

Asia: VN/26856/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölainsiksi

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

Kommentit luvusta 1 Yleiset säännökset

Turun kaupunki toteaa, että kuntien kannalta lausuntoaika on kohtuuttoman lyhyt. Lausuntoaika päättyy toimielimien kesätauon aikana ja aika lausunnon valmistelemiseksi on näin ollen käytännössä vain muutamia viikkoja.

Lakiluonnoksessa esitettyjä kaavoitusprosessin joustoja voidaan pitää pääsääntöisesti tervetulleina. Luonnoksessa on kuitenkin myös muutosehdotuksia, jotka kaventavat kuntien itsehallintoa ja lisäävät hallinnollista taakkaa.

Ehdotuksen vaikutuksia kuntien talouteen ja viranomaistoimintaan ei ole arvioitu riittävästi. Kuntavaikutusten arvioinnin tulisi koskea muun muassa vaikutuksia kunnan hallintoon ja talouteen. Erityisesti tulisi arvioida kuntien itsehallinnon toteutumista sekä kuntien tulevaisuuden merkitystä alueidenkäytön suunnittelussa ja toteuttamisessa kuntien omista lähtökohdista katsottuna. Niiltä osin, kun lailla luodaan kunnille uusia velvollisuuksia, tulisi arvioida valtion osallistumisen tapa niistä aiheutuvien kustannuksien rahoittamiseen rahoitusperiaatteen mukaisesti.

Lakiluonnoksen 8 §:n mukaan Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseutuihin kuuluvien kuntien on tehtävä yhteistyötä alueidenkäytön, asumisen ja liikennejärjestelmän suunnittelun yhteensovittamista koskeissa seudullisissa asioissa. Valtion on osallistuttava yhteistyöhön.

Turun kaupunki ehdottaa, että pykälää lisätään velvoite myös selvitysten yhteensovittamisesta ja ajantasaisena pitämisestä. Tämä keventäisi selvitystarvetta kuntakaavoituksessa ja auttaisi paremman tilannekuvan pitämisestä yleissuunnittelutasolla.

Lakiluonnoksen 9.1 §:n mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan asemakaavoittamatonta aluetta, jolla rakentamisen tiivistymisen tai yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien rakentamisen tai niiden toteuttamisedellytysten turvaamisen takia tarvitaan tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa uuden rakentamisen sijoittamisessa. Suunnittelutarvealueen määritelmään on nostettu rakentamisen tiivistyminen yhdeksi tavanomaista laajemman

lupaharkinnan perusteeksi. Samalla perusteista on jätetty pois vapaa-alueiden järjestäminen, mikä on valitettavaa. Vapaa-alueiden menettäminen on yksi suunnittelemattoman rakentamisen haittavaikutus. Näin ollen Turun kaupunki arvioi, että vapaa-alueiden turvaaminen olisi edelleen syytä säilyttää suunnittelutarpeen syntymisen perusteena.

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

Lakiluonnoksen 13.1 §:n mukaan Lupa- ja valvontaviraston on tuettava kunnan alueidenkäytön suunnittelua. Turun kaupunki toteaa, että Lupa- ja valvontaviraston tehtävien osalta lain sanamuoto ”tuettava” on onnistunut. Lakiluonnoksen 14 §:n mukaan Elinvoimakeskus edistää alueellaan alueidenkäytön toimivuutta ja kestävyyttä. Turun kaupunki katsoo, että näiden valtion eri viranomaisten työjako ei käy lakiluonnoksesta selkeästi ilmi.

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitusta ja sisältöä koskevaan 18 pykälään on lisätty maininta kansallisesta turvallisuudesta ja huoltovarmuudesta. Lisäksi nykyisessä laissa mainittu ekologinen kestävyys korvattaisiin ilmastonmuutoksen hillinnällä ja siihen sopeutumisella, luonnon monimuotoisuudella ja luonnonvarojen kestävällä käytöllä. Turun kaupunki pitää esitettyjä muutoksia tarpeellisina.

Laki jättää edelleen valtioneuvostolle paljon liikkumavaraa päättää tavoitteiden sisällöstä. Turun kaupunki muistuttaa, että tavoitteiden pitäisi joka tapauksessa olla muotoilultaan sellaisia, että ne antavat maakunnille ja kunnille mahdollisuuden soveltaa tavoitteita joustavasti seudullisista ja paikallisista lähtökohdista. Lisäksi tavoitteisiin liittyvien valtakunnallisten hankkeiden vaikutusten arvioinnit tulisi toteuttaa valtion toimesta, eikä arviointia tulisi säilyttää kuntien kaavoitukseen.

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

Lakiluonnoksen muutosten tarkoituksena on korostaa maakuntakaavan yleispiirteisyyttä ja tarkentaa kaavatasojen työnjakoa kohdentamalla maakuntakaavan tehtävää merkitykseltään valtakunnallisten ja maakunnallisten asioiden käsittelyyn. Turun kaupunki pitää muutoksia hyvinä, koska muutokset antavat entistä enemmän tilaa kunnalliselle päätöksenteolle.

Lakiluonnoksen 23 §:ssä säädettäisiin maakuntakaavan uusina vaatimuksina ilmastonmuutoksen hillintää ja ilmastonmuutokseen sopeutumista koskevasta ja luonnonmonimuotoisuuden vaalimista koskevista sisältövaatimuksista Turun kaupunki pitää muutoksia ymmärrettävinä ja tarpeellisina. Ne eivät saisi kokonaisuutena lisätä selvitystaakkaa tai kunnan korvausvelvoitteita. Ei saisi myöskään syntyä maakuntakaavan uusien vaatimusten kanssa ristiriitaisia velvoitteita. Tällainen uusi kunnalle suunniteltu korvausvelvoite on kaavojen toteuttamista koskevaan lakiin lisätty uusi 101 a § korvaus metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta.

Lakiluonnoksen 27.3 §:n mukaan yleiskaava voidaan perustellusta syystä laatia maakuntakaavasta poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että yleiskaava sopeutuu maakuntakaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon mitä 23 §:ssä säädetään maakuntakaavan sisältövaatimuksista. Turun kaupunki pitää muutosesitystä hyvänä, koska se tarjoaa entistä paremmat mahdollisuudet täsmentää maakuntakaavan ratkaisuja kuntakaavoituksessa.

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

Lakiluonnoksen 33.2 §:n mukaan yleiskaavan laatimiseksi asetettu rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään kolmella vuodella. Nykylain mukaan rakennuskielto voi olla enimmillään voimassa yhteensä 15 vuotta. Turun kaupunki arvioi, että rakennuskieltoja käytetään lähtökohtaisesti kunnissa vain harkiten. Rakennuskiellon enimmäispituuden rajaaminen kahdeksaan vuoteen ei ole kannatettavaa. Kunnalla täytyy olla mahdollisuus perustellusta syystä myös pidemmän rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen asettamiseen.

Lakiluonnoksen 34 §:n mukaan lisättäisiin uusia sisältövaatimuksia koskien luonnon monimuotoisuutta, sään ääri-ilmiöihin ja tulvariskeihin varautumista sekä kunnan hulevesien hallinnan toteuttamisen edellytyksiä. Turun kaupunki pitää muutoksia hyvinä ja tarpeellisina. Ne eivät saisi kokonaisuutena lisätä selvitystaakkaa tai lisätä kunnan korvausvelvoitteita. Ei saisi myöskään syntyä yleiskaavan uusien vaatimusten kanssa ristiriitaisia velvoitteita. Tällainen uusi kunnalle suunniteltu korvausvelvoite on kaavojen toteuttamista koskevaan lakiin lisätty uusi 101 a § korvaus metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta.

Lakiluonnoksen 38.4 § mahdollistaa vanhentuneesta yleiskaavasta poikkeamisen hieman nykyistä helpommin. Turun kaupunki pitää muutosta tervetulleena, koska se sujuvoittaa kaavoitusprosessia.

Lakiluonnoksen 41 §:n mukaan yleiskaava ja asemakaava voidaan laatia yhtä aikaa ja hyväksyä samalla päätöksellä. Tällöin laadittavana oleva yleiskaava ohjaa asemakaavan laatimista voimassa olevan yleiskaavan sijasta. Yleiskaavan hyväksymispäätöksessä voidaan samalla päättää alueella voimassa olevan asemakaavan kumoamisesta. Turun kaupunki näkee muutoksen hyötynä sen, että kun asia ratkaistaan yhdellä päätöksellä, muutoksenhaku ja valitusten käsittely voi sujua joutuisammin. Yleiskaavan tehtävän muutoksen tulisi kuitenkin sopeutua laajemmin voimassa olevan yleiskaavan kokonaisuuteen.

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

Lakiluonnoksen 49 §:n mukaan asemakaavan laatimiseksi asetettavan rakennuskiellon enimmäiskesto rajattaisiin nykyisestä kahdeksasta vuodesta kuuteen vuoteen. Turun kaupunki arvioi, että rakennuskieltoja käytetään lähtökohtaisesti kunnissa vain harkiten. Rakennuskiellon enimmäispituuden rajaaminen kuuteen vuoteen ei ole kannatettavaa. Kunnalla täytyy olla perustellusta syystä mahdollisuus myös pidemmän rakennuskiellon asettamiseen.

Lakiluonnoksen 50.2 §:än on lisätty asemakaavan sisältövaatimuksiin, että asemakaavassa on varauduttava lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin ja tulviin. Turun kaupunki pitää muutosta tarpeellisina mutta muutos ei saisi kokonaisuutena lisätä selvitystaakkaa. Turun kaupunki katsoo, että yleiskaavan sisältövaatimuksiin lisätty hulevesien hallintaan varautuminen kuuluisi myös alueidenkäyttöä ja rakentamista yksityiskohtaisesti ohjaavan asemakaavan sisältövaatimuksiin.

Lakiluonnoksen asemakaavan laatimiskustannuksia koskevaan 60 §:ään tulee selvyiden vuoksi lisätä, että kunnalla tulee olla oikeus periä maanomistajalta myös ranta-asemakaavan ja 91 §:n mukaisen kumppanuuskaavan laatimisen ohjaamisesta aiheutuvat kustannukset. Myös suoraan rakentamista ohjaavien yleiskaavojen laatimisen ohjaamisesta tulee olla mahdollista periä kustannukset maanomistajalta.

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

Lakiluonnoksen 65 §:stä, joka koskee vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista ja niitä koskevia erityisiä sisältövaatimuksia, on poistettu vielä työryhmävaiheessa mukana olleet vaatimukset

palvelujen saavutettavuudesta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen, asiointimatkojen kohtuullisesta pituudesta sekä liikenteestä aiheutuvien haitallisten vaikutusten pitämisestä mahdollisimman vähäisenä. Turun kaupunki huomauttaa, että nämä vaatimukset olisi syytä kirjata lakiin, jotta suuryksikköjä ei sijoitettaisi paikkoihin, jotka kannustavat ja mahdollistavat ainoastaan autoliikenteen.

Kommentit luvusta 8 Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

Lakiluonnoksen 68 §:ssä säädetään tuulivoimarakentamisen erityisistä sisältövaatimuksista mukaan lukien vähimmäisetäisyydestä asuinrakennuspaikkoihin. Lakiluonnoksen mukaan vähimmäisetäisyyttä ei sovelleta, jos kaikki ne maanomistajat ja maanvuokraoikeuden haltijat, joiden omistama asuinrakennus tai kaavassa osoitettu asuinrakennuspaikka sijaitsee lähempänä kuin kahdeksan kertaa tuulivoimalan kokonaiskorkeuden etäisyydellä suunnittelusta tuulivoimalasta, antavat tähän kirjallisen suostumuksensa. Annettua suostumusta ei voi myöhemmin perua. Maanomistajan ja maanvuokraoikeuden haltijan antama suostumus sitoo myös kiinteistön myöhempää omistajaa ja maanvuokraoikeuden haltijaa. Lakiin tulisi kirjata myös, mihin ja miten suostumus kirjataan, jotta sen olemassaolo tulee kaikkien tietoon.

Kommentit luvusta 9 Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

Turun kaupunki pitää hyvänä, että lakiluonnokseen on lisätty uudet aurinkovoimarakentamis-ta koskevat pykälät, jotka selkeyttävät nykyistä suunnittelu- ja lupatilannetta. Aurinkovoimarakentamista koskevien sisältövaatimusten (71 §) mukaan aurinkovoimarakentamista ei saisi osoittaa merkittävässä määrin metsämaalle. Lakiluonnoksesta ei käy ilmi, mitä pidetään merkittävänä määränä ja miten merkittävyyttä tulisi arvioida (hanke-, kunta- vai maakunta-kohtaisesti). Turun kaupunki pitää hyvänä, että laissa on kerrottu selkeä kokoraja koskien ilman kaavoitusta ratkaistavia hankkeita.

Kommentit luvusta 10 Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

Lakiluonnoksen 75 §:ssä säädetään maanomistajan oikeudesta ranta-asemakaavan laatimiseen. Lakiluonnoksen perusteluissa todetaan, että pykälän 1 momentin mukaan maanomistaja voisi huolehtia loma-asutuksen järjestämisestä koskevan asemakaavaehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Maanomistajalla säilyisi näin ollen oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen nykyiseen tapaan. Voimassa olevassa laissa ranta-asemakaavassa on osoitettava pääasiassa loma-asutusta, mutta myös esimerkiksi vakituisen asutuksen osoittaminen ranta-asemakaavassa on mahdollista, kunhan edellytys pääasiallisesta loma-asutuksesta täyttyy. Säännöksen sanamuotoa ehdotetaan tarkennettavaksi siten, että maanomistajan oikeus koskisi lähtökohtaisesti loma-asutuksen järjestämisestä. Erityisestä syystä voitaisiin tällaisessa kaavassa kuitenkin osoittaa vähäisessä määrin alueita myös vakituista asutusta ja muuta käyttötarkoitusta varten, mutta ranta-asemakaavassa ei voitaisi osoittaa pelkästään vakituista asumista. Erityiset syyt

voisivat liittyä alueiden sijaintiin kunnan yhdyskuntarakenteessa ja kunnan tavoitteisiin alueidenkäytön kehittämisessä. Koska tällaiseen rakentamiseen liittyy erityisiä velvoitteita kunnalle, on erityisten syiden olemassaolosta syytä neuvotella kunnan kanssa. Turun kaupunki katsoo, että mikäli säännökseen tehdään tällainen muutos, tulisi lain perusteluissa tuoda selkeästi esille, että lainsäätäjän tarkoituksena on tiukentaa nykyistä käytäntöä. Lisäksi erityisistä syistä neuvottelemisen kunnan kanssa ei riitä, vaan kunnalla pitää edelleen olla mahdollisuus jättää ranta-asemakaava vahvistamatta, mikäli siinä esitetään kunnan tavoitteiden vastaisesti pysyvää asumista.

Kommentit luvusta 11 Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Lakiluonnoksen kaavan vaikutusten selvittämistä koskevaa pykälän sanamuotoa tarkennettaisiin vastaamaan SOVA-direktiiviä. Lakiluonnoksen 78.1 §:n mukaan kaavan olisi perustuttava kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tarpeelliseen tietoon ja selvityksiin. Lakiluonnoksen perustelujen mukaan muutoksella ei olisi kuitenkaan tarkoitus muuttaa nykytilaa eikä tiukentaa selvitysvelvollisuutta. Muutoksena voimassa olevaan lakiin säännöksessä mainittaisiin myös edellä mainitun suunnittelun edellyttämä tarpeellinen tieto ja selvitykset. Tällä tarkoitettaisiin laajasti suunnittelun aikana ja ennen sitä kertynyttä ja hankittavaa suunnittelua palvelevaa ajantasaista tietoa, joka voisi perustua niin tutkimuksiin, selvityksiin kuin myös osallisilta vuorovaikutusmenettelyn kautta kerättävään tietoon ja aineistoon. Selvityksiä olisi laadittava niissä tilanteissa, joissa ajantasaista tietoa ei olisi jo valmiiksi saatavilla. Turun kaupunki pitää tärkeänä, että lain perusteluissa todetaan, että tarkoituksena ei ole tiukentaa selvitysvelvollisuutta. Lisäksi jo olemassa olevan tiedon hyödyntämisen korostaminen on hyvä muutos ja voi vähentää uusien selvitysten tekemistä.

Uutena selvitysvelvollisuutena (78.3 §) kuntien tulisi jatkossa asemakaavaa laadittaessa arvioida myös kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin. Lakiluonnoksen perustelujen mukaan todennäköisesti merkittäviä vaikutuksia rakentamisen kustannuksiin aiheutuisi esimerkiksi rakennusten sijoittamisesta sekä pysäköintiä, yhteistilojen määrää, kerroslukumääriä, rakennusmateriaaleja ja julkisivuratkaisuja koskevista kaavamääräyksistä. Kustannukset olisi arvioitava yleisellä tasolla eli tarkkoja hinta-arvioita ei tarvitsisi esittää. Turun kaupunki ei kannata tätä muutosta, joka lisää kaavoituksen entuudestaankin runsasta selvitystaakkaa. Aineistosta ei käy myöskään ilmi, mikä olisi se taso, johon vaikutuksen merkittävyyttä verrataan.

Kustannuslaskentatapa tulee vähintäänkin määrittää tarkemmin, mikäli tällainen vaatimus lakiin otetaan. Perusteluissa ei myöskään avata, miten tätä uutta kustannuksia koskevaa selvitysvelvollisuutta tulee arvioida esimerkiksi suhteessa asemakaavan kohtuuttomuutta koskevan sisältövaatimukseen. Lisäksi aiheutuvien kustannusten arviointi on vaikeaa, koska ne riippuvat paljolti myös rakentamisajankohdasta. Kaikissa kunnissa ei ole myöskään asian arvioimiseen tarvittavaa osaamista.

Lakiluonnoksen 79 §:n mukaan kaavoituskatsauksen sijaan kunnan olisi pidettävä yleisessä tietoverkossa tietoa kunnassa vireillä olevista kaavoista sekä lähiaikoina vireille tulevista kaavoista, ellei kyse ole vähäisestä asemakaavan muutoksesta. Turun kaupunki kannattaa esitettyä muutosta, koska aineisto voidaan pitää jatkuvasti ajan tasalla eikä erillistä tiettyyn ajankohtaan sidottua julkaisua enää tarvita.

Lakiluonnoksen 83 §:n mukaan maakuntakaava- ja yleiskaava- ja asemakaavaehdotus on annettava tiedoksi julkisella kuulutuksella noudattaen, mitä hallintolain 62 a §:ssä säädetään. Jatkossa nähtävillä oloaika laskettaessa on otettava siis huomioon, että hallintolain mukaan tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen vasta seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisujankohdasta. Tiedoksiantomenettely on uusi ja korvaa nykyisen tavan ilmoittaa asiasta kuntalain mukaisella

ilmoituksella. Menettelytapa poikkeaa kaavoituksen muihin vaiheisiin liittyvästä tiedottamisesta ja on omiaan aiheuttamaan sekaannusta ja menettelyvirheiden mahdollisuutta.

Lakiluonnoksen 84 §:n mukaan kunnan olisi jatkossakin lähetettävä kirjeitse ilmoitus kaavoitettavaan (asemakaavat ja suoraan rakentamista ohjaavat yleiskaavat) alueeseen kuuluvan maanomistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, joiden kotikunta ei kuulu kaavoitettavaan alueeseen. Lakiluonnoksessa ei ole huomioitu, että tukipalvelulain muutoksen myötä julkisen hallinnon viranomaiset ovat velvollisia käyttämään Suomi.fi-viestejä tiedoksiannoissa. Suomi siirtyy asteittain digitaalisten palveluiden ensisijaisuuteen viranomaisasioinnissa vuoden 2026 alusta (DigiEnsín -hanke).

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

Lakiluonnoksen 90 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan tai 40, 67, 70 tai 73 §:ssä tarkoitetun yleiskaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi omistamalleen alueelle. Kunnan on päätettävä aloitteen hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta. Kunnan päätökseen 2 momentissa tarkoitetussa asiassa ei saa hakea muutosta valittamalla. Turun kaupunki pitää hyvänä, että aloiteoikeus koskee yleiskaavojen osalta vain suoraan rakentamista ohjaavia yleiskaavoja. Lakimuutoksessa tulisi selventää, miten uusi aloiteoikeus suhteutuu voimassa olevaan kaava-aloiteoikeuteen. Lisäksi Turun kaupunki toteaa, että vaatimus monijäsenisestä toimielimestä on poistettava kaavanlaatimisaloitetta koskevasta pykälästä. Pykäläluonnoksen Ilmaisu ”kunnan on päätettävä” merkitsee jo itsessään kuntalaki huomioon ottaen, että päätöksentekijänä on kunnanvaltuusto, ellei kunta (kunnanvaltuusto) hallintosäännössään muuta päättä. Kunnan päätöksenteosta säättäminen erityislaissa kuntalakia tarkemmin rajoittaa edustukselliseen demokratiaan perustuvaa itsehallintoa. Jokaisen, kunnan kannalta vähämerkityksisenkin, aloitteen käsittely monijäsenisessä toimielimessä lisää byrokratiaa ja kustannuksia (mm. kokouspalkkiot ja hallintomenettelyjen vaatima työaika) ja hidastaa päätöksentekoa etenkin suurissa kaupungeissa, joissa aloitteita on odotettavissa runsaasti. Kaavanlaatimisaloitteeseen annettava ratkaisu ei vaikuta maanomistajan etuun ja oikeuteen, sillä tavalla, että se tulisi lähtökohtaisesti oikeusturvasyistä käsitellä monijäsenisessä toimielimessä, kuten esimerkiksi hallintopakkoasiat. Esimerkiksi jo nykyään Turussa kaikista kaavoitusaloitteista tehdään viranhaltijapäätös, joka ilmoitetaan otto-oikeutta varten monijäsenisille toimielimille. Turun kaupunki pitää kuitenkin hyvänä, että lakiin on kirjattu, että kunnan aloitetta koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Lakiluonnoksen 91.1 §:n mukaan kunta voi maanomistajan pyynnöstä päättää antaa asema-kaavaa tai 40, 67, 70 tai 73 §:ssä tarkoitettua yleiskaavaa koskevan ehdotuksen maanomistajan laadittavaksi tämän omistamalle alueelle. Kunnan on päätettävä pyynnön hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään. Lakiluonnoksen 91.2 §:n mukaan kunta ohjaa kaavaehdotuksen laatimista ja voi asettaa kaavaehdotusta koskevia tavoitteita ja ehtoja. Kunta voi perustellusta syystä palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun tai keskeyttää valmistelun. Kunnan on päätettävä valmistelun keskeyttämisestä monijäsenisessä toimielimessään. Turun kaupunki toteaa, että niin sanottua kumppanuuskaavoitusta tehdään jo nyt. Toimivia käytäntöjä ei pitäisi vaikeuttaa lisäsääntelyllä. Lisäksi kunnilla pitää olla kaikissa tilanteissa mahdollisuus päättää kaavoituksen aloittamisesta ja keskeyttämisestä omien tavoitteidensa ja velvoitteidensa mukaan sekä

haluamallaan päätöksenteon tasolla, jotta kunnan kaavoitusmonopoli säilyy hallitusohjelman kirjausten mukaisesti. Vaatimus monijäsenisestä toimielimestä on poistettava. Jokaisen (pienenkin) kumppanuuskaavoitusta koskevan pyynnön käsittely monijäsenisessä toimielimessä lisää byrokratiaa ja kustannuksia ja hidastaa päätöksentekoa, kuten edellä on todettu.

Koemmentit luvusta 13 Merialuesuunnittelu

Ei lausuttavaa

Kommentit luvusta 14 Kansallinen kaupunkipuisto

Ei lausuttavaa

Kommentit luvusta 15 Valtion rajat ylittävät ympäristövaikutukset

Ei lausuttavaa

Kommentit luvusta 16 Pakkokeinot ja seuraamukset

Lakiluonnoksen 103.1 §:n mukaan, jos kunta ei huolehdi tässä laissa säädetyn mukaisesti yleiskaavan tai asemakaavan laatimisesta tai pitämisestä ajan tasalla ja on ilmeistä, että se vaikeuttaa laissa alueidenkäytön suunnittelulle asetettujen tavoitteiden toteuttamista, ympäristöministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa kunnan on hyväksyttävä asemakaava tai yleiskaava.

Lakiluonnoksen 103.3 §:n mukaan ympäristöministeriö voi tehostaa määräystä uhkasakolla. Turun kaupunki toteaa, että pykälän sanamuotoa on muutettava siten, että ympäristöministeriö voi antaa esimerkiksi määräyksen kunnalle toimenpiteisiin ryhtymisestä. Kaavan hyväksymisestä päättäminen kuuluu kunnan päätösvaltaan.

Kommentit luvusta 17 Kaavan ja muun päätöksen tiedoksiantoa koskevat säännökset

Ei lausuttavaa.

Kommentit luvusta 18 Muutoksenhaku

Lakiluonnoksen 110.1 §:n mukaan kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen kunnallisvalituksin noudattaen, mitä kuntalaissa säädetään. Turun kaupunki pitää hyvänä, että kaavavalitukset käsitellään jatkossakin kunnallisvalituksia ja näin ollen niihin ei voi hakea muutosta tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Lakiluonnoksen 114 §:n mukaan valitusoikeutta kavennettaisiin vain asianosaisiin tietyissä tapauksissa. Yhdistyksillä valitusoikeus olisi lähtökohtaisesti sidottu muistutuksen tekemiseen nähtävillä oloaikana. Yhdistyksillä olisi kuitenkin aina valitusoikeus, jos kaavaehdotusta on muutettu yhteisölle epäedullisempaan suuntaan, jos on tapahtunut menettelyvirhe tai jos on kyse sellaisesta asemakaavasta, joka edellyttää YVA-menettelyä. Turun kaupunki toteaa, että kaavavalitusten käsittelyn nopeuttaminen on erittäin toivottavaa. Lain valmistelun yhteydessä tehdyissä asiantuntijaselvityksissä on kuitenkin todettu, että valitusoikeuden rajaaminen asianosaisiin tarkoittaisi, että hallintotuomioistuimet joutuisivat käyttämään aikaisempaa enemmän aikaa muutoksenhakijoiden valitusoikeuden selvittämiseen. Lisäksi pääosa valituksista on muutenkin jo asianosaisten tekemiä. Myös muistutusmalliin voi liittyä tulkintakysymyksiä, jotka pitkittävät valituksen käsittelyä. Turun kaupunki toteaa, että tehokkain tapa valitusasioiden käsittelyajan lyhentämiseksi on huolehtia tuomioistuinten riittävistä resursseista.

Kommentit luvusta 19 Kaavan ja muun päätöksen tiedoksiantoa j voimaantuloa koskevat säännökset

Lakiluonnoksen 115 §:n mukaan kaava tulee voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Voimaantulosta on tiedotettava viivytyksettä noudattaen, mitä kuntalain 108 §:ssä säädetään. Turun kaupunki katsoo, että kunnille tulisi jättää mahdollisuus perustellusta syystä siirtää kaavan voimaantuloa. Esimerkiksi pitkä muutoksenhakuprosessi on voinut johtaa siihen, että kaava ei enää vastaa tarkoitustaan.

Kommentti luvusta 20 Erinäiset säännökset

Ei lausuttavaa.

Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

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

Lakiluonnokseen on lisätty uusi 101 a § koskien korvausta metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta. Lakiluonnoksen mukaan maanomistajalla on oikeus saada maakunta-, yleis- tai asemakaavan suojelumääräyksestä johtuvasta rajoituksesta metsätalouden harjoittamiselle kunnalta korvaus, jos rajoituksesta aiheutuu vähäistä suurempaa taloudellista menetystä. Vähäistä suurempana menetystä pidetään, jos se on vähintään 3000 euroa tai vähintään neljä prosenttia maanomistajan rajoituksenalaisen metsäkiinteistön markkinakelpoisen puuston arvosta, sen mukaan kumpi laskentaperuste on maanomistajalle edullisempi. Tätä pykälää ei sovelleta, jos suojelumääräyksen alaisesta alueesta on tarkoitus muodostaa luonnonsuojelulain mukainen suojelualue tai jos suojelumääräys koskee muita luonnonsuojelulain 111 §:ssä tarkoitettuja alueita. Tätä pykälää ei myöskään sovelleta, jos suojelumääräyksen alaisella alueella sovelletaan metsälakia ja suojelumääräys koskee metsälain 10 §:ssä tarkoitettuja erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Turun kaupunki ei kannata esitettyä muutosta. Muutos vaikeuttaisi luonnon monimuotoisuuden vaalimista koskevien sisältövaatimusten toteuttamista ja kannustaisi rajaamaan tällaiset alueet kaava-alueiden ulkopuolelle. Lisäksi kaikkien luonnonsuojelulaista johtuvien velvoitteiden korvaamisen tulee kuulua valtiolle. Ei ole mitenkään perusteltavissa myöskään, että kunta joutuisi korvaamaan maakuntakaavasta johtuvia rajoituksia.

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

Alueidenkäyttölakiin esitettävien muutosten johdosta Turun kaupungin näkemyksen mukaan tulee myös tarve muuttaa rakentamislakia. Näin ollen Turun kaupunki esittää lausuntonaan rakentamislain muuttamisesta seuraavaa:

Turun kaupunki ehdottaa, että rakentamislupaa koskevaan 42 §:än lisätään, että rakentamislupaa ei tarvita myöskään, mikäli toimenpide perustuu kaavojen toteuttamisesta annetun lain (132/1999) mukaiseen yleisen alueen (puisto) suunnitelmaan.

Turun kaupunki toteaa, että sijoittamisluvan edellytyksiä suunnittelutarvealueella koskevan 46 §:n osalta pitäisi vielä miettiä, onko järkevää sitoa luvan myöntämisedellytyksiä ehdotettuun tietoverkossa ylläpidettävään tietoaaineistoon vireillä olevista tai vireille tulevista kaavoista, vai olisiko parempi viitata muuten esimerkiksi kunnassa hyväksytyihin kaavoituksen tavoitteisiin. Lakiluonnoksen 46.1 §:n 1 kohdan sanamuodon: ei olennaisesti vaikeuta alueidenkäyttölain 79 §:n 1 momentissa tarkoitetun tietoverkossa pidetyn tiedon mukaisesti vireillä olevan tai lähiaikoina vireille tulevan yleis- tai asemakaavan laatimista sijaan voisi käyttää muotoilua: ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituksen tavoitteiden toteuttamista.

Turun kaupunki toteaa, että samalla, kun poikkeamislupaa koskevaan 57 §:än tehdään tekninen korjaus, tulee korjata myös 57.3 §:n sanamuotoa. Voimassa olevan lain mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Pykälä tulee muotoilla siten, että kyseessä ei voi olla mikä tahansa tai missä tahansa sijaitseva rakennus. Ei voi olla mahdollista, että esimerkiksi keskellä teollisuusaluetta sijaitseva rakennus tulisi poikkeamisluvalla muuttaa asumiseen tarkoitetuksi, vaikka kyseiselle alueelle ei voisi asemakaavan sisältövaatimusten perusteella sijoittaa asumista lainkaan.

Toiseksi 57.3 §:stä ei käy ilmi selkeästi, onko sitä tarkoitus soveltaa myös ranta-asemakaavoihin. Alueidenkäyttölakiluonnoksessa todetaan, että ranta-asemakaavoituksen osalta maanomistajan oikeus koskisi lähtökohtaisesti loma-asutuksen järjestämistä. Selkeyden vuoksi rakentamislakiin tulee lisätä, että 57.3 §:ä ei sovelleta ranta-asemakaava-alueella. Muutoin maanomistajat voivat jälkikäteen hyvin kevyin edellytyksin hakea lomarakennuspaikkojen muuttamista pysyvään asumiseen kunnan tavoitteiden vastaisesti.

Kommentit rakentamislain muuttamisesta

Lisäksi Turun kaupunki toteaa, että rakentamislain 147 §:ä tulee korjata siten, että rakennusvalvontaviranomaisen toimivalta tarvittaessa uhkasakon uhalla puuttua myös asemakaavan vastaiseen rakentamiseen käy ilmi pykälästä selkeästi.

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

-

Hietapohja Marika
Turun kaupunki - Kaupunginhallitus