

Asia: VN/26856/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölaki

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

Kommentit luvusta 1 Yleiset säännökset

-

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

-

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

-

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

-

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

-

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

46 § Asemakaavan tarkoitus.

Pykälä vastaa voimassa olevaa lakia. Tyvene esittää, että asemakaavan tarkoitusta täsmennetään esimerkiksi muotoilulla: "Asemakaava ei saa olla liian yksityiskohtainen siten, että se rajoittaa kiinteistön omistajan tai haltijan mahdollisuutta toteuttaa rakentamishanke tarkoituksenmukaisella tavalla." Kaavamääräyksillä on oltava selkeä maankäyttölinen perusta, ja niiden tulee rajautua maankäytöllisesti tarpeellisiin seikkoihin. Mikäli tarkemmat yksityiskohdat on tarpeen määritellä, on niille soveltuva paikka tontinluovutusehdoissa, maankäyttösopimuksissa tai rakentamisluvissa, ei asemakaavassa.

49 § Kiellot asemakaavaa laadittaessa.

Rakennuskielto voisi HE-luonnoksen mukaan kestää enintään kuusi vuotta (2 + 2 + 2), kun voimassa olevan lain mukaan enimmäisaika on kaava-alueen laajentamiseksi kahdeksan vuotta, mutta muuten rakennuskiellolle ei ole laissa säädettyä enimmäiskestoja. Tyvene katsoo, että kuuden vuoden enimmäisaika on edelleen liian pitkä. Neljän vuoden maksimi olisi oikeudenmukainen ja kannustaisi saattamaan kaavaprosessin valmiiksi kohtuullisessa ajassa.

60 § Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus

HE-luonnoksen mukaan kunnalla olisi oikeus periä maanomistajalta tai -haltijalta asemakaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset, jos asemakaava tai asemakaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta. Pykälä vastaisi sisällöllisesti voimassa olevan lakia. Tyvene katsoo, että jos kaavan pääasiallinen laatija on maanomistaja, niin laatimisen kustannuksetkin ovat merkittävältä osin maanomistajan kustannuksia. Tämä tulee huomioida perustelutekstissä.

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

78 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa.

HE-luonnokseen on lisätty momentti asemakaavojen todennäköisesti merkittävien rakentamisen kustannusten arvioimisesta. Tyvene katsoo lisäyksen olevan erittäin tärkeä. Se parantaa kustannusten läpinäkyvyyttä ja vaihtoehtojen vertailtavuutta. Lisäksi on tärkeää huomioida

yksittäisten kustannusten muodostama yhteisvaikutus. Tämä koskee erityisesti asemakaavamääräyksiä. Liian yksityiskohtaisilla asemakaavamääräyksillä estetään innovatiivisuus ja kehittäminen sekä nostetaan merkittävästi rakentamisen ja sen seurauksena yleensä myös asumisen ja ylläpidon kustannuksia. Asemakaavamääräysten kustannusvaikutusten arviointi on tärkeää, sillä mikäli arvioidut kustannukset rakentamiselle johtavat investoinnin kannattamattomuuteen, ei kaavakohde toteudu, jolloin myös muiden vaikutusten arviointi on lähtökohtaisesti tarpeetonta. Kustannusvaikutusten arviointi ei edellytä joka hankkeelta erillisten selvitysten laatimista, vaan voi perustua olemassa olevaan tietoon.

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

90 § Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite.

Tyvene pitää 90 §:n 1 ja 2 momentteja erittäin tärkeinä ja hengeltään maanomistajan oikeusturvan mukaisina. Maanomistajalla on varmuus, että hänen esittämänsä kaava-aloite tulee käsitellyksi ennakoitavassa aikataulussa.

91 § Asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa.

Tyvene pitää ehdotettua pykälää maanomistajakaavoituksesta erittäin keskeisenä uudistuksena. Pykälä on pääosin onnistunut. Toimiakseen sille tarkoitetulla tavalla, pykälää on tarkennettava kolmella asialla:

- 1) Määräajan lisääminen kunnan tekemälle kaavapyyntöpäätökselle. Tyvene katsoo, että kunnan olisi päätettävä pyynnön hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa pyynnön saapumisesta, ellei kunta maanomistajan kanssa toisin sovi. Määräajalla varmistettaisiin, että maanomistaja voisi edetä kaavahankkeessa sujuvasti sen jälkeen, kun kaavan tavoitteista on muodostettu yhteisymmärrys, ja että kaavoitus olisi oikea-aikaista.
- 2) Kaavanlaatimisen keskeyttämisen ehtojen tarkentaminen. Tyvene katsoo, että kunta voisi palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun tai keskeyttää valmistelun, jos ehdotus ei täytä kunnan sille asettamia tavoitteita tai laissa säädettyjä vaatimuksia. On tärkeää, että maanomistaja voi laatia kaavaehdotusta tietoisena yhteisesti sovituista tavoitteista. Tarkennus on tarpeen tuoda lakipykälään.
- 3) Kunnan roolin täydentäminen 4 momentissa.

Tyvene katsoo, että kunnan on ilman tarpeetonta viivytystä asetettava maanomistajan laatima kaavaehdotus nähtäville ja tehtävä päätös kaavasta. On erittäin tärkeää, että pykälässä ja perusteluissa kuvataan prosessi sillä tarkkuudella, että voidaan varmistaa sen toimivuus käytännössä.

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 tiedoksiantoa koskevat säännökset

-

Kommentit luvusta 18 Muutoksenhaku

114 § Valitusoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Tyvene pitää erittäin hyvänä, että voimassa olevaan lakiin verrattuna valitusoikeutta rajattaisiin esitetyn mukaisesti asianosaisiin silloin, kun asemakaava ei poikkea yleiskaavasta. Pykälän 3 momentissa säädettäisiin yhdistysten valitusoikeudesta voimassa olevasta laista poiketen. Valitusoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä olisi rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan, jos yhteisö on tehnyt muistutuksen kaavaehdotuksesta. Samassa momentissa esitetään kuitenkin tilanteita, jolloin valitusoikeus olisi yhdistyksillä silloinkin, kun eivät olisi jättäneet muistutusta kaavaehdotuksesta.

On hyvä, että ehdotus kannustaa osallistumaan kaavoitukseen siinä vaiheessa, jolloin sisältöön on mahdollisuus vaikuttaa ennen kaavan hyväksymispäätöstä.

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

-

Kommentit luvusta 20 Erinäiset säännökset

-

Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

-

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

-

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.

-

Kokko Marja
Tyvene Oy