

Lausunto

25.06.2025

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

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE UUDEKSI ALUEIDENKÄYTTÖLAINKSI

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 16.5.2025 DNRO VN/26856/2023

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi uudeksi alueidenkäyttölainsiksi, ja lausuu pyydettyinä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAN jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 135 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 335 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2025 yhteensä noin 4 800 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhdistöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhdistöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Lausunto

KOVA pitää hyvänä, että alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän hierarkia pysyy ehdotetussa laissa ennallaan. KOVA katsoo yleisesti, että lakiluonnoksessa on joitakin alueidenkäytön suunnittelua ja kaavoitusprosessia sujuvoittavia ehdotuksia.

Laissa ehdotetaan säädettäväksi uudesta yhteistyövelvoitteesta Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduilla, joilla kaupunkiseutuihin kuuluvien kuntien olisi tehtävä yhteistyötä alueidenkäytön, asumisen ja liikennejärjestelmän suunnittelun yhteensovittamista koskeissa seudullisissa asioissa kaupunkiseuduillaan. KOVA kiinnittää huomiota myös siihen, että voi olla tarpeellista ottaa kantaa siihen mikä on yhteistyövelvoitteen ja maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimusten eli MAL-sopimusten välinen raja. KOVA pitää hyvänä, että esitysluonnos mahdollistaisi yhteistyön järjestämisen kaupunkiseuduilla eri tavoilla.

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

-

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ehdotetaan säilytettävän osana alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää siten, että niiden sisältöä, valmistelua ja oikeusvaikutuksia koskevat säännökset säilyisivät pääosin nykyisen kaltaisena. KOVA pitää sinänsä hyvänä valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden asettamista, ja katsoo että, niihin sisällytettäviin asioihin esitetyt muutokset, kuten ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen, ovat perusteltuja. KOVA katsoo kuitenkin, että on epäselvää miten vaikuttavia valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tosiasiaissa ovat.

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

Maakuntakaavan tehtävää rajattaisiin koskemaan ainoastaan vähintään maakunnallisesti merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Seudullisesti merkittävien alueidenkäyttötarkaisujen tekeminen ja muu kuin vähintään maakunnallisesti merkittäviä asioita koskeva kuntien välisten alueidenkäyttökysymysten ratkaisu tapahtuisi jatkossa kuntien yleis- ja asemakaavoituksessa, mikä lisäisi kuntien välisen yhteistyön tarvetta. KOVA pitää hyvänä maakuntakaavan muutoksia ja katsoo niiden vahvistavan kuntien roolia kaavoituksessa. KOVA pitää tärkeänä, että kunnat ymmärtävät kaavoitukseen liittyvän vastuunsa. Kaavoituksella vaikutetaan merkittävästi kunnan elinvoimaan ja kehitykseen. Kunnan on huolehdittava riittävän säännöllisestä yleiskaavoituksesta.

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

Uudeksi menettelyksi ehdotetaan yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittelyä. Yleiskaava ja asemakaava voitaisiin laatia yhtä aikaa ja hyväksyä samalla päätöksellä. Esitysluonnoksen mukaan tarkoituksena olisi keventää kaavojen laatimiseen ja hyväksymiseen liittyvää menettelyä ja hallinnollisia prosesseja tilanteessa, jossa samalla alueelle on tarpeen laatia samaan aikaan sekä yleiskaava että asemakaava. Yhteiskäsittely olisi mahdollista sekä uusilla kaava-alueilla että olemassa olevien kaavojen muutosalueilla. Myös yleiskaavan hyväksyminen ja alueella voimassa olevan asemakaavan kumoaminen voitaisiin esitysluonnoksen mukaan tehdä samalla päätöksellä. KOVA pitää yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittelyä hyvänä ehdotuksena ja katsoo sen voivan sujuvoittaa kaavoitusprosessia.

KOVA pitää yleiskaavan sisältövaatimuksiin ehdotettavia muutoksia hyvinä ja katsoo niiden tukevan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Esitysluonnoksen mukaan uusina sisältövaatimuksina säädettäisiin olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä, luonnon monimuotoisuuden vaalimista, lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin ja tulvariskeihin varautumista sekä kunnan hulevesijärjestelmän edellytyksiä koskevista vaatimuksista. KOVA katsoo, että ilmastonmuutokseen liittyvien sään ääri-ilmiöiden lisääminen sisältövaatimuksiin on hyvä asia. Etukäteinen varautuminen on yhteiskunnan kannalta kustannustehokkaampaa.

KOVA kiinnittää huomiota vaatimukseen asumisen tarpeiden ja palveluiden saatavuudesta ehdotettua muutosta. Esitysluonnoksen mukaan uuden lain 34 §:n 2 momentin 3 kohdan olisi tarkoitus vastata voimassa olevan alueidenkäyttölain 39 §:n 2 momentin 3 kohtaa. Esitysluonnoksessa kuitenkin ehdotetaan saatavuuden muuttamista muotoon saavutettavuus. Perustelujen mukaan muutos korostaa palveluiden alueellisen saatavuuden lisäksi niiden saavutettavuutta eri kulkumuodoin, joka voi pitää sisällään myös eri kulkumuotojen yhdistämisen eli toimivien matkaketjujen edistämisen. KOVA pitää sinänsä myös saavutettavuuden korostamista hyvänä asiana, mutta toteaa, että saatavuus ja saavutettavuus tarkoittavat eri asioita eikä niitä voi käyttää toistensa synonyymeinä. KOVA katsoo, että alueidenkäyttölaissa tulisi jatkossakin puhua palveluiden saatavuudesta saavutettavuuden lisäksi.

KOVA korostaa, että palveluiden saatavuus taajamissa ja keskustoissa tulisi varmistaa alueidenkäyttölailla. KOVA huomauttaa, että esimerkiksi kauppojen suuryksiköiden perustaminen keskustan ulkopuolelle on ollut huono kehityssuunta keskustojen elinvoimaisuuden ja kehityksen kannalta. KOVA katsoo, että jos palveluiden saatavuutta ei ole alueidenkäyttölain nojalla huomioitava alueidenkäytön suunnittelussa, palvelut ohjautuvat markkinaehtoisesti muualle kuin

alueiden keskustoihin. Tästä syystä KOVA katsoo, että alueidenkäyttölaissa tulisi jatkossakin puhua saatavuudesta.

Esitysluonnoksen mukaan voimassa olevan lain pääkaupunkiseudun yleiskaavaa koskevasta säännöksestä luovuttaisiin. KOVA huomauttaa, että alueet ovat kuitenkin tiiviitä, ne muodostavat yhtenäisen työssäkäyntialueen sekä niiden palvelu- ja yhdyskuntarakenne ovat vahvasti kytköksissä toisiinsa. KOVA katsoo, että pääkaupunkiseudun yleiskaavan laatiminen olisi järkevää alueen kehittämisen näkökulmasta, mutta kaavan laatimiselle tulisi asettaa jokin aikaraja, johon mennessä se on laadittava. Takaraja voisi olla uuden lain voimaantulon jälkeen esimerkiksi vuodessa 2035.

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

Myös asemakaavan sisältövaatimuksiin ehdotetaan lisättäväksi varautuminen lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin ja tulviin. KOVA pitää tätä hyvänä lisäyksenä. KOVA kiinnittää huomiota, että myös asemakaavan osalta ehdotetaan muutosta palvelujen alueellisesta saatavuudesta palveluiden saavutettavuudeksi. KOVA katsoo, että alueidenkäyttölaissa tulisi puhua nimenomaan palveluiden saatavuudesta.

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

-

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

Lakiin ehdotetaan hallitusohjelman mukaisesti lisättäviksi pykälät asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloitteesta sekä asemakaavan ja yleiskaavan laatimisesta yhteistyössä maanomistajan kanssa. Maanomistajalla olisi oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan tai suoraan rakentamista ohjaavan yleiskaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi omistamalleen alueelle. Kunnan olisi päätettävä aloitteen hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta.

KOVA suhtautuu myönteisesti ehdotukseen maanomistajan asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloitteesta. KOVA kuitenkin kiinnittää huomiota siihen, miten kunta jatkossa varmistaisi alueidensuunnittelun ja siihen käytössä olevien resurssien kohdistumisen kunnan oman alueidenkehityksen kannalta oikealla tavalla. Jos laatimisaloitteita tulee paljon, ja ne kaikki tulee käsitellä kunnan monijäsenisessä toimielimessä ilman aiheetonta viivytystä, kunnan päätöksenteko voi ruuhkautua. KOVA huomauttaa myös, ettei laatimisaloitteelle ole esitetty sisällön osalta muita vaatimuksia, kuin että aloitteen tulee olla perusteltu. Perusteluissa viitataan hallintolain 19 §:ään, jonka mukaan asia pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla vaatimukset perusteluineen. KOVA katsoo, että laatimisaloitteelle tulisi perusteluvaatimuksen lisäksi asettaa sisältövaatimuksia, jotta kunnan monijäseninen toimielin voi ottaa tarkemmin kantaa aloitteen sisältöön.

Koementit 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

Esitysluonnoksen mukaan valitusoikeus rajattaisiin asianosaisiin sellaisten asemakaavojen osalta, jotka laaditaan voimassa olevan yleiskaavan alueelle yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeamatta. Kunnan jäsenellä ei siis olisi jatkossa valitusoikeutta, vaan valitusoikeus rajattaisiin niihin, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. KOVA pitää ehdotettua valitusoikeuden rajaamista hyvänä.

Viranomaisten valitusoikeuksiin ei esitetä muutoksia, vaan ne säilyisivät ennallaan. KOVA katsoo, että ELY-keskusten valitusoikeutta tulisi kuitenkin tarkastella kunnan kaavoituksen osalta. KOVA huomauttaa, että ELY-keskus tosiasiaassa ohjaa kaavoitusta jo sen valmistelun aikana, joten ELY-

keskuksen valitusoikeus ei ole yhtä perusteltu. KOVA kiinnittää myös huomiota siihen, miten ELY-keskuksen resurssit jatkossa riittävät, kun valtionhallintoon kohdistuu jatkuvasti säästöpainetta. Tästä syystä KOVA ehdottaa, että ELY-keskuksen valitusoikeutta rajattaisiin koskemaan kaupan suuryksiköitä, tuulivoimaa ja aurinkovoimaa sekä muita vastaavia erityisiä asioita.

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

-

Kommentti luvusta 20 Erinäiset säännökset

-

Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

-

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

-

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.

-

Parkkonen Jouni
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry