

Raklin täydentävä lausuma HE-luonnokseen (versio 30.9.2024)

Rakli kiittää tässä vaiheessa ympäristöministeriötä hyvästä valmisteluprosessista työryhmässä ja koko työryhmää rakentavasta keskustelusta! Alla keskeisimmät viestimme tämänhetkisestä HE-luonnosversiosta.

Lain vaikutukset julkiseen talouteen

Kaavan laatimisella yhteistyössä maanomistajan kanssa (92§) on mahdollista nopeuttaa kunnan maankäyttötavoitteiden toteutumista, mistä voi seurata myönteisten kuntatalousvaikutusten nopeampi todentuminen.

Lain kansantaloudelliset vaikutukset

Kaavan laatimisella yhteistyössä maanomistajan kanssa (92§) voi olla huomattava merkitys (täydennys)rakentamisen aktivoitumisessa, kaavoituksen sujuvoitumisessa ja oikea-aikaistumisessa tukemaan kysyntää vastaavaa asuntotuotantoa kasvukaupungeissa.

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

Tämä luku tulee poistaa. Rakli perustelee poistoa erityisesti kahdesta syystä:

- Vähittäiskaupan suuryksiköt ovat käytännössä hybridikohteita, joissa sijaitsee vähittäiskaupan lisäksi monia muita palveluita, kuten kunnan ja hyvinvointialueen järjestämiä palveluita. Ne ovat "mixed-use" -palvelukeskittymiä, joita on keinoetkoista ohjata erillisillä kaupan suuryksikön pykälillä.
- Yleiskaavan sisältövaatimukset (35§) ohjaavat alueidenkäyttöä yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja ekologiseen kestävyyteen, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin hyödyntämiseen, kestävään liikkumiseen, palveluiden saavutettavuuteen, elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin sekä muihin tarpeisiin. Nämä vaatimukset koskevat kaikkea alueidenkäyttöä, mukaan lukien kauppaa, eikä erilliselle vähittäiskaupan suuryksiköiden sääntelylle ole tarvetta.

Kaupan paikkoja on niukasti tarjolla. Tilanne on ongelmallinen erityisesti keskustamaisilla alueilla, joihin lainsäädännöllä vähittäiskaupan rakentamista tavoitellaan. Kaupan alan toimiva kilpailu edellyttää kaikenkokoisten kauppapaikkojen tarjontaa. Tärkeintä on turvata yleis- ja asemakaavoilla, että erikokoiselle kaupalle on riittävästi sijoittumismahdollisuuksia, ja että kaavamääräykset mahdollistavat kaupallisten ja julkisten palveluiden sekä muidenkin toimintojen sekoittumisen.

Kaupan alalle jää tämänhetkisestä HE-luonnoksesta epäselväksi, miten seudullisesti ja maakunnallisesti merkittävä yksikkö tai keskittymä eroavat toisistaan ja voiko esimerkiksi lisärakentaminen seudullisesti merkittävällä kaupan alueella muuttaa sääntelyn maakunnallisesti merkittävää aluetta koskevaksi sääntelyksi. Lisäksi avoimeksi jää, miten sääntely vaikuttaa tilanteisiin, jossa vähittäiskauppa muuttuisi neliömäärältään suuryksiköksi laajentamalla olemassa olevassa rakennuksessa. Ennakoimattomia ovat myös ratkaisut, milloin yksiköt ovat riittävän etäällä toisistaan muodostamatta suuryksikköä.

79 §. Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa.

Perusteluihin on tehty hyvä lisäys: "Selvityksiä olisi laadittava niissä tilanteissa, joissa ajantasaista tietoa ei olisi jo valmiiksi saatavilla."

Pykälää tulee täydentää rakentamistaloudellisilla vaikutuksilla asemakaavoituksessa. Muotoilu voisi olla esimerkiksi: "Asemakaavaa laadittaessa on arvioitava lisäksi kaavamääräysten rakentamistaloudelliset vaikutukset."

Rakentamistaloudellisten vaikutusten arviointi voitaisiin toteuttaa kaavoituksen valmisteluvaiheessa siten, että kaavoitettavan alueen maanomistajalla olisi mahdollisuus antaa lausunto kaavamääräysten vaikutuksista alueen rakentamiskustannuksiin kunnan antamassa määräajassa. Kustannusten hallintaa parantaisi sekin, että kaavassa jätettäisiin yksityiskohtia avoimiksi ja investoija voisi itse kehittää ratkaisut kaavan tavoitteiden toteuttamiseksi.

Asemakaavamääräysten kustannusten arvioinnin etuna on kustannusten läpinäkyvyys ja parempi vaihtoehtojen vertailtavuus. Asemakaavamääräysten kustannusvaikutusten arviointi on ensisijaista, sillä mikäli arvioidut kustannukset rakentamiselle johtavat investoinnin kannattamattomuuteen, ei hanke toteudu, jolloin myös muiden vaikutusten arviointi on lähtökohtaisesti tarpeetonta. Kustannusvaikutusten arviointi ei edellytä joka hankkeelta erillisten selvitysten laatimista, vaan voi perustua olemassa olevaan tietoon.

91 §. Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite

Uusi muotoilu yleiskaava-aloitteista vastaa 92§:ää. Rakli pitää muotoilua perusteltuna.

Rakli pitää tärkeänä, että perusteluissa todetaan aloiteoikeuden olevan myös vuokraoikeuden haltijalla maanomistajan valtuuttamana.

HE-luonnoksessa tulee säilyttää vaatimus aloitepäätöksestä 4 kk määräajassa ja käsittelystä monijäsenisessä toimielimessä. Vaatimus monijäsenisestä toimielimestä on kaikkein kriittisin kielteisten aloitepäätösten kohdalla.

92 §. Asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa

Rakli pitää erittäin tärkeänä, että pykälässä ja perusteluissa kuvataan prosessi sillä tarkkuudella, että voidaan varmistaa sen toimivuus käytännössä. Esimerkiksi voimassa olevan lain kehittämisalueluennettu (MRL 110-112§) kirjattiin aikoinaan lakiin epätarkasti, minkä vuoksi menettelystä tuli epäselvä eikä sitä ole käytetty käytännössä koskaan siihen tarkoitukseen, mihin sillä pyrittiin.

Rakli pitää pykälää erittäin tärkeänä ja pääosin onnistuneena. Etenkin vaatimus monijäsenisestä toimielimestä on tärkeä, samoin vuokraoikeuden haltijan roolin tunnistaminen perusteluissa. Pykälää tulee kuitenkin tarkentaa seuraavilta osin:

- Lisätään määräaika kaavoituspyynnön käsittelyyn, esimerkiksi: "Kunnan on päätettävä pyynnön hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa pyynnön saapumisesta, ellei kunta maanomistajan kanssa toisin sovi."
Kaavapyyntö tulisi olla mahdollista käsitellä maanomistajan toiveesta aloitepäätöksen yhteydessä.
Määräajalla varmistettaisiin, että maanomistaja voisi edetä kaavahankkeessa sujuvasti sen jälkeen, kun kaavan tavoitteista on muodostettu yhteisymmärrys, ja että kaavoitus olisi oikea-aikaista.
- Tarkennetaan kaavanlaatimisen keskeyttämisen ehtoja: "Kunta voi 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. Pykälään kirjattu 3 momentti mahdollistaa toki muutostarpeista neuvottelemisen. Maanomistajalla ei ole intressiä viedä päätöksentekoon sellaista kaavaehdotusta, jolle hän ei näe saavan riittävää kannatusta.
- Täydennetään 4 momenttia: "Kunnan on ilman tarpeetonta viivytystä asetettava maanomistajan laatima kaavaehdotus nähtäville ja tehtävä päätös kaavasta." Tämäkin sujuvoittaisi osaltaan koko prosessia. Viittaus hallintolakiin ei riitä.

110 §. Valitusoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Pykälän 2 momenttia tulee täydentää niin, että rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on valitusoikeus toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan, mikäli yhteisö on jättänyt muistutuksen valituksen aiheena olevasta asiasta kaavan laatimisen aikana.

Tämä kannustaisi vaikuttamaan kaavan laatimisvaiheessa. Poikkeuksina muistutusehtoon voisivat olla kaavat, joilla on merkittävät ympäristövaikutukset, tai joita on nähtävillä olon jälkeen muutettu epäedulliseen suuntaan muutoksenhakua koskevassa asiassa. Myös kaavapäätöksessä tehty menettelyvirhe, kuten jääviys, olisi poikkeus yhteisöjen muistutusehtoon.

3.10.2024

Kimmo Kurunmäki

johtaja, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli