

29.11.2021

10506/03.00.00/2021

# Ympäristöministeriön luonnos hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaki 27.9.2021, Espoon kaupunginhallituksen lausunto

## 1. Huomioita alueidenkäytön kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1–16, 37–40)

### *Yhteenvedo lakiuudistuksen kokonaisuudesta*

Espoon kaupunki yhtyy lausunnossaan [suurten kaupunkien C21-verkoston kannanottoon](#) ja [Kuntaliiton lakiluonnoksesta jättämään eriävään lausumaan](#). Tässä vastauksessa tarkennetaan näkökulmia lakiuudistukseen Espoon kaupungin kannalta.

Suomessa suurin osa kaavoituksesta ja rakentamisesta toteutuu suurilla kaupunkiseuduilla, käytännössä muutamassa suurimmassa kaupungissa. **Näitä kasvavia kaupunkeja on kuitenkin kuunneltu lakikokonaisuuden valmistelussa heikosti.** Ymmärrys lain käytäntöön viemisestä on siten jäänyt puutteelliseksi ja lakiesitys sisältää lukuisia kohtia, joista Espoon kaupunki on eri mieltä tai pitää vähintäänkin kyseenalaisena ja edellyttää niiden tarkempaa arviointia.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutosta on valmisteltu pitkään ja se on vasta nyt ensimmäisen kerran tutustuttavissa kokonaisuutena, tosin vasta luonnoksena hallituksen esitykseksi. Samanaikaisesti on valmisteltu useita muita maankäytön kannalta merkittävien lakien kokonaisuudistuksia, kuten lunastuslaki (603/1977), luonnonsuojelulaki (1096/1996) ja ilmastolaki (609/2015). Lisäksi on aloitettu rakennetun ympäristön tietojärjestelmäkokonaisuuden (RYTJ) valmistelu. **Näiden merkittävien uudistusten yhteisvaikutuksiin ei ole ollut mahdollisuutta ottaa kantaa valmistelun aikana.**

Lakiuudistuksen tavoitteet ovat sinänsä oikean suuntaisia, mutta raskaan kokonaisuudistuksen tarve on jäänyt epäselväksi. **Espoon näkökulmasta nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki toimii varsin hyvin niin yleis- ja asemakaavoituksen kuin rakennusvalvonnankin näkökulmasta.** Kaavoituksen ja rakentamisen kokonaisprosessien ajoittainen kankeus johtuu usein muusta kuin lainsäädännöstä; maankäytön suunnittelun yleisestä monimutkaisuudesta ja epävarmuudesta, ristikkäisten tavoitteiden yhteensovittamisen haasteista, kuntien valmistelun omista käytännöistä, päätöksenteon vaikeudesta ja myös viranomaistoiminnasta. Lain kokonaisremontti näyttää kaikkiaan kyseenalaisena.

**Lakiuudistuksessa on runsaasti elementtejä, jotka voivat johtaa päinvastaiseen kehityskulkuun kuin mihin koko kaavajärjestelmä tähtää ja mitä hallitusohjelmassa on tavoiteltu.** Uudistus näyttää monelta osin jopa valtionhallinnon vallan kasvattamisena kuntien itsehallinnon kustannuksella. Lain toimeenpanosta ja etenkin sen vaatimasta resursoinnista on heikko kokonaiskäsitys. Lisätyö ja kustannusvaikutukset varsinkin kunnille ovat paikoin kohtuuttomat. Uutta resursointia kunnille ei kuitenkaan tiettävästi olla osoittamassa. **Kaavoitus tosiasiallisesti hidastuu, vaikka lain yhdeksi tärkeäksi tavoitteeksi on asetettu kaavoituksen sujuvoittaminen.** Ylipäätään olisi tarpeen arvioida, onko lainsäädäntö kaikissa tapauksissa ollenkaan paras ohjauskeino tavoitteiden saavuttamiseksi ja mitä vaihtoehtoisia tapoja olisi edistää tavoiteltuja vaikutuksia.

29.11.2021

10506/03.00.00/2021

Useassa lakiesityksen kohdassa viitataan asetukseen, jolla asiasta on tarkoitus säätää tarkemmin. Asetuksen valmistelua ei ole vielä aloitettu, jolloin ei oikeastaan tiedetä, mistä ollaan lausumassa. **Espoon kaupunki kokee ongelmallisena, että lausunto joudutaan antamaan ilman asetusluonnosta.**

**Espoon kaupunki katsoo, että lakiluonnosta uudeksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön (KRL) ei tule viedä eteenpäin nyky muodossaan.** Uudistuksesta voidaan arvioida aiheutuvan lain tavoitteiden näkökulmasta enemmän haitallisia kuin hyödyllisiä vaikutuksia: kaavoitus ei sujuvoina eikä ole asiakkaan (kuten asukkaan tai hanketoimijan) näkökulmasta selkeämpää, lakiuudistus aiheuttaa päällekkäistä työtä, vaatii tarpeettomasti muuttamaan tai korvaamaan nykyisellään toimivia käytänteitä ja lisäksi se edellyttää etenkin kunnilta nykyistä merkittävästi enemmän resursseja. Lakiesitykseen tarvittavat muutokset ja korjaukset sekä niiden vaikutusten arvioiminen eivät näyttäisi olevan mahdollisia lakiuudistukselle esitetyssä aikataulussa.

Seuraavassa käydään läpi aihe- ja pykäläkohtaisia havaintoja alueidenkäytön osalta.

#### *Ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen kaavoituksessa ja rakentamisessa (5 §)*

Espoon kaupunki toteaa, että ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen otetaan huomioon kaavoituksessa jo nykyisin. Sinänsä **ilmastonmuutoksen huomioon ottaminen omana pykäläkohtanaan on kannatettavaa.** Vaatimus on yhteinen kaikille kaavatasoille. Toisaalta tämän voisi yhtä hyvin tehdä täydentämällä esimerkiksi kaavan yleisiä tavoitteita (KRL 1 §) ja eri kaavatasojen laadullisia vaatimuksia. Lakiluonnoksen perustelujen mukaan ilmastonmuutoksen huomioon ottaminen sisältyykin ehdotettuihin kaavojen laadullisiin vaatimuksiin.

Kaupunki tähdentää kuitenkin valmisteluvaiheen keskusteluissa syntyneisiin käsityksiin perustuen, että lakimuutoksella ei tule muuttaa vallitsevaa lakien tulkintakäytäntöä lain tavoitesäännösten ja sisältövaatimusten (ts. ehdotettujen laadullisten vaatimusten) suhteesta suunnitteluratkaisujen lainmukaisuuden arvioinnissa. **Ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista koskevia kaavoituksen oikeusohjeita tulee pystyä yhteensovittamaan ja punnitsemaan rinnan kaavojen muiden laadullisten vaatimusten kanssa.**

Ilmastonmuutoksen hillinnän edistämisen keinot on lakiluonnoksessa tuotu esiin kapea-alaisesti eivätkä ne siten vastaa lain tavoitteisiin. Momentissa 1 esiin tuodut keinot liittyvät vahvasti liikenteeseen ja energiaan eivätkä kata kaikkia vaikuttavimpia ilmastonmuutoksen hillinnän toimenpiteitä kaavoituksessa (mm. esirakentamisen päästöt, purkavan rakentamisen päästövaikutukset, hiilivarastojen ja -nielujen huomioon ottaminen). **Espoon kaupungin näkemyksen mukaan pykälän muotoilussa on syytä tuoda erilaisten keinojen sijasta selvemmin esiin, että kaavoituksella tulee edistää ilmastonmuutoksen hillintää kokonaisuutena.**

Ilmastovaikutuksia on tärkeää arvioida sekä kaavoituksessa että rakentamisessa. **Kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön asetettavat velvoitteet eivät kuitenkaan saa johtaa hallinnollisesti raskaaseen, epätarkoituksenmukaiseen ja yksityiskohtaiseen "yliselvittämiseen".** Laajuus ja tapa, jolla ilmastovaikutuksia arvioidaan, tulee jatkossakin olla tapauskohtaisesti harkittavissa, sillä eri kaavojen rooli ilmastotavoitteiden saavuttamisessa vaihtelee paljon. Espoon kaupunki muistuttaa, että hiilijalanjäljen tai päästöjen kokonaislaskentaan tai niiden tulosten arviointiin ei ole olemassa vakiintuneita käytäntöjä tai välineitä.

29.11.2021

10506/03.00.00/2021

### *Viherrakenteen kokonaisuus*

Lakiluonnoksessa on korostettu myös luonnon monimuotoisuuden edistämistä ja viherrakenteen turvaamisen merkitystä. **Espoon kaupunki pitää tätä tärkeänä kehityssuuntana, mutta esittää näkemyksensä, että kaavatasojen välistä työnjakoa ja tarkkuustasoa viherrakenteen suunnittelun ja ohjausvaikutuksen osalta on tarpeen vielä selkiyttää** esimerkiksi perustelutekstissä tai sisältövaatimuksissa (tai niitä korvaavissa uusissa laatuvaatimuksissa). Nyt syntyy vaikutelma, että kaikille kaavatasoille olisi tulossa samanlaiset vaatimukset, mikä saattaa johtaa siihen, että samoja asioita tehdään kolmeen kertaan. Pällekkäinen työ eri kaavatasoilla olisi epätarkoituksenmukaista.

Kasvullisen ympäristön merkitys tulee korostumaan tulevaisuudessa, paitsi kaavoissa virkistykseen osoitetuilla alueilla, myös muilla rakennetuilla alueilla kuten katujen varsilla, aukioilla ja pihdoilla. Tästä näkökulmasta on hyvä, että lakiehdotuksessa on otettu huomioon viheralueverkoston lisäksi laajemmin kaikkia kasvullisia alueita kuvaava viherrakenne -termi (3 §). Määritelmä jää kuitenkin tulkinnanvaraiseksi ja koska termi on tutkimuksessa ja suunnittelussa jo yleisesti käytössä (esim. viherkara), olisi syytä käyttää sitä vakiintuneessa merkityksessään. **Espoon kaupunki katsoo, että viherrakenteen suunnittelun ja ohjausvaikutuksen osalta laissa olisi tarpeen kiinnittää huomiota termien parempaan määrittelyyn ja täsmällisempään käyttöön eri suunnittelutasoilla.**

### *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (luku 3)*

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ehdotetaan säilytettävän pääosin nykyisen kaltaisena, mitä Espoon kaupunki pitää hyvänä ratkaisuna.** Koska ole tiedossa, miten VAT:a on mahdollisesti tarkoitettu tulevaisuudessa kehittää, kaupunki muistuttaa, että kuntia aina kuultava VAT:en lausunnotmenettelyssä, sillä kuntakaavoituksella on keskeinen rooli valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamisessa.

### *Maakuntakaavoitus (luku 4)*

Maakuntakaava on lakiuudistuksessa ajateltu nykyistä yleispiirteisemmäksi ohjausvälineeksi ja sen rooli olisi uudessa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmässä nykyistä rajatumpi ja osin oikeusvaikutukseton. Lakiesityksen mukaan maakuntakaavassa esitettäisiin oikeusvaikutteisena vain maakunnan aluerakenteen, valtakunnallisen ja maakunnallisen liikennejärjestelmän ja -verkon sekä maakunnan viherrakenteen kehittämisen periaatteet.

**Espoon kaupunki toteaa, että maakuntakaavan yleispiirteinen esitystapa ja rajatumpi ohjausrooli on oikea kehityssuunta, mutta esitettyssä muodossa se pikemmin hämmentää kuin selkiyttää kaavatasojen työnjakoa.** Vaihtoehtoisia ratkaisumalleja maakuntakaavan tehtäviin ja rooliin tulisi pohtia lisää ja arvioida huolellisesti vaikutukset kuntakaavoitukseen. Maakunnat ja niiden suunnittelutilanteet ovat erilaisia, joten esimerkiksi oikeusvaikutteisten teemojen valinta tulisi voida harkita maakunnan tarpeen mukaan.

Lakiesitys vaikuttaa ongelmalliselta useista näkökulmista:

- Lakiluonnoksen lähtökohtana on, että maakuntakaavalla ohjattaisiin aluerakennetta ja kuntakaavoituksella puolestaan yhdyskuntarakennetta. Aluerakenteen ja yhdyskuntarakenteen määritelmät (3 §) ovat laissa uusia, ja sinänsä on hyvä asia, että termejä määritellään. Määritelmät ovat kuitenkin tulkinnanvaraisia ja varsinkin käsitteiden välinen ero jää epämääräiseksi. Käytännössä tämä johtaa siihen, että **jää tapauskohtaisesti oikeusasteiden ratkaistavaksi, milloin maankäyttöratkaisun ohjaaminen olisi kuntakaavoituksen päätettävissä ja milloin linjausta tulee hakea maakuntakaavasta.** Tällaiset tilanteet voivat aiheuttaa merkittäviä viivästyksiä kuntakaavoitukselle sekä hanketoimijoille.

29.11.2021

10506/03.00.00/2021

- Maakuntakaava ohjaisi jatkossa oikeusvaikutteisesti maakunnan viherrakenteen periaatteita. Espoon kaupunki viittaa edellä viherrakenteen kokonaisuudesta lausumaansa kohtaan ja termien tarkemman määrittely tarpeeseen ja toteaa, **että maakuntakaavatasolla on tärkeää turvata erityisesti seudullinen viheralueverkosto, kun taas yleiskaavan ja asemakaavan rooliin kuuluu turvata yksityiskohtaisemmin myös muuta kaupunkirakenteen sisäistä viherrakennetta.**
- Lakiesityksestä ei selviä, **missä oikeusvaikutteisessa suunnitelmassa tai asiakirjassa ratkaistaan jatkossa muut** kuin laissa nimenomaan mainitut valtakunnallista tai maakunnallisesti merkittävää teknisen huollon infraverkkoa koskevat sekä välttämättömät, mutta haitallisia ympäristövaikutuksia aiheuttavat **yhdyskuntatekniset toiminnot, jotka koskevat useaa kuntaa tai joiden vaikutukset tai ainakin usean hankkeen yhteisvaikutukset voivat kohdistua useaan kuntaan.** Tällaisia seudullisesti merkittäviä maankäyttökysymyksiä, joiden tekemiseen ei ole kuntakaavoituksessa yksinään hyviä edellytyksiä, ovat esimerkiksi luonnonvarojen hyödyntämiseen liittyvät kysymykset kuten maa-ainesten otto sekä energiantuotantoon liittyvät tarpeet, kuten esimerkiksi jätteenpolttolaitosten sijoittuminen. Espoon kaupunki esittääkin huolenaan, että
- **yleiskaavoitus kuormittuu kohtuuttomasti, jos edellä mainitun kaltaisten seudullisten maankäyttöratkaisuiden selvitysvastuu siirtyy maakuntakaavoituksesta kuntakaavoitukseen.** Tästä voi seurata, että kunnat tekevät samoja selvityksiä erikseen ja työ on moninkertaista. Tämä saattaa myös johtaa siihen, että haitallisia vaikutuksia aiheuttavia ns. ikäviä maankäyttömuotoja ei yksikään kunta suunnittele alueelleen, ja seudulliset tarpeet jäävät ratkaisematta.
- Espoon kaupunki toteaa, että vaikka maakuntakaavoituksen roolia tarkistetaan joiltakin osin, **tulisi maakunnan liiton roolin säilyä jatkossakin kattavien, yhteismittallisten seudullisten selvitysten tekijänä ja ajantasaisen tiedon ylläpitäjänä.** Tällainen vastuutehtävä olisi kuntayhtymälle luonteva ja sitä kannattaisi tutkia tarkemmin myös kaavoituksen digitalisaation kehittämisen yhteydessä.

Maakuntakaavaan liittyy lakiesityksessä siirtymäsäännös, jonka mukaan voimassa olevien maakuntakaavojen oikeusvaikutteisuus poistuisi jälkikäteen kaikkien muiden paitsi aluerakenteen, viherrakenteen ja liikennejärjestelmän osalta viiden vuoden kuluttua lain voimaantulosta. Käytännössä jo voimaan tulleiden maakuntakaavojen ohjausvaikutus voi tällöin muuttua merkittävällä ja ennakoimattomalla tavalla, jopa muuttaen niiden alkuperäisiä tavoitteita. Esitys on maakunnan liittojen, kuntien sekä yksityisten maanomistajien kannalta kohtuuton. **Espoon kaupunki katsoo, että siirtymäsäännöstä ei voi tällaisenaan hyväksyä, sillä se kyseenalaistaisi demokraattisesti tehdyt päätökset ja johtaisi juridisesti hankaliin tulkintatilanteisiin.**

### *Kaupunkiseutusunnitelma (luku 7)*

Kasvavien kaupunkiseutujen kuntien ja kuntayhtymien yhteistyö on kiistattoman tärkeää. Lakiluonnoksessa esitetty uusi kaupunkiseutusunnitelma on kuitenkin kummajainen, joka ei pakollisena, mutta oikeusvaikutuksettomana, selvästikään kuulu joukkoon alueidenkäytön ohjausjärjestelmässä.

Kaupunkiseutusunnitelma olisi pakollinen Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille. Laatimisprosessi, osallistuminen, vuorovaikutus ja muutoksenhaku tulisi toteuttaa kuten kaavoissa. Kaupunkiseutusunnitelman tavoitteena olisi sovittaa yhteen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenne, liikennejärjestelmä ja viherrakenne. Suunnitelma-alueen laajuus määritettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Oikeusvaikutuksettomaan kaupunkiseutusunnitelmaan ei lakiesityksen mukaan sisältyisi erikseen määriteltyjä laadullisia vaatimuksia, jonka vuoksi muutoksenhakuoikeus ilmeisesti voisi rajoittua vain menettelyihin.

29.11.2021

10506/03.00.00/2021

**Espoon kaupunki ei kannata kaupunkiseutusunnitelman kirjaamista lakiin tai asetukseen missään muodossa:**

Sen avulla ei ratkaista ainuttakaan tunnistettua seututason, suunnittelun, yhteistyön tai päätöksenteon ongelmaa vaan vanhat, esimerkiksi päätöksentekoon liittyvät epävarmuustekijät, ovat entisellään. Uuden suunnitelmamuodon kuormittava vaikutus kunnille olisi merkittävä. Jos tarkoitus on ollut selkiyttää kaavatasojen työnjakoa, niin uuden epävirallisen suunnittelutason mukaan suunnittelujärjestelmään tuominen ei sitä tee.

Espoo myös huomauttaa, että lakiluonnoksessa ei ole kaupunkiseutusunnitelman yhteydessä millään tavalla noteerattu seudullista liikennejärjestelmäsuunnittelua, mikä tarkoittaa, että ilmeisesti ainakaan **Helsingin seudulla kaupunkiseutusunnitelma ei voisi korvata nyt tehtävää MAL-suunnittelua, vaan se olisi vielä uusi seudullinen työväline.** Aiheutuvan päällekkäisen työn määrä ei sujuvoittaisi kuntakaavoitusta ja osoittaa, ettei ehdotettu instrumentti ole loppuun asti mietitty.

Lakiesityksessä Espoon kaupunki tunnistaa muun muassa seuraavia epäkohtia:

- Yhteistyöhön ei voi pakottaa vaan lähtökohtana tulee olla vapaaehtoisuus, yhteinen tahtotila ja motivaatio. **Pakollinen suunnitelma ei palvele tarkoitustaan eikä korvaa nykyistä MAL-suunnittelua vaan tulisi sen lisäksi. Kuntien resurssien kannalta tämä olisi kestäväntöntä.**
- Kaupunkiseutusunnitelma olisi oikeusvaikutukseton, eli sillä ei olisi ohjausvaikutusta kuntien kaavoitukseen. Valmistelun aikana on kuitenkin herännyt kysymyksiä, **juontuuko sen kautta välillisesti ohjausvaikutusta esimerkiksi yleiskaavojen laatuvaatimuksiin?** Tällainen olisi omiaan sekoittamaan kaavatasojen välistä työnjakoa entisestään.
- Tähän asti tietyt kaupunkiseudut ovat tehneet omiin tarpeisiinsa räätälöityjä MAL-suunnitelmia. **Lakiluonnoksessa edellytetty suunnitelman määrämuotoisuus jäykistäisi yhteistyötä.** Vaikuttaa siltä, että vaaditut uudet teemat ja asiakirjat sekä esitystapa palvelevatkin lähinnä valtiota seurantatarkoituksissa mutta eivät auta seutuja niiden suunnittelukysymysten ratkomisessa.
  - Esimerkiksi suunnitelmaselostus (91 §) olisi uusi pakollinen määrämuotoinen asiakirja.
  - Viherrakenteen turvaaminen kasvavilla ja täydennysrakentamispaineisilla kaupunkiseuduilla on tärkeää, mutta uutena teemana kaupunkisuunnittelun kokonaisuudessa (vrt. MAL-työ) se kasvattaisi suunnittelun ja tehtävien selvitysten määrää merkittävästi. Lisäksi työ olisi päällekkäinen maakuntakaavan kanssa, jossa käsiteltäisiin samaa asiaa, mutta kaupunkiseutusunnitelmasta poiketen oikeusvaikutteisena.
- **Uusien osallistumismahdollisuuksien edellyttäminen oikeusvaikutuksettomalta kaupunkiseutusunnitelmalta vaikuttaa päälle liimatulta ja harhaanjohtavaltakin,** etenkin kun se tulisi toteuttaa täsmälleen samoin kuin oikeusvaikutteisissa kaavoissa. Tämä vaatisi prosessiin kuukausia lisää valmisteluaikaa. Pitkittyminen heikentäisi omalta osaltaan mahdollisuuksia Helsingin seudun nykyiseen hallituskausittain rullaavaan suunnitteluprosessiin ja sopimiseen.
- Valitusmahdollisuus, jota nykyisessä MAL-suunnittelussa ei ole, koskisi kaupunkiseutusunnitelmassa ilmeisesti vain prosessia. **Muutoksenhaku voisi silti pitkittää työtä ja sopimukseen pääsyä.**
- Erityisesti ELY-keskuksen valitusmahdollisuus kaupunkiseutusunnitelmasta herättää kysymyksiä, mihin se perustuisi ja mitä ongelmaa sillä ratkottaisiin?

**Kaiken kaikkiaan jää epäselväksi, miten esityksellä yritetään parantaa kaupunkiseutujen suunnittelun haasteisiin vastaamista, kun uusi suunnittelutaso ei tuo mitään lisää vaan veisi merkittävästi resursseja.** Tämä olisi pois kuntien muusta työstä, eli hidastaisi yleis- ja asemakaavoitusta eikä niin ollen vastaisi lain tavoitteisiin.

Espoon kaupunki toteaa, että uuden keinoitekoisen suunnitelmatason kehittelyn sijaan seutuja tulisi kannustaa löytämään alueellisesti parhaat ratkaisut yhteistyön tekemiseen kullekin ajankohtaisissa suunnittelu-

29.11.2021

10506/03.00.00/2021

kysymyksissä. **Valtion kehittämistoimet tulisi keskittää siihen, miten valtion eri osapuolten sitoutumista seudullisiin suunnitelmiin ja sopimuksiin voisi edistää.** Ainakin MAL-työssä valtion sitoutuminen on ollut hajanaisempaa ja siten myös heikompaa kuin kuntien yhteistyö.

### *Kuntakaavoitus*

**Yhden kuntakaavan mallista on valmistelun aikana luovuttu, mitä Espoon kaupunki pitää erittäin hyvänä.**

Yleis- ja asemakaavoituksella on jo nykyisellään kunnan suunnittelussa omat perustellut tehtävänsä kunnan kokonaiskuvan muodostamisessa ja rakentamisoikeuksien määrittelyssä.

Lakiesityksessä on esitetty uutena mahdollisuutena **yleis- ja asemakaavojen yhteiskäsittely ja yhteinen hyväksyminen, mitä Espoon kaupunki pitää kannatettavana.** Erillisinä päätöksinä hyväksyminen saattaa silti edelleen olla perusteltua esimerkiksi muutoksenhaun kohdentumisen kannalta. Yhteiskäsittelystä säätäminen on kuitenkin perusteltua yleiskaavan ohjausvaikutuksen tulkinnan selventämiseksi.

**Kaupan ohjauksen sääntelyn selkeyttäminen ja siirtäminen kokonaan kuntakaavoituksen piiriin on Espoon näkökulmasta perusteltua.** Yleiskaavan merkitys korostuisi kaupan sijainnin ohjauksessa ja yleiskaavoituksessa usein vaikeaksikin koettu maakuntakaavan tulkinta kaupan rakenteen osalta helpottuisi. Tämä on omiaan sujuvoittamaan kaavoitusta.

### *Yleiskaavoitus (luku 5)*

**Lakimuutoksella ei olisi kokonaisuutena merkittävää vaikutusta yleiskaavoituksen käytäntöihin.** Kuten hallituksen esityksessä todetaan, yleiskaavoitus on Suomessa hyvin monimuotoista. Lakimuutoksen tavoitteena on sujuvoittaa kaavoitusta, mutta yleiskaavoituksen raskaus ei johdu lainsäädännöstä vaan sekä suunnittelun, valmistelun että viranomaistoiminnan käytännöistä. Myös yleiskaavojen poliittinen luonne vaikuttaa kaavaprosessien sujuvuuteen.

Yleiskaava on kunnan tärkeä strategisen ohjauksen väline, ja on kannatettavaa, että lakimuutoksessa halutaan korostaa yleiskaavoituksen strategista luonnetta. On kuitenkin epäselvää, millainen suunnitelma täyttää strategisen yleiskaavan määritelmän. Sanojen ”yleispiirteinen” ja ”strateginen” käyttö on monitulkintaista ja tulisikin määritellä, mitä näillä käsitteillä tarkoitetaan. **Se, että luovutaan aluevarauksista ja käytetään symbolimerkintöjä, ei vielä tee yleiskaavasta strategista. Strateginen yleiskaava perustuu vahvasti kuntalain 37 § mukaiseen kunnan strategiaan ja tämä olisikin hyvä tunnistaa esimerkiksi ELY-keskuksen yleiskaavoitusta ohjaavassa toiminnassa, joka nykyisellään tunnistaa kapea-alaisesti vain maankäyttö- ja rakennuslain reunaehdot.** Lisäksi herää kysymys, mitä ns. ”strategiset” symbolikaavat itse asiassa ohjaavat ja miten niitä toteutetaan? Yleis- ja asemakaavan välitarkkuudella tarvittaisiin joka tapauksessa jonkinlaista aluevarauksiin perustuvaa suunnittelua, mikä ei välttämättä sujuvoita kaavoitusta.

Yleiskaava on tärkeä väline turvaamaan viherrakenteen kokonaisuutta erityisesti kaupunkimaisilla alueilla. Viherrakenteen määritelmän osalta (3 §) jää epäselväksi, kuinka määritelmän mukaisen verkoston laajuus käytännössä tulisi yleiskaavassa rajata etenkin suhteessa maakuntakaavaan.

Lakiluonnoksen mukaan asemakaava voitaisiin perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poiketen, jos yleiskaava on vanhentunut. Säännös olisi nykyisen lain vastaavaa säännöstä joustavampi, koska siinä ei enää edellytettäisi, että asemakaavan on sopeuduttava yleiskaavan kokonaisuuteen. **Yleiskaavasta poikettaessa tulisi arvioida asemakaavan vaikutukset riittävän laajalla alueella ja yleiskaavan tasoiseen ajantasaiseen tietoon perustuen.**

29.11.2021

10506/03.00.00/2021

Yleiskaavoja koskeva siirtymäsäännös vaikuttaisi taannehtivasti lainvoimaisiin yleiskaavapäätöksiin. **Espoo katsoo, että siirtymäsäännös ei ole periaatteellisesti eikä demokraattisen päätöksenteon kannalta hyväksyttävä** (perustelut kuten edellä maakuntakaavoituksen siirtymäsäännöksen osalta).

#### *Asemakaavoitus (luku 6)*

Yleisenä huomiona asemakaavoituksen osalta Espoon kaupunki toteaa, että nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on toiminut varsin hyvin. Mikä toimii hyvin, sitä ei tulisi muuttaa.

**Espoon kaupunki pitää asemakaavaprosessin osalta on tärkeänä, että vireilletulon ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman voi edelleenkin yhdistää, ja samassa yhteydessä järjestää valmisteluaineistosta MRA 30 § -tyyppisen kuulemisen.** Tämä on ollut Espoon kokemusten mukaan hyvä keino virtaviivaistaa kaavaprosessia. Osalliset eivät ole kiinnostuneita pelkästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, vaan haluavat mahdollisimman aikaisessa vaiheessa tietoa nimenomaan siitä, mitä aiotaan suunnitella, ja lausua siitä mielipiteensä. Lakiesitys näyttäisi ottavan huomioon tämän tarpeen.

**Vähämerkityksisten ja vaikutuksiltaan poikkeamispäätösten tasoisten asemakaavamuuutosten osalta Espoo ehdottaa, että vireilletulon yhteydessä voitaisiin laatia suoraan kaavaehdotus.** Kaksi peräkkäistä, täysin saman sisältöistä kuulemistä (valmisteluvaihe, ehdotusvaihe) tuntuu hyvin vähäisissä kohteissa tarpeettomalta byrokratialta.

#### *Yksittäisiä huomioita asemakaavoituksen osalta:*

##### *13 § Kaavan laatijan pätevyys*

Kunnissa on tällä hetkellä päteviä ja kokeneita kaavoittajia lakiesityksessä vaaditun korkeakoulututkinnon suorittaneiden lisäksi maanmittausteknikon koulutuksella. **Espoon kaupunki katsoo, että kaavan laatijan pätevydestä tulisi määrätä esitettyä väljemmin tai sille tulisi antaa siirtymäsäännös.** Koko maassa on pulaa osaavista kaavoittajista, joten ainakaan lailla ei tulisi rajata ulos sellaisia työelämässä jo olevia kaavoittajia, jotka ovat hankkineet osaamisensa vuosien työkokemuksen kautta.

##### *35 § Asemakaavan tarkoitus ja sisältö*

Pykälään on sisällytetty sekä asemakaavan tarkoitusta että sisältöä tai esitystapaa kuvaavia säädöksiä. Nämä ovat keskenään eriparisia asioita, jotka olisi syytä pitää erillään (kuten nykyisessä MRL:ssä). Sisältöä ja esitystapaa kuvaavat lauseet voisi siirtää esimerkiksi 40 §:ään.

##### *Kaavojen laadulliset vaatimukset*

Eri kaavatasoille jatkossa asetettavat laadulliset vaatimukset olisivat nykyisten sisältövaatimusten kaltaisia ja perusteena kaavojen sisällön lainmukaisuuden arvioinnille. Jää jossakin määrin epäselväksi, mitä sisältövaatimusten muuttaminen laatuvaatimuksiksi käytännössä tuo, vai onko kyseessä vain uusi nimi vanhalle asialle. **Espoon kaupunki ei pidä muutosta tarpeellisena. Laadullisista vaatimuksista voi seurata kunnille uusia tai laajentuvia, osin vaikeasti huomioitavissa olevia tehtäviä ja tarpeita kaavoituksen menettelyssä.**

Vaatimuksen säätäminen laissa merkitsee aina sitä, että vaatimusta voidaan käyttää valitusperusteena, jonka toteutumista arvioidaan tuomioistuimessa.



29.11.2021

10506/03.00.00/2021

**Aiemman oikeuskäytännön tulkintaa ohjaava vaikutus menetetään, jos lainmukaisuuden perusteena olevat seikat muutetaan.** Esityksen voi tästä syystä arvioida johtavan siihen, että tuomioistuimet joutuvat enenevässä määrin ratkaisemaan kaavojen hyväksyttävän sisällön, ennen kuin uuden lain soveltamiskäytäntö on vakiintunut. Tämä voi ruuhkauttaa tuomioistuimia, eikä esitys siten ole perusteltu kaavoituksen sujuvoittamisen tavoitteen näkökulmasta.

Laadullisten vaatimusten yksityiskohtaisuutta tulisi siis arvioida tarkemmin. On myös tarpeen arvioida, kuuluisivatko jotkin asemakaavoituksen yhteyteen esitetyt laadulliset vaatimukset ja laajat kokonaisuudet ennemmin yleiskaavoituksen yhteyteen, tai edistettäviksi pikemminkin maapolitiikan keinoin, esimerkiksi tontinluovutusehdoilla.

#### *Kaavan ja rakennusjärjestyksen voimaantulo (335 §)*

Kaavojen ja rakennusjärjestyksen voimaantuloa ei enää kytkettäisi kuuluttamiseen, vaan ne tulisivat voimaan lainvoiman saatuaan. **Espoon kaupunki pitää esitystä kannatettavana.**

#### *Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksessa (luku 11)*

Maankäyttö- ja rakennuslaki oli vuonna 2000 voimaan tullessaan osallisuuden näkökulmasta hyvin edistyksellinen laki ja varmasti vaikuttanut siihen, että osallisuus kaavoituksessa on Suomessa vahvistunut huikeasti. Vaikuttava varhaisen vaiheen osallisuus on kokemusten perusteella yksi keskeinen keino sujuvoittaa kaavoitusta. **Espoon kaupunki huomauttaa, ettei ole tarpeen yksityiskohtaisella sääntelyllä kangistaa sitä, mikä toimii hyvin.**

Nykylain parhaita puolia on tutkitustikin ollut mahdollisuus räätälöidä ja mitoittaa vuorovaikutus tarkoituksenmukaisesti kaavojen yleisen kiinnostavuuden sekä ”vaikeuskertoimen” mukaan. **Espoon näkökulmasta tämä joustavuus on tarpeen säilyttää jatkossakin.** Lakiesityksessä on nyt kuitenkin mukana lukuisia uusia, perusteettomalta vaikuttavia, lisätyötä ja viivästyksiä aiheuttavia vuorovaikutusvaatimuksia.

**Espoon kaupunki katsoo, että ehdotettua aloitevaiheen osallistumismenettelyä on syytä arvioida tarkasti uudelleen sen todellisen vaikuttavuuden ja kustannusvaikutuksen kannalta.** Ajatus on ymmärrettävä, mutta tosielämässä ongelmallinen toteuttaa, koska vuorovaikutusta ei voida kohdentaa järkevästi kaavan tavoitteisiin tai sisältöön, ennen kuin näitä on valmisteltu tiettyyn vaiheeseen. Herää kysymys, mistä menettelyssä on tarkoitus keskustella, ennen kuin kaavoitusta on aloitettu? Millaisen valitusperusteen tällainen menettelyvaihe voi muodostaa?

**Espoon kaupunki katsoo, että erillistä aloitteisiin liittyvää vuorovaikutusmenettelyä ei tule säätää.** Kaava-aloitteet ovat hyvin monen tasoisia ja niiden realistiset etenemismahdollisuudet vaihtelevia. Jos aloite johtaa kaavan vireilletuloon, vuorovaikutus tapahtuu normaalissa menettelyssä. Jos taas aloite ei johda toimenpiteisiin, ei siihen liittyvään vuorovaikutusmenettelyyn ole järkevää käyttää kaavoittajan niukkoja resursseja. Espoon kaupunki painottaa, että ehdotettu menettely etenkin yhdistettynä aloitteiden esitettyyn neljän kuukauden käsittelyaikaan lisäisi hallinnollisia käsittelyitä ja hidastaisi kaavoitusta. Byrokratian sijaan Espoon kaupunki haluaa panostaa aitoon dialogiin osallisten kanssa jo suunnittelun varhaisessa vaiheessa.

Lakiesitys poistaisi nykyisen mahdollisuuden ilmoittaa kaavan vireille tulosta vuosittaisen kaavoituskatsauksen yhteydessä, ja edellyttäisi aina kaavakohtaista vireilletuloilmoitusta. **Espoon kaupunki ei pidä tätä hyvänä kehityssuuntana.** Vuosittaisen kaavoituskatsauksen kautta osalliset saavat nykyisin tietoa käynnistyvistä hankkeista paljon varhaisemmin kuin kaavakohtaisista vireilletuloilmoituksista. Lakiesityksen mukaan



29.11.2021

10506/03.00.00/2021

kaavoituskatsauksen korvaksi jatkossa kaavoja koskevan tietoaineiston jatkuva ylläpito, joka sinänsä on tärkeää ja Espoon kaupunki on ylläpitänyt näitä tietoja verkkosivuillaan jo vuosia. On kuitenkin ristiriitaista, että kaavoituskatsauksesta luovutaan mutta sen sijaan kunnan olisi kuitenkin laadittava kerran vuodessa "tietoaineistosta tiivistelmä", josta kunta tiedottaisi sopivalla tavalla. Onko tämä tiivistelmä vain uusi nimi vanhalle kaavoituskatsaukselle ja mitä tällä säädöksellä on tarkoitus sujuvoittaa?

Lakiehdotuksessa on mukana esitys maanomistajien kuulemisesta sähköisesti tai kirjeitse jokaisessa kaavaprosessin vaiheessa, mikäli kaava esimerkiksi mahdollistaisi lunastamisen tai toisi muita rajoitteita. **Espoon näkemyksen mukaan maanomistajien kuulemiseen ei tarvita esitetyn kaltaista erillismenettelyä, sillä kuulusmenettely on ollut toimiva.** Kunta ei pysty hakemaan maanomistajien sähköisiä yhteystietoja tiedottamista varten, jolloin **tiedottaminen tapahtuisi paperipostilla** kiinteistötietojärjestelmästä saatavan osoitetiedon perusteella. Tämä ei ole kestävän kehityksen kannalta toivottavaa. Maanomistajien kuulemisen menettely muodostuisi etenkin yleispiirteisessä ja laajoja alueita koskevassa kaavoituksessa hyvin työlääksi ja pitkittäisi laatimisprosesseja merkittävästi.

#### *Vaikutusten arviointi (luku 12)*

**Espoon kaupunki pitää hyvänä kehityssuuntana, että lakiesityksen 70 §:ssä painotetaan kaavoituksen perustumista ajantasaiseen tietoon sen sijaan, että korostettaisiin selvittämistä,** koska tarpeellista lähtötietoa kaavoitukseen saadaan hyvin monin eri tavoin – muutenkin kuin erillisillä selvityksillä. Esimerkiksi osallisten kokemuksellinen tieto ympäristöstä otetaan Espoossa jo nykyisin enenevässä määrin osaksi suunnittelun tietopohjaa, ja tämä on tärkeä ja vaikuttava varhaisen vaiheen osallistumisen keino.

Esityksessä tunnistettiin kuitenkin kaksi tärkeää tarkistustarvetta:

- Nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna KRL:n säännöksessä on epätarkoituksenmukainen lisämääre "todennäköisesti" merkittävät vaikutukset. Se tulisi poistaa. Ilmaisu perustuu SOVA-direktiivin muotoiluun, mutta käytännössä sen tulkinta on vaikeaa. Aiemmissa lakimuutoksissa on nimenomaan ollut tarkoituksena selvittää vaikutusten arvioinnin laajuutta ja kohdentumista tarkoituksenmukaisesti.
- Lakiluonnoksen 71 §:ään on otettu sellaisenaan nykyisen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n maininta aikaisemmin tehtyjen selvitysten huomioon ottamisesta. **Ei ole tarkoituksenmukaista viitata kategorisesti aikaisempiin selvityksiin, vaan niiden sijasta olemassa olevan, käyttökelpoisen ja ennen muuta ajantasaisen tiedon huomioon ottamiseen.**

#### *Viranomaisyhteistyö ja alueidenkäytön valvonta yleisesti*

ELY-keskuksen roolia esitetään palautettavaksi vuoden 2017 muutosta edeltävään aikaan ja kaavojen lainmukaisuuden valvontaan. Jää epäselväksi, mitä ongelmaa tällä on tarkoitus ratkoa. **Espoon kaupunki ei kannata muutosesitystä: ELY-keskusten roolia valvonnassa ei ole tarpeen palauttaa, vaan roolin tulisi olla konsultoiva sekä eri tavoitteita yhteensovittava.**

Aiemman lakimuutoksen perustelut ovat edelleen ajantasaiset. Oikeustila ja toimintaympäristö ovat samat kuin vuoden 2017 lakimuutosta säädettäessä. Muutos on ollut voimassa vasta niin lyhyen aikaa, ettei sen todellisia vaikutuksia ole vielä voitu arvioida. Tämän lakiuudistuksen valmistelun yhteydessä ei ole esitetty perusteita, miksi tulisi palata laajempaan valtion valvontaan alueiden käytön suunnittelussa.

#### *Muutoksenhaku (322 §)*

29.11.2021

10506/03.00.00/2021

**Espoon kaupunki kannattaa säännöksen 2 momentin lisäystä, jonka mukaan asuntorakentamisen lisäksi myös elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta tärkeä kaava katsottaisiin yhteiskunnallisesti merkittäväksi.** Tällöin myös tällaista asemakaavaa koskeva valitus olisi käsiteltävä kiireellisenä. Espoon kaupunki katsoo, että säännöksen tarkoituksen kannalta olisi perusteltua lisätä siihen **myös liikennehankkeiden kannalta tärkeä kaava.**

*Digitalisaatio (koskee kaikkia kolmea lausuttavaa teemakokonaisuutta)*

Lainsäädännön siirtyminen paperiajattelusta kohti digitaalista, tietomallipohjaista suunnittelua on kannatettavaa. Monet kunnat ovat kehittäneet digitaalisia järjestelmiä jo parikymmentä vuotta. Sekä toteutuksessa että siirtymävaiheessa tulee kuitenkin ottaa huomioon kuntien vaihtelevat lähtökohdat tiedon tuottamisen sekä tiedon toimittamisen teknisten edellytysten suhteen, ja siirtymävaiheen tulisi olla hallittu. Espoossa kaavoituksen ja rakentamisen digitalisaatio on pitkällä, ja kokemuksesta tiedetään, että muutokset vievät aikaa ja valmisteluresursseja, eikä ratkaisuja kannata tehdä hätiköiden.

**Espoon kaupunki katsoo, että rakennetun ympäristön digitalisaation lähtökohta tulee olla, että tiedot tallennetaan ja niitä ylläpidetään vain yhdessä paikassa, josta niitä voidaan hyödyntää muissa tarpeellisissa tarkoituksissa esimerkiksi jonkin rajapinnan tai alustan kautta.** Valittavia ratkaisuja ei tule sitoa mihinkään järjestelmätoimittajaan tai yhteen järjestelmään, vaan tietojen tulee olla käytettävissä niistä riippumatta. Nyt lakiesityksen 92 §:stä ”Alueidenkäyttöön liittyvien tietojen saatavuus rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä” syntyy vaikutelma, että tietoja haluttaisiin siirrettävän erikseen erilliseen valtion järjestelmään tai rekisteriin. Tällainen toteutusmalli ei ratkaise valtakunnallisen tiedonhallinnan ongelmia vaan pikemminkin lisää niitä ja aiheuttaa päällekkäistä työtä. Lisäksi virheiden riski kasvaa, jos tietoa taltioidaan ja päivitetään useassa paikassa. Nämä tiedot ovat sellaisia, joita kunta tallentaa joka tapauksessa. Espoon kaupungilla iso osa tiedoista on jo nyt saatavilla avoimena datana rajapinnasta.

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (RYTJ) toteutuminen on vielä epävarmaa, koska valmistelu on vasta käynnistymässä ja siihen liittyy useita lainsäädännöllisiä ja toiminnallisia haasteita. **Espoon kaupunki toteaa, että KRL:n säädösratkaisuja ei tulisi sitoa vielä epävarman RYTJ:n käyttöönottoon.** Näin iso digitalisaation uudistus olisi ehkä järkevää toteuttaa vaiheittain, osakokonaisuus kerrallaan. On myös tärkeää huolellisesti arvioida, mitä digiuudistuksessa on välttämätöntä tehdä (esimerkiksi mitä kaikkia olemassa olevia suunnitelmia on tarpeen digitoida) ja mitä ilman pärjätään.

Lakiesityksen 89 §:ssä säädetään kaavan tietosisällön esitystavasta ”vakioidussa muodossa”. Tiedon tallentamisen vakioiminen voi olla hyvä asia sinänsä, mutta koska tiedossa ei vielä ole, mitä vakioidaan ja kuinka laajasti, ei voida vielä arvioida mihin se johtaa käytännössä. **Espoon kaupunki painottaa, että vakioinnista huolimatta tietomallin päivitys ja kehitys on tehtävä riittävän joustavaksi, jottei estetä järkevää kaavojen kehitystyötä, jolla voidaan vastata yhteiskunnan ja kaavoituksen muuttuviin haasteisiin.** Koska esitystavasta säädettäisiin tosiasiaassa vasta asetuksella, asiaan ei pystytä ottamaan tässä vaiheessa enempää kantaa.

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (RYTJ) ja kaavatietomallin vaikutukset kuntiin ja kaavoitukseen ovat todennäköisesti suuria, ja ne voivat vaikuttaa myös kaavoitustapaan kunnissa. Kaavatietomallin valmisteluprosessissa ei ole kuultu kuntia riittävällä tavalla ottaen huomioon asian suuri merkitys, eikä tietomallista ole ilmeisesti tarkoitusta pyytää lausuntoja. **Espoon kaupunki toteaa, että kaavatietomalli on välttämätöntä lähettää lausunnoille kuntiin.**

29.11.2021

10506/03.00.00/2021

## **2. Huomioita kaavojen toteuttamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 17–24, 37–40)**

### *Tontit (luku 17)*

Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain tonttijakoja koskevat pykälät ovat selkeitä ja mahdollistavat hyvin tonttijakojen ja tonttijaon muutosten tekemisen. **Espoon kaupunki katsoo, että tonttijakopykälien osalta ei ole kokonaisuudistuksen tarvetta.**

Mikäli kokonaisuudistus kuitenkin katsotaan tarpeelliseksi, Espoon kaupungin mielestä uudistuksessa tulisi huomioida riittävän pitkät siirtymäsäännökset sekä jo lohkottujen katualueiden haltuunottojen osalta että jo lain voimaantulon hetkellä voimassa olevien nk. ensimmäisten asemakaavojen mukaisten katujen kaupungin omistukseen ottamisen osalta.

**Espoon kaupungin näkemyksen mukaan lakiuudistuksen jälkeenkin tulisi olla mahdollista periä maanomistajalta tonttijaon laatimisen kustannukset myös nk. ensimmäinen tonttijaon laatimisesta.** Tätä tehtävää ei tule siirtää verovaroin kustannettavaksi ja siten lisätä kuntien kustannuksia asemakaavan toteuttamiseen liittyen.

**Espoon kaupungin mielestä tonttijakosuunnitelma asianosaisuus on kirjoitettu uuteen lakiin epäselvästi.** Tällaisenaan asianosaisten määritelmä tulisi aiheuttamaan turhia valituksia hallinto-oikeuteen. Kun tonttijakosuunnitelma laaditaan asemakaavan mukaisesti, asianosaisia tulisi Espoon kaupungin näkemyksen mukaan olla vain tonttijakosuunnitelma-alueen kiinteistöjen omistajat ja haltijat. Asianosaisuuden laajentaminen tulisi rajata sellaisiin erityisiin tilanteisiin, joissa tonttijakosuunnitelma laaditaan perustelluista syistä asemakaavasta poiketen.

**Espoon kaupunki pitää hyvänä asiana, että yksittäinen maanomistaja voi tehdä esityksen tonttijakosuunnitelman muuttamiseksi.** Tonttijakosuunnitelman muuttamisen tulee kuitenkin olla kunnan harkittavissa, koska muilla maanomistajilla, joita tonttijaon muutos mahdollisesti koskee, voi olla hakijan näkökannoista eräviä näkemyksiä muutoksesta tai sen tarpeesta. Nyt lakiluonnoksen 98 §:ään on kirjoitettu kohtuuttoman tiukka vaatimus siitä, että ”kunnan on muutettava tonttijakosuunnitelmaa” jopa yksittäisen hakijan esityksestä, jos tonttijakosuunnitelman muuttamisen edellytykset täyttyvät.

Espoon kaupunki toteaa, että tässä vaiheessa on vaikea ottaa kantaa siihen, mitä käytännössä tarkoittaa, että tonttijakosuunnitelma laaditaan tietomallina.

**Espoon kaupunki katsoo, että kunnianhimoinen hanke rakennetun ympäristön tietojärjestelmäksi on hieno tavoite, mutta sen toteuttaminen tulisi jakaa pienemmiksi kokonaisuuksiksi toteuttamisen onnistumiseksi.** Tämä uudistus ei saisi aiheuttaa kunnalle lisää tietojärjestelmäkustannuksia tai uutta rinnakkaista velvoittavaa valtiollista järjestelmää. (Asiasta on lausuttu tarkemmin edellä alueidenkäytön kohdassa).

### *Yleiset alueet (luku 18) sekä niihin liittyvät siirtymäsäännökset*

Yleisen alueen suunnittelun jako katusuunnitelman ja muun yleisen alueen suunnitelman välillä on ollut toimiva. Muut yleiset alueet kuin katu on voitu suunnitella kevyemmällä menettelyillä huomioon ottaen yleisen alueen laatu, laajuus ja merkityksellisyys esimerkiksi kaupunkikuvan kannalta. Lakiesityksessä nyt ehdotetussa muodossa muutaman aarin yleiseen käyttöön tarkoitettujen suojaviheralueen suunnittelun tulisi läpäistä yhtä raskas suunnittelu- ja vuorovaikutusprosessi kuin kadunkin tai kaupunginosan keskuspuiston.

29.11.2021

10506/03.00.00/2021

Yleisen alueen suunnitelman sisällölle asetettava vaatimukset ovat selkeät ja niiden osalta onkin vakiintunutta oikeuskäytäntöä. Sen sijaan yleisen alueen suunnitelmalle asetetut tavoitteet ovat aivan liian epämääräisiä ja arvolutautuneita. Yleisen alueen suunnittelun tavoitteena on esitetty "lisäksi aluetta toteutettaessa on mahdollisuuksien mukaan ja alueen luonne huomioon ottaen edistettävä ympäristön esteettömyyttä, liikkumisen kestävyyttä, luonnon monimuotoisuutta ja yhteiskunnan vähähiilisyttä sekä ilmastonmuutoksen hillintää ja ilmastonmuutoksen aiheuttamiin muutoksiin ja riskeihin varautumista." **Espoon kaupungin näkemyksen mukana tällaiset tavoitteet ovat hyviä tavoitteita koko lainsäädännölle ja kaavoituksessa, mutta kaavan toteuttamista koskevassa yleisen alueen suunnittelussa tällaiset tavoitteelliset, mahdollisuuksien mukaan huomioonotettavat, vaatimukset johtaisivat kaavan toteuttamista estäviin tai ainakin hidastaviin muutoksenhakuprosesseihin. Nämä tavoitteet tulisivat siirtää ja keskittää lain 5 §:ssä esitettyihin tavoitteisiin.**

Muun yleisen alueen kuin kadun luovuttamisesta yleiseen käyttöön (114 §) tehtävä päätös on erikoinen lisäys, koska päätökseen ei liity selkeitä oikeusvaikutuksia. Mikäli yleistä aluetta ei ole tarkoitettu yleisön käyttöön, ei siitä tarvitse tehdä yleisen alueen suunnitelmaakaan (107 §).

Katualueen ilmaisuovutuksen loppumista koskeva siirtymäsäännös on liian sekava ja määrääjat ovat aivan liian lyhyet ottaen huomioon kuntien taloudellisesti haasteellinen asema soteuudistuksen jälkeen. Lisäksi hiljattain lausunnolla olleen lunastuslain muutosesityksessä oleva markkinahinnan korotusautomaatti (esitetty 15 %:n ylimääräinen korotus lunastuskorvauksiin) tulee lakkauttamaan katualueiden vapaaehtoiset luovutukset ja nostamaan katumaan hinnan rakennusmaata kalliimmaksi.

#### *Hulevedet (luku 19)*

Espoon kaupunki toteaa lyhyesti, että esitetyt hulevesien hallinnan vuosimaksun perusteet on määritelty aivan liian yksityiskohtaisesti ja edellyttävät taksan lisäksi kiinteistökohtaista arviointia.

#### *Kunnan maapolitiikka sekä maankäyttösopimukset ja yhdyskuntarakentamisen maksut (luvut 20, 21)*

Lukujen 20 ja 21 eli kunnan maapolitiikkaa ja maankäyttösopimuksia koskevien lukujen osalta uuden kaavoitus- ja rakentamislain tavoitteena on edistää kuntien maapolitiikan keinojen vaikuttavuutta, kustannustehokkuutta, sujuvuutta, ennakoitavuutta ja hyväksyttävyyttä.

**Espoon kaupunki katsoo, että esitetty lakiluonnos osittain epäonnistuu maapolitiikan osalta edellä mainittujen päämäärien tavoittelemisessa.** Uudet, hyvinkin tarkat maapolitiittiset säätelyt lakitasolla eivät edistä tavoitteiden toteutumista vaan päinvastoin asettavat ne entistä hankalammin saavutettaviksi.

Lisäämällä lailla saneltua yksityiskohtaista seurantaa, rekisteröimistä, tilastointia ja kirjaamista, nimeämällä termejä uusiksi ja jättämällä muutosten kompensaaion kunnille harvoin sovelletun pakkokeinon eli toteuttamismaksun varaan, aiheutetaan suuria haasteita kunnille mm. prosessien hidastumisen kautta. Varsinkin kun huomioidaan samaan aikaan vireillä olevan lunastuslainsäädännön uudistuksen mahdollisesti tuoma 15 %:n ylimääräinen korotus lunastuskorvauksiin, mikä loisi suuren esteen vapaaehtoisten kauppojen ja sopimusten synnylle.

Eryteisesti täydennysrakentamisen sujuvoittaminen selkeillä ja joustavilla maapolitiikan säädöksillä auttaisi osaltaan toteuttamaan lakimuutoksen yleisiä kärkitavoitteita kuten ilmastonmuutoksen hillitsemistä ja siihen sopeutumista.

29.11.2021

10506/03.00.00/2021

Kunnat pyrkivät jo nykyisen lainsäädännön puitteissa, vuorovaikutteisesti keskustellen maanomistajien, nykyisten ja tulevien kuntalaisten sekä yritysten kanssa löytämään parhaat ratkaisut ja toteutustavat. Muun muassa yhdenvertainen kohtelu, kaikkia osapuolia hyödyttävä lopputulos ja monistettavuus ovat jo nykyisin keskeisimpiä tekijöitä tässä prosessissa, kunta- ja hallintolain säädöksiä ja hyvän hallinnon periaatteita unohtamatta. Lisäksi kehityshankkeet eroavat ratkaisevasti toisistaan, eikä tästä syystä ahdas sääntely vastaa parhaiten nykypäivän aluekehittämisen moninaiisiin haasteisiin.

**Yksityiskohtaisista säädöksistä Espoon kaupunki toteaa, että maapoliittisten periaatteiden julkaiseminen tietoverkossa on kannatettava ajatus, mutta lain tasolla ei ole syytä kytkeä asiaa pelkästään kaavoitukseen liittyväksi ja määrätä niinkin yksityiskohtaisesta asiasta,** kuin missä kunta tiedon julkaisee (137 § 1 mom.).

Maapoliittisen ohjelman laatimiseen lakiesityksessä kytketty laaja yleisölle, yhdistyksille ja yhteisöille suunnattu vaikutusmahdollisuus (137 § 2 mom.) on tarpeeton uudistus. Kuntien valtuustot päättävät mm. kuntansa strategiasta, talousarviosta ja varallisuuden hoidon perusteista ja maapoliittisen ohjelman voidaan katsoa olevan osa tätä kokonaisuutta. Kuntalaisten vaikutusmahdollisuus toteutuu siis edustuksellisen demokratian kautta kuntavaaleissa.

**Toteuttamismaksun osalta Espoon kaupunki toteaa, että sitominen kerrosneliömäärään ei ole loppuun asti mietitty ratkaisu,** vaikka esitetty 250 kerrosneliometriä onkin parannus nykyiseen 500 kerrosneliometriin.

Esimerkiksi pelkästään Espoon kaupungin sisällä asemakaavoitettujen omakotitonttien arvoissa on huomattavaa alueellista vaihtelua. Parempi vaihtoehto on määritellä merkittävän hyödyn minimiraja euromääräisenä ja maan hintatason vaihteluista johtuen raja voitaisiin jättää kokonaan kuntien valtuustojen päätäntävaltaan.

Espoon kaupunki katsoo, että toteuttamismaksun suorittaminen pitää sitoa aikaisemman ajankohdan maanomistukseen kuin maksun määrittämisen hetkeen (KRL 148 §). Ajankohtana voi toimia esimerkiksi se, kun kaava on ollut ensimmäistä kertaa nähtävillä tai kunnan luottamuselin on käsitellyt kaavaa ensimmäisen kerran. Jos kiinteistö tämän jälkeen pilkkotaan useammalle omistajalle, kukin vastaa korvauksesta osaltaan. Näin estettäisiin epätoivottu ilmiö kiinteistöjaotuksen pirstoutumisesta. Joskus nimittäin maanomistajat jakavat sopimusneuvottelujen alkaessa omistuksen niin pieniin osiin, että voivat tarkoituksellisesti välttää sopimuksen/toteuttamismaksun ja sen myötä osallistumisensa yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

#### *Lunastukset ja haitankorvaukset (luvut 23, 24)*

Luku 23 selkeyttää nykyisen MRL:n mukaisia lunastuksiin liittyvien lainkohtien sanamuotoja. **Espoon kaupunki katsoo, että lakiin on kuitenkin lisättävä selkeä säädös siitä, että yleisiä alueita lunastettaessa on korvauksen määrittämisessä otettava huomioon myös kaavan tuoma hyöty maanomistajalle.** Käytännössä tämä tarkoittaisi, että tilanteissa joissa esim. maanomistaja menettää kaavamuutoksessa pienen osan tontistaan kaduksi, mutta samalla tontin tehokkuus kasvaa niin, että rakentamismahdollisuudet säilyvät ennallaan, korvausta ei määrätä täysimääräisenä luovutettavan tontinosan rakennusoikeuden perusteella. Tällä turvattaisiin maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja oikeudenmukainen hinnoittelu yleisten alueiden hankinnassa.

Lunastamiseen liittyen katujen ilmaisuovutusvelvollisuuden poistuessa on **lakiin lisättävä myös säädös, joka maantielakia vastaavalla tavalla mahdollistaa kunnalle tarvittaessa välittömän ennakkohaltuunotto-oikeuden ainakin katualueiden osalta** jo ennen toimituksessa tehtävää korvausarviointia. Mikäli näin ei tapahdu, voi ilmaisuovutusvelvollisuuden poistamisesta aiheutuva taloudellinen haitta moninkertaistua kaava-alueiden toteuttamisen ja hankkeiden viivästyessä.

29.11.2021

10506/03.00.00/2021

Luku 24 kokoaa nykyisen MRL:n useita haitankorvaukseen liittyviä lainkohtia yhteen, ja selkeyttää siten lain soveltamista. Lisäksi siinä selkeytetään sanamuotoja viittaamalla julkisyhteisöön korvausvelvollisena (aiemmin pääosin kunta ja valtio), jolloin korvausvelvollisten piiri laajenee ja kunnan potentiaalinen korvausvelvollisuus supistuu. Uutena esitetty 170 § korvaus metsänkäytön rajoituksesta voi lisätä korvaustoimituksia, mutta rahallisesti merkitys lienee melko maltillinen.

### **3. Huomioita rakentamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 25–36, 37–40)**

Perusteluiden mukaan uudella kaavoitus- ja rakentamislaililla parannettaisiin sääntelyn vaikuttavuutta erityisesti ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi, kiertotalouden edistämiseksi, luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi sekä alueidenkäytön ja rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi. Rakentamisen vastuuta koskevilla uudistuksilla tähdättäisiin virhevastuun nykyistä selkeämpään sääntelyyn. Rakentamisen osa-alueella sujuvoittamiseen pyritään yksinkertaistamalla lupajärjestelmää, nostamalla lupakynnystä ja tarjoamalla mahdollisuus ratkaista rakentamislupaan kuuluva sijoittamislupa erikseen.

#### *Espoon kaupungin yleisiä huomioita rakentamisen kokonaisuudesta*

Esityksen mukaan kunta voi järjestää rakennusvalvontaviranomaisen tavanomaisen tai vaativan tasoisena. Tavanomaisen tasoisen rakennusvalvontaviranomainen voi ratkaista vaativan tasoisia rakennuskohteita koskevat toteuttamislupahakemukset hankittuaan sopimusteitse tarvittavaa lisäosaamista vaativan tasoiselta rakennusvalvontaviranomaiselta.

**Espoon kaupunki katsoo, että rakennusvalvonnan luokittelun vaikutuksia on esitetyn perusteella haastava arvioida.** Resurssoinnin ennakoitavuuden kannalta järjestely luo haasteita, ellei sitä toteuteta pitkäkestoisin järjestelyin yhteistyönä useamman kunnan välisenä keskitettynä organisaationa. Tilapäisen ja yhtäkkisen tarpeen kohdalla on vaikea irrottaa resursseja toiseen kuntaan, kun usein ne ovat tiukassa omankin rakennusvalvonnan sisällä. Vaativan tason rakennusvalvonnoille järjestely voi luoda mahdollisuuksia syventää ja laajentaa osaamistaan entisestään. Toisaalta vaativan tason rakennusvalvonnan asema saattaa nopeastikin muuttua henkilöstön vaihtuessa ja luokittelun perustuessa rakennusvalvonnan henkilöstön pätevyyteen eli koulutukseen ja kokemukseen.

**Ehdotettu sääntely päävastuullisen toteuttajan vastuusta omasta ja alihankkijoidensa suorituksesta on Espoon kaupungin näkökulmasta hyvä.** Sillä voi olla rakentamisen laatuun parantava vaikutus, joskin toisaalta se saattaa myös nostaa rakennushankkeen kustannuksia.

**Espoon kaupunki painottaa, että rakennusvalvonnalle koituu lisäkustannuksia ehdotetusta lakimuutoksesta,** mm. tietomallipohjaiseen lupakäsittelyyn siirryttäessä ja kouluttauduttaessa sekä esitetyistä uusista tehtävistä, kuten uusien lisäselvityksien laatimisen tarkastamisesta.

**Kaupunki huomauttaa myös, että luvan käsittelyn jakaminen kahteen eri päätökseen, voi kokonaisuudessaan myös pidentää prosessin kestoa verrattuna siihen, että käsiteltäisiin kokonaisuutena ja tehtäisiin yksi päätös.** Esityksen perusteluiden mukaan ”sijoittamisluvan ratkaiseminen erikseen omalla hallintopäätöksellä tulisi vuosittain kysymykseen arviolta noin 0,5 prosentissa kaikista rakentamisluvista, eli kysymys olisi poikkeustilanteista”. Merkitys määrällisesti olisi siten melko vähäinen.

29.11.2021

10506/03.00.00/2021

Kunnan viranomaisilla on velvollisuus toimittaa kiinteistöstä ja rakennuksesta väestötietojärjestelmään talletettavia tietoja. Lakiesityksessä luodaan lisäksi uusi velvollisuus tietojen siirtoon rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. **Espoon kaupunki kokee haastavana ja epätarkoituksenmukaisena, jos jatkossa eritasoista tietoa säilöittäisiin eri tahoilla ja monessa eri tietojärjestelmässä.** Kunnissa tallennettavan tiedon tulee olla käytettävissä automaattisesti rajapinnan tai alustan kautta alkuperäisestä tallennuspaikastaan. Lakiesityksestä jää epäselväksi, muuttuuko kaupungin rooli tiedonantajana. Mikäli RYTJ toteutetaan, pitäisi sen toteutus tehdä vaiheittain. (Asiasta on lausuttu tarkemmin alueidenkäytön kohdassa.)

Espoon kaupunki toteaa, että lakiluonnoksessa rakentamisen kokonaisuuteen esitetyt muutokset edellyttävät kunnissa toiminnan uudelleenjärjestämistä, merkittävää lisäresursointia sekä vähintään hallintosäännön ja rakennusjärjestyksen uudistamista.

*Espoon kaupungin pykäläkohtaisia huomioita rakentamisen kokonaisuudesta:*

### *3 § Määritelmät ja 258 § Päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijan toteutusvastuu*

3 §:n määritelmiin voisi olla hyvä lisätä rakennushankkeeseen ryhtyvän käsite. Nykyisellään erityisesti omistajanvaihdostilanteet rakennushankkeen käynnissä ollessa ovat herättäneet epätietoisuutta erityisesti kiinteistön uusissa omistajissa. Ehdotettua vastuuaikaakin ajatellen on hyvä määritellä rakennushankkeeseen ryhtyvä, jotta olisi selvää, mahdollisesti useammankin kerran omistajaa vaihtaneessa kiinteistössä, kenelle vastuuaikana ilmenneiden virheiden korjauskustannukset korvataan.

### *192 § Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus ja 206 § Rakennuksen vähähiilisyys*

Esityksessä on luotu rakennushankkeeseen ryhtyvälle lisää arviointi- ja huolehtimisvelvollisuuksia, kuten laskelma uusiutuvan energian vaatimusten täyttymisestä 192 §:ssä ja ilmastaselvitys 206 §:ssä. Selvityksien laatijoille ei ehdoteta erillisiä pätevyysvaatimuksia. Selvitysten laatimisen tarkastaminen tuo osaltaan rakennusvalvontaviranomaiselle lisää tehtäviä, vaikka sen vastuulla ei olisikaan oikeellisuuden tarkastaminen. Miten taataan riittävä laadun taso?

### *208 § Rakentamislupa*

Rakentamisen luvanvaraisuus; 1 momentissa on selkeästi lueteltu rakentamislupaa vaativat toimenpiteet. 2 momentissa on kuitenkin mainittu edellytykset, joiden puitteissa rakentamislupaa voidaan myös edellyttää, mikäli kunnan rakennusjärjestyksessä ei ole määrätty, että rakentamislupaa ei kunnassa tarvita (ns. kaatoluokka).

1 momentin listan mukaiset asiat tulisi Espoon kaupungin näkemyksen mukaan olla muotoiltu siten, että ne on aina vapautettu, ellei kyse ole suojelullisesta asiasta. Toinen momentti tulisi muotoilla selvemmin siten, että luvan tarve on yksiselitteistä.

Espoon kaupunki katsoo, että esitetystä muodosta tavoitteena esitetty lupajärjestelmän yksinkertaistaminen ei toteudu. Epäselväksi myös jää mikä vaikutus tällä on lupakynnykseen. On huomioitava myös, että luvanvaraisuudesta vapautetut rakennukset eivät dokumentoidu tai näy kartoilla.



29.11.2021

10506/03.00.00/2021

3 momentin sanamuoto ”korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyden ja turvallisuuden” ei myöskään toteuta tavoitetta yksinkertaistamisesta ja lupakynnyksen nostosta. Muotoilua tulisi harkita uudelleen, esimerkiksi ”vähäistä merkittävimmissä määrin”.

Kaikkien osapuolten näkökulmasta on tärkeää säätää luvanvaraisuudesta yksiselitteisesti. Näin vältetään myös jälkikäteisen valvonnan tarvetta.

#### *244 § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset*

Erittäin vaativassa suunnittelutehtävässä, kahden vuoden kokemus vastuullisena suunnittelijana on liian vähäinen. Se voi käytännössä merkitä, että on ollut vain yhdessä hankkeessa vastuullisena suunnittelijana. Espoon kaupunki katsoo, että erittäin vaativat hankkeet vaativat vankkaa kokemusta, mutta ei ylempää korkeakoulututkintoa.

#### *249 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan ilmoittaminen rakennusvalvontaviran-omaiselle*

Rakennusvalvonta ei enää tulevaisuudessa hyväksyisi vastaavia työnjohtajia eikä erityisalan työnjohtajia. Espoon kaupunki huomauttaa, että käytännössä on ilmennyt myös sellaisia hakemuksia, joissa on esitetty epäkelpoista työnjohtajaa.

#### *255 § Pääsuunnittelija*

Espoon kaupunki katsoo, että lause ”Pääsuunnittelija voi avustaa rakennushankkeeseen ryhtyvää rakennus- ja erityissuunnittelijoiden valinnassa.” on turha ja saattaa johtaa harhaan pääsuunnittelijan vastuita mietittäessä. Pääsuunnittelija kuitenkin vastaa nykyisen MRA 48 §:n mukaan suunnitelmien riittävydestä, eli käytännössä siitä, että on nimetty hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla riittävästi erityisalojen suunnittelijoita.

#### *266 § Viranomaisvalvonnan laajuus*

Viranomaisvalvonnan laajuus ja rakennusvalvontaviranomaisen vastuu aiheuttaa ajoittain asiakaskunnassa väärinkäsityksiä. Espoon kaupunki toteaa, että esitys säännöksen tarkentamisesta siltä osin on onnistunut.

Pykäläehdotuksen mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin valvoa, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa.

Perusteluissa on todettu, että jatkossa olisi tarpeen merkittävästi laajentaa ennalta ilmoittamattomien viranomaistarkastusten määrää. Espoon kaupunki ei näe kannatettavana painotuksen muuttamista ennalta ilmoittamattomiin tarkastuksiin, eikä se resursoinnin kannalta edes ole realistinen tavoite. Kaupunki tähdentää, että on tärkeää, että katselmuksissa ovat paikalla nykyistä vastaavasti hankkeen vastuulliset tahot.

#### *309 § Keskeneräinen rakennustyö ja 238 § Luvan voimassaolo*

KRL 309 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on ryhdyttävä toimenpiteisiin, jollei rakennustyötä ole saatu valmiiksi kymmenen vuoden kuluessa luvan myöntämisestä. KRL 238 §:n mukaan rakennustyö on kuitenkin saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Pykälien määräaikaero on hämmäntävä. Espoon kaupunki pitää parempana voimassa olevan MRL 170 §:n sanamuotoa.

29.11.2021

10506/03.00.00/2021

### *212 § Sijoittamisluvan edellytykset erityisharkinta-alueella*

Kunnan harkintavallan lisäämistä sijoittamisluvan edellytysten harkitsemisessa erityisharkinta-alueella voidaan Espoon kaupungin näkemyksen mukaan pitää kannatettavana. Tulisi kuitenkin säilyttää nykyistä lainsäädäntöä vastaava mahdollisuus arvioida ja päättää esitetyn 212 § 1 momentin mukaisten edellytysten täyttyminen erillään 211 §:n mukaisten sijoittamisluvan edellytysten arvioinnista. Tämä mahdollistaisi 212 § 1 momentin mukaisten edellytysten täyttyminen arvioinnin sijoittamislupaun nähden suppeampien selvitysten ja suunnitelmien perusteella sekä asiaa koskevan päätöksenteon joustavamman järjestelyn kunnan sisällä.

Esitysluonnoksen 212 § 1 momentin 1. kohdan mukaan sijoittamislupa voidaan myöntää edellyttäen, ettei rakentaminen aiheuta vähäistä suurempaa haittaa kaavoitukselle, alueen tavoitellun kehittämisen muille periaatteille tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Perustelutekstin mukaan alueen tavoitellun kehittämisen muu periaate voisi olla esimerkiksi strateginen suunnitelma, kuten kaupunkiseutusunnitelma. Espoon kaupunki katsoo, että oikeusvaikutuksettomaan kaupunkiseutusunnitelmaan ei tulisi tällä tavoin välillisesti liittää tosiasiallisia oikeusvaikutuksia.

Esitysluonnoksen 212 § 2 momentin 3. kohdassa viitataan voimassa olevan lainsäädännön rakennuksen korjaustöiden sijasta rakennuksen korjaus- ja muutostöihin. Espoon kaupunki huomauttaa, että lakiesitysluonnoksen perustelutekstistä ei ilmene, onko esimerkiksi käyttötarkoituksen muutoksen kaltaiset muutostyöt tarkoitus sallia erityisharkinta-alueita koskevien lupaedellytysten täyttymisestä riippumatta.

## **Kysymyksiä lausunnonantajille**

### **4. Maakuntakaavan vaihtoehtoinen malli**

Lakiuudistuksen valmistelun aikana käydyissä keskusteluissa on ollut esillä myös maakuntakaavaa koskeva vaihtoehtoinen malli.

Vaihtoehtoisen mallin oleellisin ero lakiehdotukseen olisi se, että maakuntakaavan **oikeusvaikutuksia ei rajattaisi laissa** vaan maakuntakaava olisi nykyiseen tapaan kokonaisuudessaan oikeusvaikutteinen. Vaihtoehtoinen malli olisi oikeusvaikutusten osalta pääosin nykyisen lain kaltainen, mutta malli ei kuitenkaan sisältäisi nykyisen lain mukaista maakuntakaavan toteuttamisen edistämismallia. Myös vaihtoehtoisesa mallissa maakuntakaavassa olisi esitettävä aluerakenteen, liikennejärjestelmän ja liikenneverkon sekä viherrakenteen kehittämisen periaatteet, ja lisäksi maakuntakaavassa voitaisiin esittää myös muita maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia asioita. Vaihtoehtoisen mallin mukaan maakuntakaavassa esitettävistä asioista kuitenkin **rajattaisiin laissa nimenomaisesti pois yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenne**. Yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteeseen kuuluvia asioita ei olisi siten mahdollista sisällyttää maakuntakaavaan vaan ne ratkaistaan kuntakaavoituksessa.

### **Lausunnonantaja pyydetään esittämään näkemyksensä myös vaihtoehtoisesa mallista.**

**Vastaus:** Kuten Espoon kaupunki edellä alueidenkäytön kohdassa toteaa, maakuntakaavan yleispiirteistäminen ja rajatumpi rooli on oikeansuuntainen ratkaisu, mutta ratkaisumalleja tulisi pohtia useampia ja pidemmälle. Tässä vaihtoehtoisesa mallissa on hyvää, että oikeusvaikutteisesti käsiteltävien teemojen määrää voitaisiin

29.11.2021

10506/03.00.00/2021

tapauskohtaisesti harkita, ja tällöin monet välttämättömät ns. hankalat asiat saataisiin käsiteltyä seututasolla oikeusvaikutteisessa kaavassa niin haluttaessa. Myös periaate, että maakuntakaavasta selkeästi rajattaisiin pois kunnan yhdyskuntarakenteelliset kysymykset, on kannatettava, kuitenkin edellyttäen, että kyetään selkeästi erottamaan toisistaan alue- ja yhdyskuntarakenteelliset kysymykset. Nyt esitetty määrittely (3 §) ei sitä yksiselitteisesti mahdollista.

Vaihtoehtoinen malli ei ole kovin viimeistelty, joten sen tarkempi kommentointi on mahdotonta.

## 5. Toteuttamismaksu

Luonnoksessa ehdotetaan toteuttamismaksun (nykylain kehittämiskorvaus) maksuvelvollisuuden alarajaksi 250 kerrosneliometriä (142 §). Tontinomistajan on maksettava maksu kunnalle, jos kunta vaatii maksun laissa säädetyin menettelyin. Jos asemakaavoituksen tuoma lisärakennusoikeus jää tätä pienemmäksi, ei maksuvelvollisuutta ole. Nykylaisissa vastaava alaraja on 500 kerrosneliometriä.

Lisäksi luonnoksessa esitetään maksun maksimimääräksi 70 %:ksi tontin arvonnoususta (144 §). Tontinomistajan olisi maksettava tämä määrä kunnalle, jos kunta vaatii maksua laissa säädetyin menettelyin. Maksun toisena ylärajana ovat nykyiseen tapaan ne kunnalle aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset, joita asemakaava-alueen toteuttaminen sille aiheuttaa. Kunnanvaltuusto voi nykyiseen tapaan päättää, että kunnassa tai sen osa-alueella kerrosneliömetreihin perustuva alaraja on korkeampi ja maksun maksimimäärä matalampi kuin laissa säädetty.

Lain valmistelun aikana on ollut esillä muitakin raja-arvoja. Maksuvelvollisuuden syntymisen rajan osalta esillä on ollut 0 - 500 kerrosneliometriä ja arvonnousuun perustuvan maksun enimmäismäärän osalta 60 - 80 % .

### Mitä näistä pidätte sopivimpana?

Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliometriä)

- 0= ei rajaa
- 250 (esitys)
- 500 (nykylaki)
- ✓ **Muu, mikä: Kuntakohtaisesti päätettävä, maapoliittisessa ohjelmassa määritetty euromääräinen raja**

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

- 60 (nykylaki)
- ✓ **70 (esitys): Espoo kannattaa esityksen mukaan**
- 80
- Muu, mikä: