

Asia: VN/26856/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölainsäädännöksi

Lausunnonantajan lausunto. Lausuntopalautteen käsittelyn helpottamiseksi ympäristöministeriö pyytää, että lausunto jaotellaan lausuntopyynnössä ilmoitettujen väliotsikoiden mukaisesti.

Kommentit luvusta 1 Yleiset säännökset

RASI kiittää 8§ esitystä yhteistyövelvoitteesta määriteltyjen kaupunkiseutujen osalta. Yhteistyö suunnittelun ja yhteensovittamisen osalta varmistaa parhaiten myös elinkeinoelämälle suotuisan investointiympäristön alueella.

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

-

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) sisältö, valmistelu ja oikeusvaikutuksia koskevat säännökset säilyisivät pääosin nykyisen kaltaisena. Uusia tavoitteita olisivat kansallinen turvallisuus ja huoltovarmuus sekä ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen.

RASI ry katsoo, että esitetyt lisäykset ovat perusteltuja.

Voimassaolevan lain ”ekologinen kestävyys” on hallituksen esitysluonnoksessa esitetty korvattavaksi ”luonnon monimuotoisuudella ja luonnonvarojen kestävällä käytöllä”. Perustelujen mukaan muutosta perustellaan tarpeella edistää kansainvälisiä velvoitteita sekä luonnonsuojelualueiden ohella luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien huomioon ottamista alueidenkäytössä ja sen suunnittelussa. Tavoitteet ovat tärkeitä, mutta luontoon liittyviä tavoitteita tullessaan valtakuntatasoisesti edistämään myös kansallisessa luonnon monimuotoisuusstrategiassa ja sen toimintaohjelmassa sekä ennallistamisasetuksen mukaisessa kansallisessa ennallistamissuunnitelmassa. RASI ry katsoo, että pääsääntöisesti luonnon monimuotoisuustavoitteet tulee käsitellä em. suunnitelmissa VAT:n sijaan.

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

RASI ry pitää kannatettavana kaikkia kevennyksiä maakuntakaavaan ja katsoo, että maakuntakaavan tulisi olla vaikutuksiltaan lähinnä strateginen. Esityksen mukaan maakuntakaava on ”otettava huomioon” yleiskaavaa laadittaessa, kun voimassaolevan lain mukaan maakuntakaava ”on ohjeena” kuntakaavoituksessa. Huolena on, takaako pykälätason sanamuoto ”otettava huomioon” muutoksen riittävällä tasolla.

RASI ry katsoo, että luonnon monimuotoisuuden ja erityisesti ekologisten yhteyksien sekä muiden luonnonarvojen määrittelyyn liittyy epäselvyyttä, eikä luonnon monimuotoisuutta ole määritelty lakiesityksessä. Kirjausten sekä monimuotoisuuden määritelmän laveuden näkökulmasta on epäselvää, miten luontoarvojen käsittely maakuntakaavoissa käytännössä muuttuisi, ja mitä ”muut luontoarvot” tarkoittavat kaikenkattavan luonnon monimuotoisuuden lisäksi.

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

Esityksen mukaan asemakaava voitaisiin perustellusta syystä laatia tai muuttaa yleiskaavan ohjausvaikutuksista poiketen, jos yleiskaava on vanhentunut. Voimassaolevan lainsäädännön mukaan yleiskaavan tulisi olla ”ilmeisen vanhentunut”. RASI pitää muutosta hyvänä.

Lisäksi RASI ry kannattaa 41 §:n mahdollisuutta yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittelystä, mikä voi joissain tapauksissa keventää hallinnollisia prosesseja, kun alueelle ja hankkeelle on tarpeen laatia samaan aikaan sekä yleiskaava että asemakaava.

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

Kaavoituksen liika yksityiskohtaisuus on nykyisellään ongelma, eivätkä hankkeeseen ryhtyvän tarpeet tule riittävällä tavalla huomioiduksi. Liasta yksityiskohtaisuudesta tulee päästä eroon ja siksi RASI ry katsoo, että asemakaavan tarkoitusta koskevaa pykälää (46 §) tulisi nimenomaisesti täsmentää, että kaava ei saa olla liian yksityiskohtainen. Liian yksityiskohtainen kaava rajoittaa kiinteistönomistajan tai haltijan mahdollisuutta toteuttaa hanke tarkoituksenmukaisella tavalla.

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviin erityisiin säännöksiin ehdotetaan joitain muutoksia verrattuna voimassa olevaan lakiin. Laista poistettaisiin säännös, jonka mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Laista poistettaisiin samalla myös velvoite esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja maakuntakaavassa. Maakuntakaavassa ei olisi myöskään enää esitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Voimassa olevasta laista poiketen laissa ei myöskään enää säädettäisi, että alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä eikä, että

suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

RASI ry kannattaa kaikkia esitettyjä kevennyksiä sääntelyyn. Vähittäiskaupan suuryksikkösääntely erityissääntelynä kuitenkin edelleen haittaa kaupan kilpailua ja investointeja ja siksi kauppa haluaisi lähtökohtaisesti kokonaan eroon sääntelystä.

Esitetyt keventämistoimet eivät ole riittäviä ratkaisemaan suuryksiköiden sijoittumiseen liittyviä ongelmia, sillä kaupalle sijainti on kaikki kaikessa. Kaupan sijainnin ohjauksessa suurin ongelma on siinä, miten lainsäädäntöä kunnissa tulkitaan ja sovelletaan. Käytännön kaavatyössä korostuu rajoittaminen, ei mahdollistaminen. Kaupan sijainnin sääntelyn tulee taata kaikille tasapuoliset kilpailunedellytykset koko Suomessa.

Ehdotuksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö olisi edelleen osoitettava ensisijaisesti keskusta-alueelle. Vaatimus on sama kaikkialla, vaikka eri kuntien keskusta-alueet eroavat merkittävästi toisistaan mm. koon ja saavutettavuuden osalta. Suuremmilla tiiviin yhdyskuntarakenteen keskusta-alueilla on lähes mahdotonta enää löytää suuryksikölle kaupalliset edellytykset täyttävää sijaintia. Tämä merkitsee kilpailuedun antamista alueella jo sijaitseville toimijoille sekä pienemmistä myymälöistä johtuvaan suppeaan valikoimaan ja korkeampaan hintatasoon. Sääntely rajoittaa myös jo markkinoilla olevia toimijoita, sillä sijoittumisen ja neliörajojen sääntely estää nykyisten liiketilojen ja jakeluverkon laajentamisen. Suuryksiköiden lisäksi keskusta-alueilta pitäisi löytyä tilaa myös keskikokoisille vähittäiskaupan myymälöille.

Kaupan sijoittumista sekä keskusta-alueille että niiden ulkopuolisille kaupan alueille vaikeuttaa myös kaavoittajan tarkka laatuohjaus. Yhteiskunta ei pysy jatkuvasti muuttuvien kuluttajien ostomieltyksien ja kaupan konseptien perässä, mutta yrittää jarruttaa kehitystä muutoksiin todella hitaasti reagoivalla lainsäädännöllä ja kaavoituksella. Kaupan laadun yksityiskohtainen ohjaus aiheuttaa runsaasti tulkintaongelmia, rajoittaa kaupan kilpailua ja olemassa olevien yksiköiden kehittämistä sekä jäykistää kiinteistömarkkinoita vaikeuttamalla mm. uusien käyttäjäkonseptien kehittämistä olemassa oleville tiloille.

Tulkintaongelmia aiheuttaa niin ikään suuryksikkösääntelyyn liittyvän myymäläkesittymän määrittely, mikä nykyään vaihtelee kunnittain ja tapauskohtaisesti. Myymäläkesittymä pitäisi määritellä ehdotettua tarkemmin esim. lain perusteluissa, jolloin ennakoitavuus ja eri toimijoiden tasapuolinen kohtelu lisääntyisivät.

Kaavoituksella tulee mahdollistaa riittävän palvelu- ja myymäläverkoston syntyminen. Ostosmatkoihin liittyy usein paljon muutakin toimintaa kuin pelkkä ostosten tekeminen ja monet vähittäiskaupan suuryksiköt ovatkin monipuolisia palvelukeskuksia. Pieni lähimyymä ei valikoimaltaan tai hintatasoltaan vastaa kuluttajien kaikkia vaatimuksia. Mikäli kaupan verkosto painottuu keskustoissa liiaksi pieniin myymälöihin, ajavat ihmiset autolla kauemmaksi paremman valikoiman, muiden palvelujen ja helpomman asioinnin perässä.

Koska vähittäiskaupan toimiala otetaan jatkossakin alueidenkäytön suunnittelussa varsin tarkan ja rajoittavan sääntelyn kohteeksi, katsomme, että vastaavasti tulee lainsäädännöllä erityisesti edistää kaupan sijaintia erityyppisillä alueilla. Tämä edellyttää kuntatasollakilpailun ja kaupan toimintaedellytysten edistämistä; 1) osoittamalla riittävästi vaihtoehtoisia eri kokoisille kaupoille soveltuvia sijaintipaikkoja sekä välttämällä kaupan laadun tarkkaa määrittelyä ja muutoinkin liian yksityiskohtaista sääntelyä kaavoituksessa, 2) yhtenäistä ja ennakoitavaa lainsäädännön tulkintaa kaupan sijoittumiskysymyksissä, 3) nykyisen infrastruktuurin monipuolisempaa

hyödyntämistä, kuten olemassa olevien kiinteistöjen joustava käyttö ja käyttötarkoitusten muutokset.

Esitämme, että yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimuksiin lisätään kaupallisten palveluiden kehittämisedellytysten huomiointi ja edellä mainitut näkemykset lisätään ao. kohtaa koskeviin perusteluihin.

Kommentit luvusta 8 Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

-

Kommentit luvusta 9 Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

-

Kommentit luvusta 10 Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

-

Kommentit luvusta 11 Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

-

Kommentit luvusta 12 Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite ja asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä

RASI ry kannattaa pykälää asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloitteesta ja asemakaavan ja yleiskaavan laatimisesta yhteistyössä maanomistajan kanssa. Pykälät varmistaisivat maanomistajille lakiin kirjatun menettelyn, sekä tasapuolisen ja oikeudenmukaisen kohtelun kaikissa kunnissa. Ilman lakiin kirjattua menettelyä kuntien käytännöt asiassa vaihtelevat suuresti, eikä tehtyihin aloitteisiin välttämättä edes vastata. Pykälät ovat omiaan nopeuttamaan investointien toteuttamista. Kunnan päätöksenteko vaatii kuitenkin 91 §:ään niin ikään vastaavan määräajan kuin 90 §:ssä.

Koemmentit luvusta 13 Merialuesuunnittelu

-

Kommentit luvusta 14 Kansallinen kaupunkipuisto

-

Kommentit luvusta 15 Valtion rajat ylittävät ympäristövaikutukset

-

Kommentit luvusta 16 Pakkokeinot ja seuraamukset

-

Kommentit luvusta 17 Kaavan ja muun päätöksen tiedoksianto koskevat säännökset

-

Kommentit luvusta 18 Muutoksenhaku

RASI ry kannattaa lisäystä (110 §), jonka mukaan elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta koskeva valitus on käsiteltävä kiireellisenä. Nykyisen lain mukaan tämä koskee vain asuntorakentamista ja muutoin yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa.

RASI ry esitystä (114 §), jonka mukaan asemakaavasta voisi pääsääntöisesti valittaa asianosaiset nykyisen laajan kunnallisvalituksen mukaisen kuntalaisten valitusoikeuden sijaan. Nykyinen laaja valitusoikeus on muodostunut monessa tilanteessa investointien esteeksi.

RASI ry kannattaa myös esitystä (114 §), jonka mukaan rekisteröityjen yhteisöjen valitusoikeus asemakaavoista kytkettäisiin kaavaehdotuksesta tehtyyn muistutukseen. Muutos on kaavoituksen kaikkia osapuolia hyödyttävä suuntaus ja ohjaa yhdistyksiä ottamaan kantaa asioihin valituksen sijaan suunnitteluvaiheessa.

Kommentit luvusta 19 Kaavan ja muun päätöksen tiedoksianto ja voimaantuloa koskevat säännökset

-

Kommentit luvusta 20 Erinäiset säännökset

-

Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

-

Kommentit alueidenkäyttölain muuttamisesta (liitelaki, nimike muuttuu laiksi kaavojen toteuttamislaki)

-

Kommentit rakentamislain muuttamisesta

-

Luonnos uudeksi alueidenkäyttöasetukseksi viimeistellään ja siitä pyydetään lausunnot syksyllä 2025. Jos haluatte jo nyt antaa siitä kommentteja niin voitte tehdä sen tässä.

-

Liuksiala Minna
RASI ry