YMPÄRISTÖVALIOKUNTA
00102 EDUSKUNTA
YmV@eduskunta.fi

KIRJALLINEN ASIANTUNTIJALAUSUNTO

Dnro 111/2024

16.10.2024

ASIA: LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI RAKENTAMISLAIN MUUTTAMISESTA

Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry kiittää mahdollisuudesta lausua otsikon mukaisesta asiasta. MTK pitää ehdotettua muutosehdotuskokonaisuutta erittäin kannatettavana ja rakentamislakia selkeyttävänä. Näkemyksemme mukaan muutosehdotusten myötä hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee ja valitusoikeuden rajat selkeytyvät, kun julkisen vallan ja viranomaisien valtuuksia täsmennetään. MTK kuitenkin kiinnittää huomiota muutamiin rakentamislain muutosesityksiin sekä tuo esille kohdennettuja muutostarpeita.

17 § Rakennusjärjestys

Pykälää on muutettu suhteessa lausuntoaineistoon ja täsmennetään sitä, ettei kunnan rakennusjärjestyksen määräyksellä voida muuttaa mitä 42§:n 1 momentissa on säädetty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.

MTK pitää pykälämuutosta kannatettavana ja selventävänä, minkä myötä uuden rakennuskohteen rakentamista edellyttävän rakentamisluvan ennakoitavuus paranee ja kuntakohtainen vaihtelu vähenee.

42§ Rakentamislupa

Pykälää tarkennettaisiin siten, että rakentamislupaa edellytettäisiin yleisörakennelmalta, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä, lukuun ottamatta enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta.

MTK pitää pykälämuutosta kannatettavana ja selventävänä.

43a§ Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

MTK pitää ehdotettua pykälää kannatettavana, kun tavoitellaan vihreän siirtymää tukevien hankkeiden luvituksen sujuvoittamista. MTK muistuttaa luvituksen sujuvoittamisen lisäksi hankkeiden ja niihin kytkeytyvien hankkeiden hyväksyttävyyden ja kansalaisten omaisuuden suojan vaalimisen tärkeäksi.

Puhtaan siirtymän investoinnit ovat yksityisen edun mukaisia hankkeita, ja siksi lainsäädännön tulee huomioida myös muu yksityinen etu puhtaan siirtymän hankkeiden ja niiden erillishankkeiden vaikutusarvioinneissa sekä lupaprosesseissa. MTK ei pidä kestävänä ja hyväksyttävänä lainsäädäntönä, jolla mahdollisesti toistetaan sama epäoikeudenmukaisuus, mikä ilmenee tänä päivänä yksityiseen etuun rakennettavien sähkönsiirron voimalinjoja osalta (esim. tuulivoimapuiston sähkön siirtolinja kantaverkkoon). Puhtaan siirtymän sijoittamislupaprosessi on toteuttamassa saman epäoikeudenmukaisuuden mm. vetylaitosinvestoinneissa, jotka tarvitsevat merkittävän voimalinjayhteyden.

Lakiehdotuksen mukaan puhtaan siirtymän sijoittamislupaa voisi soveltaa esimerkiksi jalostavan teollisuuden puhtaan siirtymän investointeihin, mutta ei tuuli- tai aurinkovoimaan. Puhtaan siirtymän sijoittamislupa on tulkinnallisesti enemmän mahdollistava kuin rajoittava. MTK:n kokemuksen mukaan nämä puhtaan siirtymän hankkeet sekä niihin kytkeytyvät jalostavan teollisuuden investoinnit voivat olla pinta-alallisesti laajoja tai hyvinkin pistemäisiä, mikä korostaa hankekohtaisen vaikutusarviointien toteuttamisen tärkeyttä.

MTK pitää tärkeänä 43,2 §:n kirjausta, joka on kirjattu seuraavasti; ”… *Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka puhtaan siirtymän sijoittamisluvan asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.”* MTK:n kaavoitukseen perustuvan kokemuksen mukaan esitetty kirjausmuotoilu on tulkinnanvarainen jo nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) aikana, minkä seurauksena on hanke- ja kuntakohtaisia tulkintaeroja. MTK:n mielestä kohtuullisuusharkintaa tulee selventää ja selkiyttää, ja kohtuullisuusharkinta tulee kohdentaa perustuen sille maa-alalle, jolle haitta kohdentuu eikä suhteutettuna maanomistajan omistamaan kokonais-pinta-alaan. Kohtuullisuusarviointi on kytköksissä lakiesityksen 63a §:n 73a §:n tarkoitukseen.

46a § Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytykset

Pykäläehdotus on uusi suhteessa lausuntokierrosaineistoon

MTK:n mielestä pykälä on selkiyttävä lisäys ja mahdollistaa yhtenäisempää arviointia ja lupamenettelyä, mikä edesauttaa puhtaan siirtymän investointien sujuvoittamista.

MTK:n kokemuksen mukaan näitä puhtaan siirtymän investointeja sijoitetaan luvan hakijan omistamalle tai vuokraamalle maalle. Investointiympäristöön kohdistuvien epävarmuustekijöiden kasvaessa, niin maanvuokraaminen yleistyy toimintamallina.

MTK mielestä puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytykseksi tulee lisätä vaatimus siitä, että luvan hakija osoittaa olevansa rakennuspaikanomistaja tai -haltija;

X) Rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeus on luvan hakijalla.

56§ Purkamisluvan edellytykset

MTK pitää esitettyjä muutoksia purkamisen edellytyksien parantamiseen ja sujuvoittamiseen kannatettavina, mutta kiinnittää samalla huomiota kaavan vanhentuneisuuden määrittelyyn, mikä on sidottu 13 vuoden ikään. Kaavan vanhentuneisuuden määrittely ja selvittäminen ei ole yksiselitteinen asia. Tarkka vuoden 13 ikä on mitä ilmeisimmin johdannainen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista. MRL ei säätele tarkoilla ikävuosilla maakuntakaavojen tai yleiskaavojen vanhentuneisuutta.

Tulkinnallisesti rakentamislaki on määrittelemässä eri kaavatasojen vanhentuneisuutta, vaikka lainsäädännöllisesti se kuuluisi 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaille, joka säätää kaavoituksesta. Lisäksi kaavoitusjärjestelmämme perustuu kaavahierarkiaan eikä kaavojen ajantasaisuuteen tai ikään. Tällä pykäläehdotuksella tätä kaavahierarkiaa ollaan murentamassa.

MTK:n mielestä 56.2 §:stä voidaan poistaa 13 vuoden ikäviittaukset;

Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, ~~joka on alle 13 vuotta vanha~~, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Alueella, jolla ei ole asema-, yleis-, tai maakuntakaavaa~~, tai kaava on vanhempi kuin 13 vuotta,~~ rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

63 § Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta

Rakentamislain korjaussarjakokonaisuudessa ei ollut muutosesitystä 63 §:ään. MTK on tunnistanut tarpeen täsmentää naapurin käsitettä 5 momentissa. Naapuri tarkoittaa alueen omistajaa tai haltijaa ja jättää näin ollen ojitusyhteisöt soveltamisalan ulkopuolelle. Käytännössä ojitusyhteisöllä on lakisääteisiä velvollisuuksia ojien kunnossapidossa ja rakentamishankkeilla voi olla merkittäviä vaikutuksia yhteisön toimintaedellytyksiin.

Turun hallinto-oikeus on tehnyt ratkaisun (09.10.2024, Dnro 998/03.04.04.04.16/2023), jossa todetaan ettei ojitusyhteisöllä ei ole asianosaisasemaa.

63a§ Kuuleminen ja tiedottaminen puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta

Pykäläehdotus on uusi suhteessa lausuntokierrosaineistoon

MTK mielestä on tärkeää luoda riittävät edellytykset 43a§:n edellyttämälle kohtuullisuusarvioinnille. Tämän arvioinnin tueksi tulee kuulemisessa ja tiedottamisessa harjoittaa suoraa maanomistajakuulemista ja -tiedottamista, jotta voidaan varmistua maanomistajien olevan tietoisia 43a§:n mukaisen päähankkeen ja siihen kytköksissä olevien erillishankkeiden (esimerkiksi tie- ja energiansiirtohankkeet) vaikutuksista. Sähkönsiirtohankkeissa 110kv -voimalinjat ja sitä suuremmat toteutetaan aina lunastusmenettelyn kautta vaikka voimalinjan sijainnista ja korvauksista sovittaisiin maanomistajien kanssa. Ei ole hyväksyttävää, että maanomistajat kuulevat puhtaan siirtymän hankkeesta vasta sen erillisen hankkeen lunastusmenettelyvaiheessa.

MTK ei pidä hyväksyttävänä toimintamallia, jossa hankkeiden toteutusta sujuvoitetaan ilman suoraa tiedottamista ja kuulemista maanomistajille, joille hankkeesta ja sen erillishankkeista voi koitua käytönrajoituksia ja haittaa. Eteenkin mikäli luvan hakijaa ei edellytetä arvioimaan hankkeen tai sen erillishankkeiden vaikutuksia maa- ja metsätalouteen tai elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin (75a§). Puhtaan siirtymän investointien yksityinen etu ei saa olla arvokkaampi kuin muu yksityinen etu.

MTK ehdottaa lisättäväksi seuraavaa momenttia;

> *Luvan hakijan on toimitettava maanomistajalle erikseen kirjeellä tai sähköisesti tieto 43 a §:n mukaisen puhtaan siirtymän hankkeesta ja siihen kytkeytyvästä erillishankkeesta, jonka toteuttaminen synnyttää lunastusperusteen tai käytönrajoituksen tai joka voi aiheuttaa haittaa maanomistajalle. Luvan hakijan tulee toimittaa kunnalle selvitys erikseen tiedotettavista maanomistajista puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksen liitteenä.*

68a§ Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Pykäläkokonaisuuteen on lisätty uusi momentti käsittelemään vaativuudeltaan poikkeuksellisen ja erityisen vaativan rakennuslupahakemuksen käsittelyä kolmen kuukauden määräajan sijaan kuudessa kuukaudessa. Samaan kuuden kuukauden määräaikaa ehdotetaan sovellettavaksi puhtaan siirtymän sijoittamisluvalle.

Pykälässä tai sen perusteluissa ei määritellä vaativuudeltaan poikkeuksellista tai erityisen vaativaa rakennushanketta, mikä tulee johtamaan erilaisiin soveltamisiin kuntien välillä. MTK kokee riskinä, että tämän perusteella rakennusvalvontaviranomaisella on lähes automaattinen mahdollisuus pidentää käsittelyaikaa kolmesta kuuteen kuukauteen, mikäli rakennusvalvontaviranomainen tulkitsee rakennushankkeen vaativuudeltaan poikkeukselliseksi ja erityisen vaativaksi. Tämän kaltainen menettely ei ole hyväksyttävää.

75a§ Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan vaikutustenarviointi

Pykäläehdotus on uusi suhteessa lausuntokierrosaineistoon

MTK:n mielestä pykälä on hyvä lisäys, mutta vaatii täsmennystä vaikutusten arviointien osalta, sillä yhdyskuntataloudelliset vaikutusarvioinnit eivät ole riittäviä. Vaikutusten arviointi on keskeisesti kytköksissä 43a §:n vaatimukseen ettei puhtaan siirtymän sijoittamislupa saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa tai rajoitusta.

MTK:n mielestä vaikutustenarviointi tulee vaatia maa- ja metsätalouden sekä muun elinkeinoelämän toimintaedellytyksien osalta. Puhtaan siirtymän investoinnin yksityisen edun tulee siis arvioida vaikutukset muuhun yksityiseen etuun. MTK:n ehdotus uudeksi muotoiluksi;

> *Puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksen yhteydessä on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, sekä yhdyskuntataloudelliset, maa- ja metsätaloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.*
>
> *Jos kysymyksessä on ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 3 §:ssä tarkoitettu hanke, sen ympäristövaikutukset arvioidaan noudattaen tämän lain 75 §:ää.*

MTK ei pidä hyväksyttävänä toimintatapaa, jolla edistetään puhtaan siirtymän investointeja ilman maa- ja metsätalouteen kohdistuvia vaikutusarviointeja saati ilman suoraa maanomistajakuulemista (63a§).

179§ Valitusoikeus rakentamisluvasta

Pykälämuutoksen myötä valitusoikeus kumottaisiin sellaiselta rekisteröidyllä yhteisöltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen valitusoikeus muutettaisiin vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ää. Museoviranomaisen valitusoikeus rajattaisiin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin suojeltuihin rakennuskohteisiin

MTK kannattaa esitettyjä muutoksia.

179 a§ Valitusoikeus puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta

Pykälämuutosehdotus on uusi suhteessa lausuntokierrosaineistoon.

MTK kiinnittää huomiota, että elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksille (ELY-keskus) ollaan antamassa laajat valitusoikeudet suhteessa muihin rakentamislailla säädettyjä valitusoikeuksia ELY-keskuksien osalta. MTK:n mielestä on johdonmukaista siten rajata ELY-keskuksen valitusoikeus valtakunnalliseen ja maakunnalliseen merkittävyyteen.

181§ Valitusoikeus toteuttamisluvasta

Pykälämuutoksien myötä museoviranomaisen valitusoikeus rajattaisiin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin suojeltuihin rakennuskohteisiin.

MTK kannattaa esitettyjä muutoksia.

182§ Valitusoikeus purkamisluvasta

Pykälämuutoksien myötä valitusoikeus kumottaisiin sellaiselta rekisteröidyllä yhteisöltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen valitusoikeus muutettaisiin vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ää. Museoviranomaisen valitusoikeus rajattaisiin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin rakennuksiin.

MTK kannattaa esitettyjä muutoksia.

183 § Valitusoikeus maisematyöluvasta

Pykälämuutoksien myötä pykälää täsmennetään koskemaan tilanteitta, joissa maisemaluvalla toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa. Lisäksi valitusoikeus rajattaisiin viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaan ja haltijaan sekä siihen, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

MTK pitää valitusoikeuden rajausta oikean suuntaisena ja kannatettavana. Ehdotettu valitusoikeusrajaus on MTK:n mielestä suunniteltu enemmän asemakaava-alueen sisälle sovellettavaksi. Kuitenkin maisematyöluvan voi rakentamislain 53§:n mukaisesti (1.1.2025 alkaen) määrätä myös yleiskaava-alueelle, jolla kiinteistökoot ovat keskimääräistä suuremmat suhteessa asemakaava-alueelle. Tällöin yleiskaava-alueella valitusoikeus todennäköisesti koskettaa keskimäärisesti useampaa naapurikiinteistöä suhteessa asemakaava-alueeseen. Yleiskaava-alueella naapurikiinteistöjen valitusoikeus maisematyöluvasta ei ole tarkoituksenmukainen rajaus, sillä toteutettavan maisematyöluvanvaraisen toimenpiteen vaikutus oikeuteen, velvollisuuteen ja etuuteen todennäköisesti pienenee toimenpidekohteen ja naapurikiinteistörajan välisen etäisyyden kasvaessa. MTK kokee riskinä muun muassa naapureiden välisen kiusanteon.

MTK kokee tärkeäksi rajata valitusoikeutta maisematyöluvasta yleiskaava-alueella tiukemmin. Valitusoikeuden rajaus voitaisiin toteuttaa selkeyden ja yksiselitteisyyden mukaisesti rajaamalla 183.1 §:n koskettamaan vain asemakaava-aluetta. Yleiskaava-alueella valitusoikeusoikeus kohdennettaisiin lain 183.1 §:n toisen kohdan mukaisesti ja valitusoikeus olisi sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, jolloin valituksella olisi todennäköisemmin selkeämmät perusteet ja perustelut. MTK:n ehdotus uudeksi muotoiluksi;

> *Jos maisematyöluvalla toteutetaan lainvoimaista asema<u>kaavaa</u> ~~tai yleiskaavaa~~, valitusoikeus maisematyöluvasta on:*
> *1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;*
> *2) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.*
>
> *<u>Jos maisematyöluvalla toteutetaan lainvoimaista yleiskaavaa, valitusoikeus maisematyöluvasta on:</u>*
> *<u>1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.</u>*

Mikäli naapurikiinteistöjen valitusoikeuden säilyttäminen on välttämätöntä myös yleiskaava-alueella, niin valitusoikeutta syytä rajata maisematyölupakohteen ja naapurikiinteistörajan välisellä maksimietäisyydellä, jonka sisällä maisematyölupakohteen on oltava, jotta naapurikiinteistöllä olisi valitusoikeus. MTK ehdottaa valitusoikeusrajauksen etäisyydeksi 50 metriä, mikä muodostaisi naapurikiinteistölle 0,5 hehtaarin valitusoikeusalueen per 100 kiinteistörajametri.

Maisematyöluvan siirtymäsäännökset

Maisematyöluvasta säädetään rakentamislaissa 1.1.2025 alkaen, mutta maisematyölupaa koskettava siirtymäsäännös (752/2023); *”Ennen 1 päivää toukokuuta 2017 voimaan tulleiden yleiskaavojen alueella sovelletaan puiden kaatamiseen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä kunnes yleiskaava on muutettu, enintään kuitenkin viiden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta (laki tulee voimaan 1.1.2025).”* on kuitenkin säädettynä maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) lain 128 §:ään perustuen.

MTK kokee lainsäädännön selkeyden, tulkinnan ja soveltamisen vuoksi tärkeänä, että rakentamislakiin tuodaan edellä kuvattu siirtymäsäännös tai viittaus nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin (tulevaan alueidenkäyttölakiin) edellä kuvatun siirtymäsäännöksen osalta.

Helsingissä 16.10.2024

Juho Ikonen
Maankäytön asiantuntija

Leena Kristeri
Elinvoimajohtaja