

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus

ARY 27.11.2018

Anu Kärkkäinen

Johtaja, elinkeinoasiat

Rakennusteollisuus RT

ry/Talonrakennusteollisuus ry

MRL nykytila

- Rakentamiskelpoisten tonttien riittävyys on edelleen haaste
 - Asuntotarjonnan riittävyys varmistettava
- Kaavat pikkutarkkoja, yksityiskohtaisia ja osin vanhentuneita
 - Poikkeuslupien runsas määrä
- Käyttötarkoitusmuutokset eivät toteudu
 - Kuntien käsissä
- Täydennysrakentamishankkeiden haasteellisuus
- Kaavaselvitykset ovat päällekkäisiä
- Kaavamennettelyssä runsaasti eri vaiheita
 - Selvitykset, poliittinen riski, kaavavalitukset

RT:n tavoitteet

- Maanomistajalle ja kehittäjälle kaava-aloiteoikeus
- Asemakaavan rinnalle yksityisen laatima kehittämissuunnitelma, jonka kunta hyväksyy
- Kuntakaavoissa kaavataloustarkastelu
- Kaavoihin liittyvät selvitykset vain yhdellä kaavatasolla
- Täydennysrakentamisen ja käyttötarkoituseroisten edistäminen
- Määräajat ja palvelulupaus
- Kaavoituksen ja luvituksen täysdigitalisointi
- Kansalaisilla laaja ja aito osallistumisoikeus
- Vähennetään valituksia ja nopeutetaan valitusten käsittelyä
 - Asianosaisuus, muistutus valituksen ehtona

Kaavailuja, rakentamisen jaosto...

- Rakentamisen vastuut:
 - Pääurakoitsijan toteutusvastuu kirjataan lakiin
 - Takuu-aika korjausrakentamisessa 3-5 vuotta
 - Vakuudet
 - Uudisrakentaminen, takuu-aika?
 - Näyttökokeet kriittisille työvaiheille
 - Pääurakoitsija sertifioitu/toimilupa
- Elinkaariajattelu ja rakentamisen kestävä laatu
 - MRL:ään olennainen tekninen vaatimus vähähiilisydestä
 - Rakennuksille tavoitteellinen tekninen käyttöikä
 - Asetuksenantovaltuudet
 - Vähähiilisuuden raja-arvot ja laskentamenetelmät

Keskustelupaperi kaavoitus- ja valitusjärjestelmän tulevaisuudesta

RT, Rakli ja EK

Toteutus: Aula Research

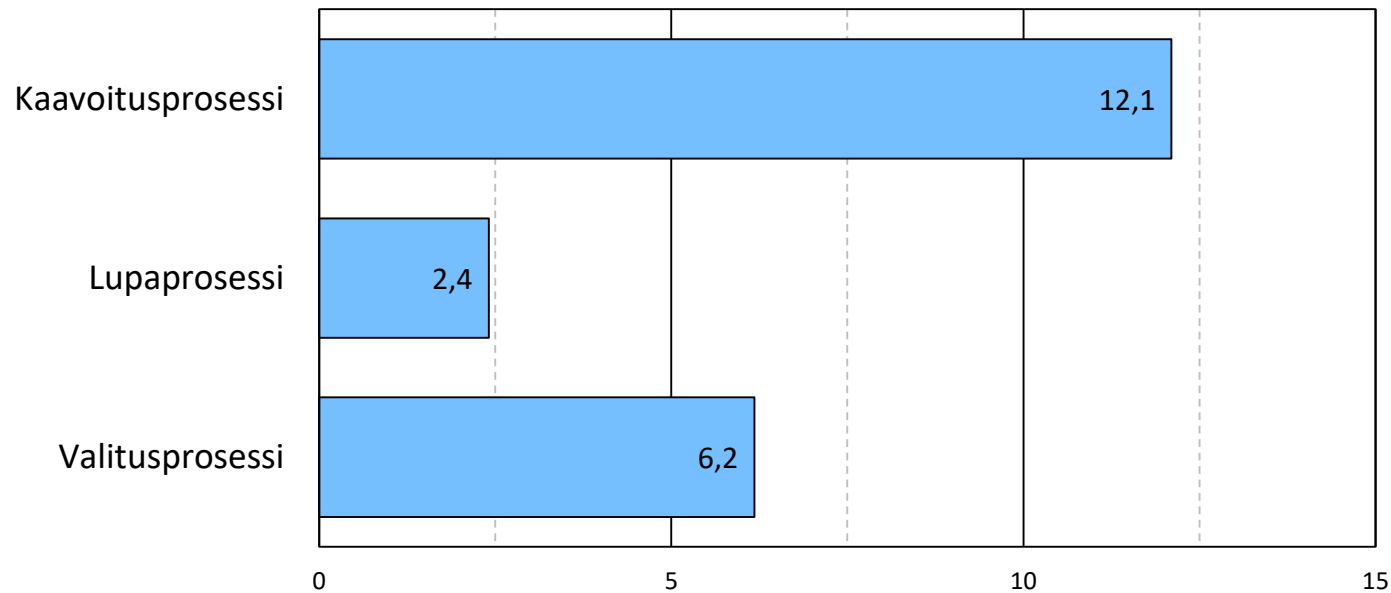
Keskustelupaperi kaavoitus- ja valitusjärjestelmän tulevaisuudesta

- Raklin, EK:n ja RT:N toimeksianto - toteutus Aula Research
 - Julkistus 13.11.2018
 - http://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/ajankohtaista/ajankohtaista-liitteet/2018/keskustelupaperi_valitusoikeus.pdf
- Kyselytutkimus
 - 50 suurimman kaupungin kaavoituksesta vastaavat viranhaltijat
 - 172 vastausta
- Asiantuntijahaastattelut 12 kpl
 - Mm. Ari Ekroos, Pasi Kallio, Petri Suutarinen, Lauri Jääskeläinen, Kristiina Rinkinen, Eija Mäkinen, Osmo Soininvaara jne.
- Kyselyn ja haastattelun teemat:
 - Näkemykset kaavajärjestelmän nykytilasta ja valitusoikeudesta
 - Kaavoitus- ja valitusprosessin tehostamispotentiaali
 - Keinot valitusten ennaltaehkäisemiseen
 - Kehityskohteet nykyisessä järjestelmässä

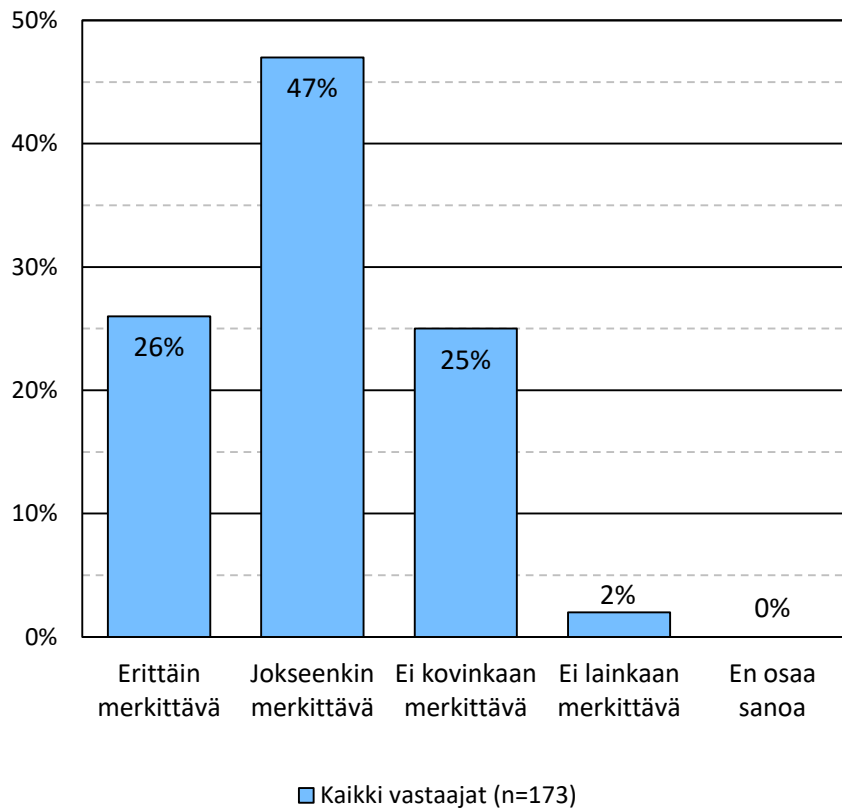
Valitusprosessien tehostamispotentiaali on suuri

Kyselytutkimus

Kuinka monta kuukautta on mielestäsi seuraavien prosessien optimaalinen kesto?
Kaikki vastaajat, n = 173



Viivästyksset ovat merkittävä haitta kaavoitusprosessille



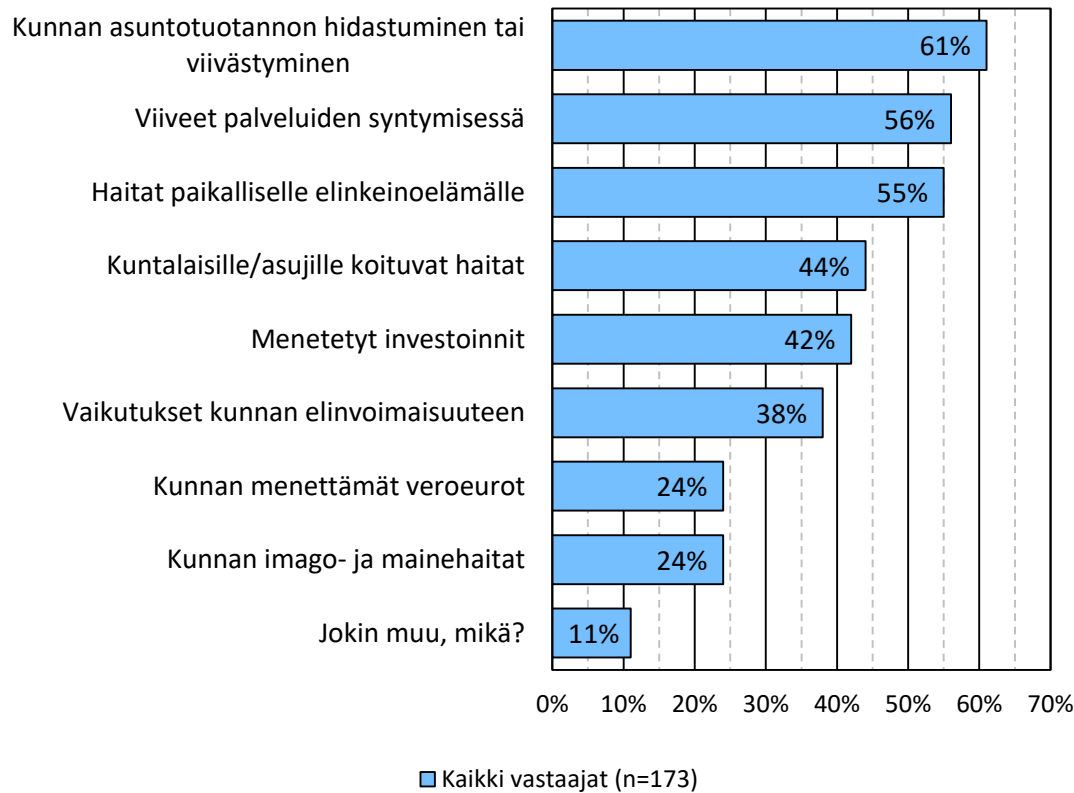
- Keskimääräinen kaavavalitus pitkittää kaavoitusprosessia kunnissa vastaajien mukaan **15,7 kuukautta**
 - Yli 100 000 asukkaan kaupungeissa **16,5 kuukautta**
- Kaavavalitukset lisäävät myös kuntien kaavoitustoimen viranhaltijoiden työmäärää:
 - Merkittäviä vaikutuksia: 11 %
 - Jokseenkin merkittäviä vaikutuksia: 44 %
 - Vähäisiä vaikutuksia 40 %
 - Ei vaikutusta: 2 %

Kaavoitusprosessin viivästymisen seuraukset

Kyselytutkimus ja asiantuntijahaastattelut

Mitkä seuraavista ovat mielestänne

kaavoitusprosessin viivästymisen aiheuttamat keskeisimmät haitat?



Otteita asiantuntijahaastatteluista:

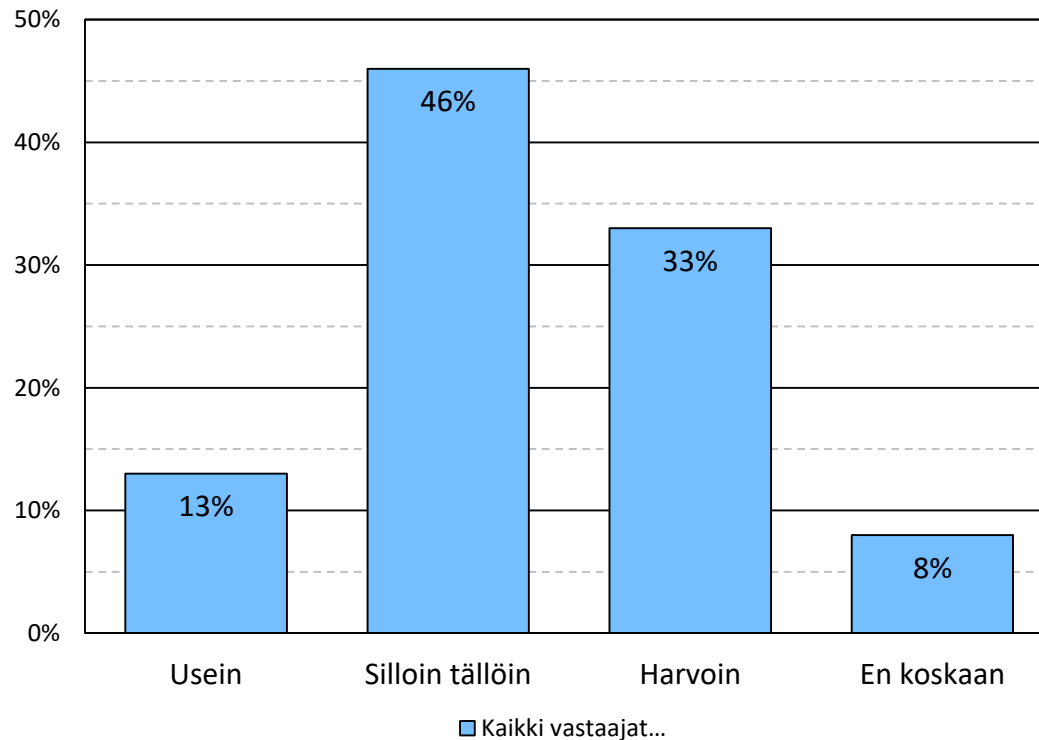
- *"Keskeistä ovat valitusten mukanaan tuoma epävarmuus ja taloudelliset ongelmat. Heijastevaikutukset eivät aiheuta haittaa pelkästään rakennuttajalle, vaan myös loppukäyttäjille ja kuntalaisille."*
- *"Kunnat eivät pysty allokoimaan resurssejaan järkevästi valitusten takia, mikä viivyyttää alueiden toteuttamista. Kuntien pitää myös vastata kaikkiin valituksiin, mikä tuntuu julkisten resurssien haaskaamiselta."*

Jarrutusvalitukset ovat kaavoittajille tuttu ilmiö

Kyselytutkimus ja asiantuntijahaastattelut

Johdanto: Julkisessa keskustelussa on käsitelty aiheettomien valitusten ongelmaa. Tällaisten valitusten tarkoituksena on ainoastaan hankkeen viivästyttäminen tai henkilökohtaisen edun tavoittelu tai muu vastaava aiheeton syy vaikeuttaa hankkeen

Kuinka usein kohtaat työssäsi tilanteita, joissa valitus vaikuttaisi tehdyn haitan aiheuttaminen mielessä?



Otteita asiantuntijahaastatteluista:

- ”En ole kohdannut urallani yhtään asiallista valitusta. Monesti olen kohdannut valituksia tapauksissa, joiden taustalla on se, että joku on harmistunut, kun lähiympäristössä esimerkiksi metsään rakennetaan.”*
- ”Jonkin verran tulee näitä, että hidastetaan projektia. Joku haluaa hidastaa projektia jotta oma tontti pysyisi mahdollisimman luonnonvaraisena.”*

Kehitysehdotukset nykyiseen järjestelmään, keskustelupaperin taustaryhmän ehdotukset

- Osallistumiskanavien monimuotoistaminen ja tietotason nostaminen kaava-asioissa
 - Digitaalisuus
 - Osallistava suunnittelu – koulutuksellinen ote
- Huomion kiinnittäminen hallinto-oikeuksien resursseihin ja valitusten käsittelyn järkevöittäminen
 - Ennakkoseulonta – valituskirjeen rakenteen harmonisointi
 - Sähköinen asiointi
- Valitusoikeuden tarkempi kohdentaminen
 - Määräytyisi kaavatason mukaan
 - Toteutuskaavassa asianosaisuus
 - Aiempi osallistuminen - muistutuksen jättäminen (Ruotsin malli)