kuin kulkuyhteyksiä varten osoitettujen yhteiskäyttöalueiden toteuttamisella ja ylläpidolla tarkoitetaan alueiden käyttöä varten tarvittavien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden rakentamista, kunnossapitoa ja käyttöä sekä tästä aiheutuvien kustannusten kattamista. Yhteiskäyttöalueeseen oikeuden saaneiden kiinteistöjen omistajien velvollisuuden osallistua yhteiskäyttöalueen toteuttamiseen ja ylläpitoon sovelletaan, mitä yksityistielaisissa säädetään tienpitovelvollisuudesta.

Kiinteistötoimituksessa, jossa perustetaan muu 1 momentissa tarkoitettu rasiteoikeus kuin kulkuyhteyttä koskeva oikeus, voidaan määrätä yhteiskäyttöalueen toteuttamista ja ylläpitoa varten perustettavaksi rantakunta, jos joku

yhteiskäyttöalueeseen oikeuden saaneiden kiinteistöjen omistajista sitä vaatii tai se on muutoin tarpeellista. Rantakuntaan, sen osakkaisiin ja rantakunnan määräämiin maksuihin, yhteiskäyttöalueen toteuttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin, toimintaan ja erimielisyyksien ratkaisemiseen sovelletaan, mitä yksityistielaisissa tai sen nojalla säädetään tieosakkaista, tiekunnasta ja tiemaksusta. Jos rantakuntaa ei ole määrätty perustettavaksi, yhteiskäyttöalueeseen oikeuden saaneiden kiinteistöjen omistajiin sovelletaan, mitä yksityistielain 5 luvussa säädetään sellaisista tieosakkaista, jotka eivät muodosta tiekunta.

Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset

KRL 59 §

Lakiluonnoksesta on poistettu maakuntakaavan ohjausvaikutus vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoittamiselle asema- ja yleiskaava-alueille. Kuntien ratkaisuvalltaa vähittäiskaupan sijoittumisessa on siten korostettu asema- ja yleiskaavatasolla. Lakimuutos voi aiheuttaa kaavamuutospaineita ja kaavamuutoshaasteita kunnille, mikäli kehittyvä ja laajeneva myymäläkeskittymä on sijoitettu keskusta-alueen ulkopuolelle maakuntakaavan mahdollistamana (ilman keskustatoiminta-aluevarausta yleis- tai asemakaavassa).

Myymäläkeskittymän –käsite tulisi avata perusteluosuudessa eli mitä tällä tässä yhteydessä tarkemmin tarkoitetaan. Nyt perusteluosuudessa todetaan:

”Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen myymäläkeskittymään, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksikön määrittelytavan vuoksi sijainnin ohjauksen ulkopuolelle jäisivät muutoin kaupalliset keskuksat, joissa mikään yksittäinen myymälä ei ylitä 4 000 kerrosneliömetrin rajaa. Tällaisella myymäläkeskittymällä saattaa kuitenkin olla myymälöiden suuren määrän vuoksi vähittäiskaupan suuryksikköön rinnastettavia vaikutuksia.”

Myymäläkeskittymä –käsite tulisi kertoa hyvin yksityiskohtaisesti, koska useiden kuntakeskusta-alueiden tuntumassa on usein liike- ja kauppakortteleita (esim. valtateiden varrella), joissa on pienehköjä liikkeitä ja kauppoja melko lähekkäin eli onko lakimuutoksen taustalla tavoitteena säännellä myös näitä alueita?

Lakiviittaus:

”KRL 59 §

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen ja niitä koskevat erityiset vaatimukset yleis- ja asemakaavalle

Vähittäiskaupan suuryksikkö on osoitettava ensisijaisesti keskusta-alueelle. Jos yleis- tai asemakaavassa osoitetaan vähittäiskaupan suuryksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle, on sen lisäksi, mitä muutoin säädetään, katsottava, että suunnitellulla alueidenkäytöllä ei ole haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettua alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.”

Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

KRL luku 10.

Lakiluonnoksen 10. luku on sisällöllisesti yhtenevä MRL 10 a luvun kanssa. Tuulivoimalainsäädäntöä tulee kuitenkin täydentää kiireisesti jo ennen MRL:n uudistustyön valmistumista.

Lukuun tulee lisätä säädös koskien purkuvakuuksien asettamista: *”Tuulivoimayhtiön tulee asettaa tuulivoimalan purkuvakuus valtion ylläpitämään purkuvakuusrahoon.”*

Purkuvakuuden asettamisen todistamisvelvoite tulisi olla sidoksissa rakentamistyön aloittamiseen (esim. MRL 149 c): ”*Tuulivoimalan rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin voimalan purkuvakuus on todistettavasti asetettu valtion purkuvakuusrahoon. Todistus purkuvakuuden asettamisesta tulee toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle viimeistään aloittamisilmoituksen liitteenä tai aloittamiskokouksessa.*”

Tuulivoimaloiden purkaminen tulee ohjata ja valvoa valtion taholta siten, että purkamista koskeva velvoite ei voi siirtyä missään tilanteessa kiinteistön omistajan (jos ei ole tuulivoimayhtiö) tai kuntien tehtäväksi. Tuulivoimaloiden purkaminen tulee olla tuulivoimayhtiön vastuulla aina. Tuulivoimaloiden ja maanomistajien välisissä maanvuokrasopimuksissa ei ole kattavasti sovittu purkuvakuuksista ja mikäli purkuvakuussummia on sovittu, summia ei ole välttämättä sidottu elinkustannusindeksiin. Valtion tulee siten perustaa tuulivoimaloiden purkuvakuusraho, jotta Suomessa voimaloiden purkaminen tapahtuisi hallitusti. Valtion tulee antaa ohjeet vakuuksien asettamistavoista ja –summasta samoin kuin aluehallintovirasto ohjaa vakuuksien asettamista muiden lakisäädösten perusteella.

Maanomistajien ja/tai tuulivoimayhtiöiden tulisi voida asettaa tai siirtää rahastoon purkuvakuuksia jo rakenteilla tai toiminnassa olevista voimaloista. Velvoittava määräys jo rakennettujen tai toiminnassa olevia tuulivoimayhtiöitä koskien voinee koskea vain sellaisia tuulivoimaloita, joiden osalta ei ole mitään purkuvakuuskohtia maanvuokrasopimuksissa tai purkamiskustannusvarauksia yhtiön kirjanpidossa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksessa

KRL luku 11

Lakiluonnoksen 11. luku koskee osallistumista ja vuorovaikutusta kaavoituksessa. Kuntien ylläpitovelvollisuus tietoaineiston osalta edellyttää kunnissa huomattavia kaavoituksen resurssilisäyksiä. Kuntien haasteena on jo nyt osaavan kaavoitushenkilöstön rekrytointien vaikeus. Lakimuutos edellyttäisi huomattavan pitkää siirtymäaikaa ja valtion tukea kunnille.

Lakiluonnoksen 63 §:n velvoite ”*Tietoaineistossa on oltava tiedot myös kuntaan saapuneista kaavoitusaloitteista ja niiden käsittelyvaiheesta*” tulee poistaa (ks. lausunnon kohta koskien KRL 49 §:n sisältöä).

KRL 64 §

Lakiluonnoksen 64 § vastaa 1. momentin osalta MRL 62 §:n lakikohtaa. Voimassa olevan MRL 62 §:n valmistelun kuulemisessa tiedotevelvollisuus kohdistuu maanomistajiin ja niihin, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin ”*kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa*”. Lisäksi tiedottamisvelvoite on kohdistunut niihin viranomaisiin ja yhteisöihin, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen). Näille kaikille tahoille on tullut järjestää mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

Lakimuutoksella (KRL 64 §) nostetaan tiedottamisvelvoitetta seuraavasti: *Tiedotevelvollisuus kohdistuu maanomistajiin ja niihin, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa tai todennäköisesti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. .*”

Kaavahankkeiden osallistamisen menettelyn osalta lakimuutos aiheuttaa kunnille haasteita, koska kuntien pitäisi arvioida erittäin laajasti, mille tahoille kaavamuuos vaikuttaa tai voisi todennäköisesti aiheuttaa vaikutuksia (pieniäkin vaikutuksia). Lakipykälässä vaikutuksia ei enää ole rajattu huomattaviin vaikutuksiin. Osallisten listaaminen tulisi siten vaikeammaksi ja aiheuttaisi haastetta. Mitä tämä lakimuutos tarkoittaisi valitustilanteessa kuntien kannalta? Asetuksessa tulisi tarkasti rajata millä tavoin kuuleminen tulee käytännössä hoitaa siten, että se katsottaisiin riittäväksi, mikäli kaikkia osallisia ei ole osattu listata eikä edes tiedosteta (pienien vaikutusten osalta).

Lakiluonnoksen 354 §:ssä on mukana esitys siitä, että maanomistajia tulee kuulla sähköisesti tai kirjeitse kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä sekä tiedottaa kaavan hyväksymispäätöksestä, mikäli kaava-asiakirjoissa osoitetaan tämän omistamalle alueelle sellainen kaavakohde tai kaavamääräys, joka synnyttää 164 tai 165 §:ssä tarkoitetun lunastusperusteen tai sellainen rajoitus, joka voi aiheuttaa omistajalle 169 tai 170 §:ssä taikka 40 §:n 3 momentissa tai 216 §:n 3 momentissa tarkoitetun haitan.

Kuntien kannalta olisi erittäin työlästä tutkia jokaista kaavahanketta siten, että kaikki kaavan muodostamat rajoitteet, haitat ym. saataisiin luetteloitua läpi maanomistajakohtaisesti ja kirjekuuleminen sekä tiedottaminen hoidetuksi muodollisesti oikein.

Saarijärven kaupungin kaavoituksessa ja aluearkkitehtipalvelukuntien alueella (Kannonkoski, Karstula, Kinnula, Kivijärvi, Kyyjärvi, Multia, Petäjävesi ja Uurainen), on kirjetiedottamista toteutettu huomattavasti laajemmin kuin mitä laki edellyttää, jotta kaavoista saadaan laadullisesti toimivia ja turhista valitusprosesseista säästyään. Lakisääteisestä tiedottamisen laajentamista ei tulisi sitoa kaavasisällön yksityiskohtiin esitetyllä tavalla. Valmisteluvaiheen kuuleminen on oleellisin vaihe kaavan laadullisten tavoitteiden saavuttamiseksi ja maanomistajakohtaisten lähtötietojen keräämisessä. Kuulemisen osalta on kuitenkin huomattava, että maanomistajien osoitetietojen löytyminen on usein haasteellista eli mikäli kirje- tai sähköisen tiedottamisen velvoitteita nostetaan, tulee määräys muotoilla siten, että mikäli osoite- tai yhteistietoa ei ole löydettävissä esim. lainhuutotodistuksesta, laajempaa tiedottamista ei voida kunnilta velvoittaa. Lisäksi kuulemis- ja tiedottamisvelvoitteen laajentaminen tulisi kohdistaa ensisijaisesti uusiin kaavahankkeisiin, mutta ei esim. vaikutuksiltaan vähäisiin asemakaavoihin.

Lakiviittaukset:

”KRL 64 § 1. momentti, Vuorovaikutus kaavoitusmenettelyssä

Kaavoja valmistelevien viranomaisten on järjestettävä kaavoitusmenettely ja tiedotettava suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asuminen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa tai todennäköisesti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

KRL 354 §

Kaavoitusta koskevan ilmoituksen lähettäminen kiinteistönomistajalle

Sen lisäksi, mitä muualla tässä laissa säädetään, kaavoitettavan alueen kiinteistönomistajalle on toimitettava erikseen kirjeellä tai sähköisesti tieto kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä, kun kaava-asiakirjassa osoitetaan tämän omistamalle alueelle sellainen kaavakohde tai kaavamääräys, joka synnyttää 164 tai 165 §:ssä tarkoitetun lunastusperusteen tai sellainen rajoitus, joka voi aiheuttaa omistajalle 169 tai 170 §:ssä taikka 40 §:n 3 momentissa tai 216 §:n 3 momentissa tarkoitetun haitan.

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

KRL70 §

Lakiluonnoksen 70 § vastaa 1. momentin osalta MRL 9 §:n lakikohtaa, mutta sanastoa ja termistöä on muutettu. Lakiluonnoksessa vaikutukset tulee selvittää ”kaavan vaikutusalueelta”, kun taas MRL 9 §:n mukaisesti siltä alueelta, ”jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Kaavan vaikutusalue on mitä ilmeisemmin laajempi alue kuin se, jolle olennaiset vaikutukset kohdistuvat. Tämä lakimuutos aiheuttaa siten kaavaprosessiin liittyvien selvitysten laadintaa laajemmalle alueelle, kaavahankkeen kustannusten kasvua ja kaavaprosessin hidastumista. Lakimuutos ei ole siten kuntien kannalta hyväksyttävissä.

Lakiviittaukset:

”KRL 70 §, Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan on perustuttava kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämään tarpeelliseen tietoon ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen todennäköisesti merkittävät vaikutukset kaavan vaikutusalueelta.

Voimassa oleva MRL 9 §, Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Vaikutusten selvittämisen kohdentuminen ja laajuus

KRL71 §

Lakiluonnoksen 71 § vastaa osin MRA 1 §:n asetusta, mutta sisältöä on täydennetty mm. sanoilla ihmisten terveyteen ja viihtyvyyteen, ilmastoon, ilmastonmuutoksen hillintään ja ilmastonmuutoksen sopeuttamiseen, elinkeinoelämän toimintaedellytysten kehittymiseen. Arvioitavaksi tulevat: ”suunnitelman toteuttamisen todennäköisesti merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset”

Vaikutusarvioinnin laadinnan laajentaminen tuo tietysti kunnille lisätyötä kaavaprosesseihin sekä pohdit-
tavaksi tulee, millä tavoin ko. vaikutusarviointeja kyetään laatimaan riittävän asiantuntevasti. Miten paljon kuntien tulee käyttää asiantuntija-apua esim. arvioidakseen välillisiä terveysvaikutuksia? Kaavaprosessit ovat jo nykyään raskaita ja kalliita; lisävelvoitteet vaikeuttavat sekä hidastavat kaavaprosesseja edelleen. Vaikutusarvioinnin laadinnan avuksi tulisi kunnille laatia kaavaprosessia nopeuttavia apuaineistoja, joiden avulla arviointi on mahdollista laatia riittäväällä tavalla.

Lakiviittaus:

”KRL 71 §, Vaikutusten selvittämisen kohdentuminen ja laajuus

Edellä 70 §:ssä tarkoitettuja kaavan todennäköisesti merkittäviä vaikutuksia selvittäessä on otettava huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava kaavan tehtävän ja tarkoituksen kannalta riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen todennäköisesti merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;*
- 2) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä terveyteen ja viihtyvyyteen;*
- 3) luonnon monimuotoisuuteen sekä kasvi- ja eläinlajeihin;*
- 4) maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan sekä luonnonvaroihin;*
- 5) ilmastoon, ilmastonmuutoksen hillintään ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen;*
- 6) maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön;*
- 7) elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja toimivan kilpailun kehittymiseen.”*

Digitaalinen tietosisältö

KRL 88 §, 89 §, 90 §, 92 §

Digitaalisen tietosisällön vaatimukset kunnille ovat merkittävät. Muutos edellyttäisi pitkää siirtymäaika ja valtion taloudellista tukea kunnille. Osaavaa kaavoitushenkilöstöä on vaikea rekrytoida kuntiin eli lakimuutos on liian haasteellinen kuntien toteutettavaksi esitetyllä tavalla ja aikataululla, vaikka perustavoite on puollettavissa. Tietomalliin siirtyminen pitäisi sallia kunnille vaiheittain ja resurssien sallimissa puitteissa. Lisäksi lakimuutoksen osalta jää epäselväksi edellyttääkö tietomalliin siirtyminen kaikkien voimassa olevien kaavojen osalta kaavamutosprosessin läpikäymisen, jotta tietomallista saadaan ”oikeusvaikutteinen ja virallinen” kaava-aineisto.

Lakiviittaukset:

”KRL 88 §, Kaavan tietosisällön rakenne

Maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava laaditaan tietomallina. Maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava koostuvat kaavakohteista ja kaavamääräyksistä.”

*”KRL 89 §, Kaavan tietosisällön esitystapa
Maakuntakaavan, yleiskaavan ja asemakaavan tietosisältö esitetään vakioidussa muodossa.
Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kaavan esitystavasta.”*

*”KRL 90 §, Kaavaselostus
Maakuntakaavaan, yleiskaavaan ja asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot.
Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kaavaan liittyvästä selostuksesta.”*

*KRL 92 § Alueidenkäyttöön liittyvien tietojen saatavuus rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä
Suomen ympäristökeskuksella on oikeus saada rakennetun ympäristön tietojärjestelmään viivytyksettä kunnalta ja maakunnan liitolta pysyvän tunnuksen ja muun tunnistetiedon sekä vaihetiedon kanssa:*

- 1) kaavaehdotus;*
- 2) hyväksytty kaava;*
- 3) lainvoimainen kaava;*
- 4) kaavaselostus;*
- 5) tieto rakennuskiellosta;*
- 6) tieto rakentamisrajoituksesta;*
- 7) tieto toimenpiderajoituksesta;*
- 8) tieto erityisharkinta-alueesta;*
- 9) tonttijakosuunnitelma;*
- 10) yleisen alueen suunnitelma;*
- 11) tieto yleisen alueen luovuttamisesta yleiseen käyttöön*
- 12) rakennusjärjestys;*
- 13) poikkeamispäätös;*
- 14) kaupunkiseutusuunnitelma;*
- 15) kunnan maapolitiikan ohjelma;*
- 16) kunnan maapolitiikan yhteenveto.*

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennetun ympäristön tietojärjestelmään toimitettavien tietojen sisällöstä ja toimittamisesta.”

Tontit, rakennuskorttelin jakaminen tontteihin

KRL luku 17

Maaseutukunnissa, joissa kaavoituksen ja maankäytön henkilöstöresurssit ovat vähäisiä ja joissa ei ole kunnan tonttirekisteriä, asemakaavoissa esitetään tontit ohjeellisina. Sitovaa tonttijakoa ei käytetä eikä tonttijakokarttoja ei laadita erikseen; tonttijakokarttojen laadintaan ei ole resursseja tai henkilöstöä. Tämä tulee huomioida tontteja koskeissa lakimuutoksissa. Ohjeellinen tonttijako tulee säilyttää terminä. Lakiluonnoksen 371 §:n 3. momentin velvoite tonttijakosuunnitelman laatimisesta ei ole mahdollinen toteuttaa sellaisissa maaseutukunnissa, joissa ei ole omaa tonttirekisteriä ja pätevää henkilöstöä.

Lakiviittaukset:

*”KRL 93 §
Asemakaavassa pääasiassa rakentamiselle varatulle alueelle (rakennuskortteli) on laadittava ja hyväksyttävä suunnitelma alueen jakamisesta tontteihin kiinteistöjaotuksen uudistamiseksi (tonttijakosuunnitelma), jos se on tarpeen asemakaavassa osoitetun rakentamisen järjestämiseksi. Suunnitelma on laadittava aina, jos rakennuskortteli sijaitsee keskeisellä alueella, korttelin rakennustehokkuus on korkea tai kiinteistöjaotus haittaa asemakaavan mukaista rakentamista tai rakennuspaikkojen omistussuhteiden järjestämistä. Rakennuskortteliin voidaan suunnitella yksi tai useampi tontti.
Edellä 1 momentissa tarkoitettu velvollisuus laatia suunnitelma ratkaistaan asemakaavassa antamalla sitä koskeva määräys.
Kunta voi 1 ja 2 momentissa säädetyin lisäksi laatia rakennuskorttelin alueelle tonttijakosuunnitelman, jos se on tarpeen asemakaavan toteuttamisen edistämiseksi, rakennuspaikkojen osoittamiseksi tai 21 luvussa tarkoitettua toteuttamismaksun määräämiseksi.
Asemakaavan laatimisen tai muuttamisen jälkeen laadittava ensimmäinen 1 momentissa tarkoitettu tonttijakosuunnitelma on tehtävä koko rakennuskorttelin alueelle, jollei ole perusteltua syytä tehdä suunnitelma korttelin osalle kerrallaan. Suunnitelman laatiminen vain osalle kortteliä ei saa estää tai vaikeuttaa korttelin muun osan tonttijakosuunnittelua.”*

”KRL 371 §

Tonttijako

Maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuun sitovaan tonttijakoon sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään tonttijakosuunnitelmasta. Jos muualla laissa viitataan sitovaan tonttijakoon, sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään tonttijakosuunnitelmasta.

Jos maankäyttö- ja rakennuslain tai aiemman lain mukaan hyväksytyssä asemakaavassa on määrätty tehtäväksi sitova tonttijako, sovelletaan, mitä tämän lain 100 §:ssä säädetään tonttijakosuunnitelmasta rakentamisluvan myöntämisen edellytyksenä.

Jos maankäyttö- ja rakennuslain tai aiemman lain mukaan hyväksytyssä asemakaavassa ei ole määrättyä sitovan tonttijakon laatimisesta mutta sen tekeminen tietyllä alueella on tarpeen 93 §:ssä säädetyn vuoksi, on alueelle laadittava tonttijakosuunnitelma. Tällaisella alueella on voimassa 100 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto, kunnes alueelle on hyväksytty tonttijakosuunnitelma.

Jos 3 momentissa tarkoitettua asemakaavaa muutetaan, on asemakaavan muutettavaan osaan samalla lisättävä tonttijakosuunnitelman laatimista koskeva 93 §:n 2 momentissa tarkoitettu määräys.”

Yleiset alueet ja niiden toteutus- ja ylläpitovelvoite

KRL 103 §, MRL:n poistuvat pykälät 75 §, 84 §, 91 § ja 112§

Yleiskaavoihin liittyen ei ole määritelty MRL:ssä yleisiä alueita (kuten on asemakaavoja koskien MRL 83 §:ssä ja KRL 103§:ssä), mutta esim. kyläyleiskaavoissa ja rantaosayleiskaavoissa voi olla tarpeen osoittaa myös kunnan toteutettavaksi ja ylläpidettäväksi tarkoitettuja yleisiä uimaranta- ja virkistysalueita.

KRL 103 §:n (vrti. MRL 83 §) yleisten alueiden määrittästä tulisi täydentää osittain koskemaan myös sellaisin yleiskaavoja, joita käytetään rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kyseeseen tulisivat kyläalueita palvelevat yleiset uimarannat ja venevalkama-alueet; kohteet tulisi osoittaa yleiskaavassa esim. k-indeksillä (kunnan tarpeisiin).

Kuntien kannalta on erittäin huolestuttavaa, että KRL-ehdotuksessa poistetaan MRL:n ne lakikohdat säännöksistä 75 §, 84 §, 91, 112§, jotka oikeuttavat siirtämään yleisten alueiden toteuttamisen yksityiselle taholle. Kyseiset säännökset tulee säilyttää ja laajentaa koskemaan maaseutukuntien haja-asutusalueiden asemakaavoja, jotka laaditaan yksityisen maanomistajan etuja ja tarpeita varten esim. maatilatalouden teollisuustoiminnan tarpeisiin (esim. kasvualustateollisuus), puutarhatuotantoalueiden tarpeisiin, taimitarhatoimintaan, laajojen matkailupalvelualueiden, laajojen puutarhatoimijoiden tai vastaavien tarpeisiin, joiden rakennusoikeudet ja rakennusten sekä toimintojen sijoittamiset edellyttävät kuitenkin asemakaavotusta. Maaseutukunnissa asemakaava-alueen yleisten alueiden toteutus ja ylläpito (kunnan toimesta ja kunnan kustannuksella) tulee keskittää taajama-alueille eikä yksittäisille asemakaava-alueille, jotka sijoittuvat etäälle kuntakeskuksista ja palvelevat vain yhtä toimijaa ja ko. toimijan etua. Kuntalaisten verovarojen käytön oikeudenmukaisuus tulee huomioida myös tässä lakimuutostyössä.

Lakiviittaukset:

Ote, voimassa oleva säännös: MRL 75 § 4. momentti

”Ranta-asemakaavassa voidaan osoittaa alueita myös yleisiin tarpeisiin (yleiset alueet). Tällaisessa asemakaavassa voidaan erityisellä määräyksellä yleisten alueiden toteuttaminen määrätä kiinteistönomistajan tehtäväksi, jollei sitä ole pidettävä kohtuuttomana asemakaavasta hänelle johtuvan hyödyn vähäisyys huomioon ottaen.”

Ote, voimassa oleva säännös: MRL 84 § 2. momentti

”Kadunpidon järjestäminen kuuluu kunnalle. Kiinteistöille kuuluvista kadunpitoon liittyvistä velvollisuuksista säädetään kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa (669/1978). Kunta voi antaa sille kuuluvan kadunpidon kokonaan tai osittain muiden tehtäväksi.”

Voimassa oleva säännös: MRL 91 §, Toteuttamisvastuun siirto maanomistajalle tai -haltijalle

”Jos asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi loma- tai matkailuhanketta taikka muuta vastaavaa hanketta varten, voidaan kaavaan ottaa määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta kokonaan tai osittain siirretään maanomistajalle tai -haltijalle. Jollei maanomistaja tai -haltija huolehdi määräyksen edellyttämällä tavalla kaavan toteuttamisesta, kunnalla on toissijainen kaavan toteuttamisvastuu. Kunnalla on tällöin oikeus periä kustannukset laiminlyöjältä.

Asemakaavan toteuttamisvastuu voidaan kaavaan otettavalla määräyksellä muun yleisen alueen kuin kadun osalta siirtää muissakin kuin 1 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa maanomistajille tai -haltijoille yhteisesti, milloin alue on tarkoitettu palvelemaan pelkästään kaava-alueen sisäistä tarvetta. Tällaisen alueen osalta noudatetaan, mitä 75 §:n 1 momentissa säädetään yhteiskäyttöalueesta. Asemakaavassa voidaan erityisestä syystä osoittaa yhteiskäyttöalue myös muuta kaava-alueen sisäistä yhteistä tarvetta varten.”

Ote, voimassa oleva säännös 112 § (29.12.2006/1441)

”Erityisjärjestelyt kehittämisalueilla

Kehittämisalueilla voidaan sen estämättä, mitä tässä laissa tai muualla laissa säädetään, päättää sovellettaviksi seuraavia erityisjärjestelyjä:

- 1) alueen toteuttamisvastuu 84 ja 90 §:ssä tarkoituilta osin osoitetaan alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi;”*

Siirtymäsäännös koskien yleisten alueen toteuttamista

KRL 372 §

Lakiluonnoksen siirtymäsäännön 372 §:n 2. momentti on erittäin ongelmallinen niille kunnille, joiden alueella on ranta-asemakaavoja tai muita asemakaavoja, joiden alueella yleisen alueen toteuttamisvastuu on siirretty kaavalla kiinteistön omistajalle tai haltijalle. Siirtymäsäännöksen mukaisesti kunta vastaisi 105 §:n mukaisesti toteuttamisesta 5 vuoden kuluttua Kaavoitus- ja rakentamislain voimaantulosta. Siirtymäsäännös ei ole hyväksyttävissä maaseutukuntien kannalta.

Lakivalmistelussa tulisi huomioida myös ne kunnat, joissa haja-asutusalueiden osuus kunta-alasta on laaja ja joissa on lukuisia ranta-asemakaavoja (kuten on Keski-Suomen maaseutukunnissa) tai joissa on jouduttu laatimaan maatilatalouden teollisuuden asemakaavoja tai matkailupalvelualueiden asemakaavoja kuntien taajama-alueista etäälle. Koko lakiluonnos yleisten alueiden osalta tulisi tarkastella uudestaan.

Lakiviittaukset:

”MRL 75 § (11.6.2004/476) 4. momentti:

Yhteiskäyttöalueet ja yleiset alueet

Ranta-asemakaavassa voidaan osoittaa alueita myös yleisiin tarpeisiin (yleiset alueet). Tällaisessa asemakaavassa voidaan erityisellä määräyksellä yleisten alueiden toteuttaminen määrätä kiinteistönomistajan tehtäväksi, jollei sitä ole pidettävä kohtuuttomana asemakaavasta hänelle johtuvan hyödyn vähäisyys huomioon ottaen.”

”MRL 91 §

Toteuttamisvastuun siirto maanomistajalle tai -haltijalle

Jos asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi loma- tai matkailuhanketta taikka muuta vastaavaa hanketta varten, voidaan kaavaan ottaa määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta kokonaan tai osittain siirretään maanomistajalle tai -haltijalle. Jollei maanomistaja tai -haltija huolehdi määräyksen edellyttämällä tavalla kaavan toteuttamisesta, kunnalla on toissijainen kaavan toteuttamisvastuu. Kunnalla on tällöin oikeus periä kustannukset laiminlyöjältä.

Asemakaavan toteuttamisvastuu voidaan kaavaan otettavalla määräyksellä muun yleisen alueen kuin kadun osalta siirtää muissakin kuin 1 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa maanomistajille tai -haltijoille yhteisesti, milloin alue on tarkoitettu palvelemaan pelkästään kaava-alueen sisäistä tarvetta. Tällaisen alueen osalta noudatetaan, mitä 75 §:n 1 momentissa säädetään yhteiskäyttöalueesta. Asemakaavassa voidaan erityisestä syystä osoittaa yhteiskäyttöalue myös muuta kaava-alueen sisäistä yhteistä tarvetta varten.”

”KRL 372 §

Yleisen alueen toteuttaminen

Jos maankäyttö- ja rakennuslain tai aiemman lain nojalla hyväksytyssä asemakaavassa ei ole määrätty, minkä julkisyhteisön toteutettavaksi lain 103 §:ssä säädetyn muun yleisen alueen kuin kadun toteuttaminen kuuluu, sovelletaan vastuutahon määritymiseen 105 §:n 1 momentin sijaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Jos vastuutahoa ei kyetä määrittämään, vastaa yleisen alueen toteuttamisesta kunta.

Jos kunta on siirtänyt yleisen alueen toteuttamisvastuun maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:n 4 momentissa tai 91 §:ssä säädetyllä tavalla kiinteistön omistajalle tai haltijalle ja alue palvelee muuta kuin pelkästään kaava-alueen sisäistä tarvetta, raukeaa tällainen toteuttamisvastuu viimeistään viiden vuoden kuluttua tämän lain voimaantuloista. Kunta vastaa toteuttamisesta 105 §:ssä säädetyn mukaisesti, kun viiden vuoden määräaika on kulunut loppuun.

Jos on epäselvää, palveleeko 2 momentissa tarkoitettu alue pelkästään kaava-alueen sisäistä tarvetta, on kunnan asemakaavan hyväksymisestä vastaavan viranomaisen tehtävä tulkintaa koskeva päätös. Tällaisen asian voi panna vireille kunta omasta aloitteestaan tai se, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee. Päätös on maksuton. Muutosta päätökseen haetaan hallintotuomioistuimelta noudattaen oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettua lakia.”

Maantien liikennealueen osoittaminen asemakaavassa

Useissa kunnissa on laadinnassa ns. naruasemakaavoja, joilla maantien liikennealueita muutetaan katualueiksi. Muutosprosessi on edellyttänyt asemakaavan muuttamista, mutta tulisi keventää siten, että muutos olisi mahdollista tehdä hallinnollisena päätöksenä ja sen mukaisesti maantiealue voitaisiin suoraan osoittaa asemakaavassa katualueena.

”KRL 104 §

Maantien liikennealueen osoittaminen asemakaavassa

Asemakaavassa voidaan osoittaa maanteiden liikennealueita valta-, kanta- ja seututeitä varten sekä sellaisia niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä. Maantiehen kuuluva jalkakäytävä tai pyörätie saadaan osoittaa maantien ajoradasta erilliseksi maantien liikennealueeksi, jos se on paikallisista olosuhteista johtuen perusteltua.”

Kunnan maapolitiikka

20 luku (KRL 136 § - 138 §)

Lakiluonnoksen luvussa 20 esitetyt tavoitteet kunnan maapolitiikkaa koskien ovat kuntalaisten kannalta hyviä, mutta käytännössä haasteellisia toteuttaa kaikissa kunnissa. Lisäksi siirtymäaikaa tulisi varata useita vuosia tavoitteiden toteuttamiselle tavalla tai toisella. Syynä on kuntien maanomaisuuteen, kaavoitukseen, maapolitiikkaan osallistuvan henkilöstön vähyys ja resurssipula; kaavoituksessa ehditään hoitamaan vain kiireisimmät tehtävät eikä kunnilla ole pääsääntöisesti osoittaa lisäresursseja kaavoitukseen ja maankäytön suunnittelun tehtäviin tai ostopalveluihin. Olisi järkevämpää, että Ympäristöministeriö tai Kuntaliitto laatisi kuntien käyttöön avustavia aineistoja (täytettävät perustiedot maapolitiikasta) eikä siten että jokainen kunta laatii erikseen maapoliittisia ohjelmia, jotka eivät ole keskenään vertailukelpoisia. Kuntien kannalta olisi tärkeää, että lainsäädäntö ei vain lisäisi uusia velvoitteita, vaan myös keventäisi kuntien lakisääteistä työtaakkaa.

Lakiviittaus:

”KRL 376 §

Maapolitiikan asiakirjat, sopimukset ja kehittämiskorvaus

Kunnan on julkaistava ennen lain voimaantuloa tehty maapolitiikan ohjelma tai tieto siitä, että kunnassa ei ole maapolitiikan ohjelmaa, 137 §:ssä säädetyllä tavalla viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tämän lain voimaantulosta.

Kunnan on laadittava 138 §:ssä tarkoitettu maapolitiikan yhteenveto ensimmäisen kerran yhden vuoden kuluessa lain voimaantulosta.

Sopimuksiin, jotka on solmittu ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan 140 §:ssä säädetyn sopimuksen tai sopimusehdon mitättömyyden sijaan, mitä sopimuksen sitovuudesta maan-käyttö- ja rakennuslain 91 b §:ssä säädetään.

Kunnan on määrättävä mahdolliset kustannusten perusteet ja sopimusten malliehdot 140 §:n 5 momentissa säädetyllä tavalla ensimmäisen kerran yhden vuoden kuluessa lain voimaantulosta.

Kunnan velvollisuus tehdä 141 §:n 3 momentissa tarkoitettu koonnos koskee vain sellaisia kaavahankkeita, jotka ovat tulleet vireille lain voimaantulon jälkeen.

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla määrättyyn kehittämiskorvaukseen sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään toteuttamismaksusta.”

140 §: 5.momentti

Maankäyttösopimukset

Kunnan on määrättävä maapolitiikan ohjelmassa maankäyttösopimuksissa käytettävät maankäyttömaksujen perusteet, jos kunta sopimustoiminnassaan merkittävästi poikkeaa jäljempänä tässä luvussa säädetystä maksun määräämisen perusteista. Lisäksi maapolitiikan ohjelman yhteydessä on julkaistava mahdolliset kunnan maankäyttösopimuksissa käyttämät malliehdot. Maankäyttömaksujen perusteiden ja malliehtojen on oltava objektiivisia, syrjimättömiä ja oikeasuhtaisia.

Luku 21, maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksia koskien olisi hyvä selkeyttää säännöksiä siten, että säännöksistä kävisi selkeämmin ilmi, miltä osin ne koskevat sekä yleis- että asemakaavoitusta tai pelkästään asemakaavoitusta.

Kuntien maankäyttösopimuksissa on noudatettu kehittämiskorvaus-periaatteita, kuten että merkittävän hyödyn rajana on MRL:n 91 §:n kehittämiskorvaus -säännöksen perusteella 500 krs-m².

Maankäyttösopimuksissa on huomioitu, että kaavoituskorvauksista vähennetään 104 §:n nojalla korvausetta luovutettavan katualueen arvo ja 105 §:n nojalla maanomistajalta perittävä katualueen korvaus. Kaavoituskorvauksena on peritty enintään 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta.

Maksun määräämisen kynnyksarvoksi on KRL 142 §:ssä esitetty 250 kerrosneliömetrin asuntorakentamisen lisärakennusoikeus kiinteistöomistajan omistaman alueen osalta (tai arvoltaan vastaava määrä muuhun rakentamiseen). Alennettu kynnyksarvo aiheuttanee kunnille lisää maankäyttösopimusmenettelyjä esim. laajojen asemakaavojen päivitysten ja teknisten tarkistusten yhteydessä, mikä on tarpeeton lisätyömäärä kunnille. Maankäyttösopimusmenettelyt ovat työläitä ja edellyttävät henkilöresursseja merkittävästi. Voimassa oleva 500 krs-m² raja on ollut toimiva eikä ole aiheuttanut turhia maankäyttösopimusmenettelyjä esim. vanhojen asemakaavojen muutos- ja päivityshankkeita koskien. Tämä koskee erityisesti muuttotappiokuntia, joiden alueella maanarvo ei merkittävästi nouse asemakaavoituksen myötä. Kasvavia kaupunkikeskuksia voivat koskea eri tavoitteet ja säännökset.

Maankäyttösopimusten laadintaperiaatteet ja kaavoituskorvaukset, jotka perustuvat maanarvon nousulle, eivät ole toimivia niiden kuntien asemakaavahankkeissa, joissa maanarvo ei juurikaan nouse asemakaavoituksen myötä. Muuttotappiokunnissa maanarvon merkittävää nousua toteutuu pääsääntöisesti ranta-alueilla ja mahdollisesti esim. kunnan pääteiden varsilla lähellä taajamaa. Sitä vastoin kuivalle maalle ja pääväylyistä etäälle sijoittuvilla asunto- ja teollisuusalueilla arvonnousu on vähäistä. Myöskään kirkonkylälienen taajama-alueella arvonnousu ei ole pääsääntöisesti merkittävää, ellei kyseessä ole ranta-alue tai vetoimainen kauppakortteli; kuntien keskustoissa on tyhjällään olevia liike- ja yritystiloja. Yksityisten eduksi laadittavat asemakaavahankkeet jäävät toteutumatta, koska arvonnousun leikkurilla ei saada katetuksi yhdyskuntateknisiä kustannuksia kuin vähäisesti.

Maankäyttösopimus-säännökset tulisi laatia siten, että säännöksissä on huomioitu myös vähäisen maanarvon nousun alueet.

Kustannusten tietoaineisto, maksujen luettelo ja rekisterimerkinnät

KRL 157 §

KRL:n 157 §:n mukaiset velvoitteet kustannusten tietoaineiston, maksujen luetteloinnin ja rekisterimerkintöjen osalta ovat kunnille liian raskaita ja aiheuttavat tarpeetonta lisätyötä. Voimassa olevassa MRL:n säädöksissä on huomioitu kehittämiskorvauksia koskevat luettelointivelvoitteet (MRL 91 p §), jotka ovat riittävät. Kehittämiskorvauksia käytetään vähäisesti maaseutukuntien asemakaavahankkeita koskien.

Lakiviittaus:

”KRL 157 §

Kustannusten tietoaineisto, maksujen luettelo ja rekisterimerkinnät

Kunnan on pidettävä yllä 146 §:ssä tarkoitetuista yhdyskuntarakentamisen toimenpiteistä ja niiden kustannuksista tietoaineistoa, josta on mahdollista tuottaa tarpeellisia tietoja yhdyskuntarakentamisen toimenpiteiden kustannusten kohdentamiseksi asemakaava-alueittain ja toimenpiteittäin tässä laissa säädetyn mukaisesti.

Kunnan on pidettävä toteuttamismaksuista ja maksuvelvollisista asiarekisterissään luetteloa. Luetteloa on pidettävä maksun määräämisestä, suorittamisesta, sopimisesta, kohdistamisesta, maksuunpanosta, raukeamisesta ja lykkäämisestä sekä maksusta vapauttamisesta ja sen oikaisemisesta. Lisäksi luetteloon on tehtävä merkintä sellaisesta alueesta voimassa olevasta tai olleesta rakennuskiellosta ja muusta muutoksesta, joka vaikuttaa maksun määrään, kohdentumiseen tai maksuunpanoon.

Kunnan on ilmoitettava tieto toteuttamismaksun määräämisestä ja kohdentamisesta sekä maksun määrästä, maksusuorituksesta ja jäljellä olevan maksun määrästä rekisterikiinteistökohtaisesti kirjaamisviranomaiselle merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Jos kunta voi määrätä toteuttamismaksun, mutta sitä ei määrätä välittömästi asemakaavan hyväksymisen jälkeen, kunnan on kuukauden kuluessa asemakaavan hyväksymisestä ilmoitettava toteuttamismaksun määräämisen mahdollisuudesta ja sen 91 g §:n 1 momentin mukaisesta raukeamisen määräajasta kirjaamisviranomaiselle merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.”

Katualueen ilmaislouutus

Voimassa oleva MRL 94 § ja 104 §

Voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää ns. katualueen ilmaislouutuslainsäädännön, joka on ollut toimiva. Asemakaavoituksessa yksityisen maaomistajan maa-alueiden arvo nousee asemakaavoituksella eikä alle 500 krs-m² arvonnousuja koskien ole käynnistetty maankäyttösopimusmenettelyjä eli yksityisen maanomistajan ei ole ollut tarpeen osallistua yhdyskuntateknisen rakentamisen kustannuksiin. Siten ilmaislouutuslainsäädännös on perusteltua säilyttää, siinäkin tapauksessa, mikäli ns. toteuttamismaksun kynnyksarvoa madallettaisiin. MRL 104 §:n 3. momentissa on huomioitu myös, että kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, jos (kokonaisvaikutukset huomioiden) ilmaislouutusvelvollisuus olisi maanomistajalle ilmeisen kohtuuton.

Katujen ilmaislouutusta koskevat säännöskohdat tulee säilyttää ennallaan.

Lakiviittaukset:

Voimassa oleva 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.

Katualueen korvaamisesta säädetään 104 §:ssä.”

Voimassa oleva MRL 104 §

” Korvattava katualue

Kunnan omistukseen 94 §:n mukaan siirtyvästä katualueesta kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettun luovutettavan alueen määrä lasketaan ensimmäisen asemakaavan mukaan.

Muussa kuin 1 momentin mukaisessa tapauksessa kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, joka määrätään soveltaen lunastuslain säännöksiä korvauksen perusteista, ei kuitenkaan lain 36 §:ää. Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, jos luovuttaminen korvauksetta on luovutuksesta hänelle aiheutuvat ja kaavasta häneen kohdistuvat kokonaisvaikutukset huomioon ottaen poikkeuksellisesti ilmeisen kohtuutonta.

Maanomistajalla ei 1 momentista poiketen ole oikeutta saada korvausta yksityistielain 3 §:ssä tarkoitettua yksityistiestä, kun tie on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. (13.7.2018/562)

Jos maanomistajan katualueeksi luovuttama alue liitetään kaavamuutoksella takaisin tonttiin, kunta ei saa periä maanomistajalta korvausta 1 momentin mukaisesti korvauksetta saamaansa osuutta vastaavasta osasta aluetta, edellyttäen että tontti on vielä saman omistajan omistuksessa ja että tontin pääasiallista käyttötarkoitusta ei ole kaavan muutoksella muutettu. (13.3.2003/222)

Katualueiden ilmaislouutus-säännös tulee säilyttää emallaan.”

Valitusoikeus kaavan, kaupunkiseutusuunnitelman ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä

KRL 323 §

Vaikutukseltaan vähäisen asemakaavan osalta lakiluonnoksessa esitetään valitusoikeuden laajentamista muita kaavoja vastaavaksi. Vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavan osalta valitusoikeus tulisi olla edelleen vain asianosaisilla, koska vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavat (pääsääntöisesti muutokset) ovat rinnastettavissa poikkeamispäätöksiin vaikutusten osalta.

Siirtymäsäännökset

Kaavoitus- ja rakentamislaki olisi tulossa voimaan 1.1.2024 eli reilun kahden vuoden kuluttua ja samalla maankäyttö- ja rakennuslaki kumoutuisi.

Lakiluonnokseen sisältyy siirtymäsäännös, jonka mukaan voimassaolevien maakuntakaavojen oikeusvaikutteisuus muuttuisi takautuvasti viiden vuoden kuluttua lain voimaantulosta. Takautuva siirtymäsäännös on erittäin ongelmallinen; tällöin olisi epäselvää, millä tavoin voimassaolevien maakuntakaavojen ohjausvaikutusta tulkittaisiin.

Siirtymäsäännöksen määräaika (5 vuotta) on liian lyhyt esim. kaavojen muutoshankkeita koskien.

Lakiviittaukset:

KRL 367 §

”Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Maakuntakaavaan, joka on voimassa tai hyväksytty taikka ollut ehdotuksena julkisesti nähtävillä tämän lain voimaan tullessa, sovelletaan tämän lain 21 §:n asemesta maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:ää viiden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta lukien. ”

KRL 21 § Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

”Maakuntakaavassa esitetyt 18 §:n 2 momentissa tarkoitettut asiat ovat ohjeena laadittaessa yleiskaavaa sekä asemakaavaa alueella, jolla ei ole voimassa yleiskaavaa.

Viranomaisten on suunnitellussaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaavassa esitetyt 18 §:n 2 momentissa tarkoitetut asiat huomioon ja varmistettava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta maakuntakaavassa esitettyjen 18:n § 2 momentissa tarkoitettujen asioiden toteutumista.

Maakuntakaava ei ole yleiskaavan ja asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen laatimista ja muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.”

MRL 32 §

”Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellussaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.”

Lakiluonnoksen 366 §:n siirtymäsäännöksen rajoittamista vain nähtävillä olevaan kaavaehdotukseen aiheuttaisi monen kaavatyön turha aloittaminen alusta. Alueen kehittämistä on saatettu valmistella jo pitkään ennen kaavaehdotusvaihetta. Siten siirtymäsäännöstä tulisi muuttaa niin, että ne kaavat jotka ovat tulleet vireille (kuulutusella tai mikäli OAS on ollut nähtävillä), noudattavat vielä MRL:n säännöksiä.

Lakiviittaus:

KRL 366 §

”Vireillä olevat kaavat

Kaava, joka on ollut ehdotuksena julkisesti nähtävillä tai hyväksytty, mutta ei ole vielä tullut voimaan ennen tämän lain voimaantuloa, käsitellään ja ratkaistaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleiden säännösten mukaisesti, ellei jäljempänä toisin säädetä.”

Lakiluonnoksen 370 § velvoittaisi kuntia soveltamaan KRL 88 §:n ja KRL 89 §:n velvoitteita 3 vuoden kuluttua lain voimaantulosta eli 1.1.2027. Tietomallien käyttöönottamisen mahdollisuudet vaihtelevat kunnittain ja laki tulisi laatia niin, että tietomalliin siirtyminen voisi toteutua vaiheittain eli vähitellen kuntien resurssien salliessa. Lakiluonnoksen perusteella jää epäselväksi aiheuttaako tietomalliin siirtyminen kaikkien voimassa olevien kaavojen osalta täyden kaavamuuosprosessin, jotta tietomalliaineisto olisi oikeusvaikutteinen ja lainvoimainen.

Lakiviittaukset:

KRL 370 §

”Kaavan tietosisällön rakenne ja kaavan tietosisällön esitystapa

Kunnan ja maakunnan liiton on sovellettava tämän lain 88 ja 89 §:ää viimeistään kolmen vuoden kuluttua tämän lain voimaantulosta.”

KRL 88 §

”Kaavan tietosisällön rakenne

Maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava laaditaan tietomallina. Maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava koostuvat kaavakohteista ja kaavamääräyksistä.”

KRL 89 §

”Kaavan tietosisällön esitystapa

Maakuntakaavan, yleiskaavan ja asemakaavan tietosisältö esitetään vakioidussa muodossa. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kaavan esitystavasta.”