

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

8 § Yhteistyövelvoite eräillä kaupunkiseuduilla

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi yhteistyövelvoite Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille. Sen mukaan em. kaupunkiseutuihin kuuluvien kuntien olisi tehtävä yhteistyötä alueidenkäytön, asumisen ja liikennejärjestelmän suunnittelun yhteensovittamista koskevissa seudullisissa asioissa. Myös valtion viranomaisten tulisi osallistua yhteistyöhön asiantuntijaroolissa.

Kauppakamari pitää lisäystä hyvänä. Vaikka esimerkiksi Helsingin seudulla on jo vakiintunut yhteistyö vapaaehtoisessa MAL-suunnittelussa, korostaa velvoitteen kirjaaminen lakiin yhteistyön tärkeyttä. Vaikka kirjaus ei suoraan velvoita kaavan tai muun suunnitelman laatimiseen, kannustaa se pitkäjänteiseen MAL-suunnitteluun ja luo edellytyksiä MAL-sopimuksille.

Pykälän tavoitteena on edistää valtakunnallisten ja seudullisten tavoitteiden ja toimenpiteiden yhteensovittamista sekä yhteisen tilannekuvan ja tahtotilan luomista. Suurimmilla kaupunkiseuduilla onkin keskenään kilpailevien kuntien ristiriitaisten intressien yhteensovittamisen tarve ilmeinen. Yhteinen näkemys on löydettävä myös välttämättömien, vaikutuksiltaan osittain negatiiviseksi koettujen toimintojen sijoittamisesta seudun yhdyskuntarakenteeseen. Tällaisia voivat olla esim. liikennejärjestelmän toimivuuteen (varikot, raskaan liikenteen palvelualueet), rakentamiseen (kiviainesten ottoalueet), energiantuotantoon tai tuotannolliseen toimintaan liittyvät alueet.

Pykälän perusteluiden mukaan kaupunkiseutuihin kuuluvat kunnat voisivat sopia yhdessä yhteistyöhön osallistuvista kunnista. On tärkeää, ettei tällä rajata potentiaalisia osallistujia vain nykyiseen yhteistyöhön osallistuviin kuntiin, vaan mahdollistetaan yhteistyön laajentaminen muihin kuntiin tosiasiallisella toiminnallisella kaupunkialueella. Esimerkiksi Helsingin seudun työssäkäyntialue on huomattavasti MAL-yhteistyöaluetta laajempi, mutta MAL-alueen merkittäviä rajanaapureita Porvoota ja Lohjaa ei ole otettu mukaan MAL-suunnitteluun.

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

13 § Lupa- ja valvontaviraston tehtävät

Esityksen mukaan Lupa- ja valvontaviraston tehtävänä olisi tukea kunnan alueidenkäytön suunnittelua ja valvoa, että kaavoituksessa ja muussa alueidenkäytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Säännös vastaisi pääpiirteissään nykyistä ELY-keskusten edistämisen- ja valvontatehtävää.

Kauppakamari kannattaa esitettyä muotoilua kuntien suunnittelun tukemisesta, joka korostaa viranomaisten välistä yhteistyötä. Valvonnan tulee jatkossakin koskea esitetyllä tavalla vain valtakunnallisia ja merkittäviä maakunnallisia – ei seudullisia – asioita.

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Ei lausuttavaa.

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

21 § Maakuntakaavan tarkoitus

Lakiesitys keventäisi maakuntakaavan yksityiskohtaisuutta ja oikeusvaikutteisuutta. Kun nykyisin maakuntakaavoituksella voidaan ratkaista useampaa kuin yhtä kuntaa koskevia alueidenkäyttökysymyksiä, jatkossa maakuntakaavan tehtävä rajattaisiin koskemaan vähintään maakunnallisesti merkittäviä kysymyksiä.

Maakuntakaavan yleispiirteisyyden korostaminen ja yhdyskuntarakenteen tarkastelun rajaaminen kuntakaavoituksen tehtäviin on kannatettavaa. Lainkohdan perustelujen mukaan yhdyskuntarakenteeseen liittyvien alueidenkäytön periaatteiden käsittely maakuntakaavassa on kuitenkin mahdollista, jos ne ovat maakunnallisesti merkittäviä. Kauppakamari pitää täsmennystä tarpeellisenä, koska yhdyskuntarakenteeseen on voitava sijoittaa myös sellaisia toimintoja, jotka vaikuttavat esimerkiksi maakunnan liikennejärjestelmän toimivuuteen mutta joita yksikään kunta ei haluaisi sijoittaa alueelleen (mm. lähijunaliikenteen varikot, raskaan liikenteen palvelualueet). Tällöin toimintojen tarkastelu maakuntakaavatasolla voi olla tarpeen.

23 § Maakuntakaavan sisältövaatimukset

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi sisältövaatimus liikennejärjestelmän toimivuudesta. Sen mukaan maakuntakaavassa huomioitaisiin eri henkilö- ja tavaraliikennemuotojen ja niiden edellyttämän infrastruktuurin alueidenkäyttölliset tarpeet maakuntakaavan tehtävän mukaisella tarkkuudella. Perusteluissa mainitaan mm. joukkoliikenteen varikot ja raskaan liikenteen tarvitsemat alueet.

Kauppakamari pitää uutta sisältövaatimusta perusteluineen erittäin tärkeänä. Liikennejärjestelmän toimivuuteen merkittävällä tavalla vaikuttavan infrastruktuurin sijainnista ei kuntien kesken kyetä aina sopimaan, joten asian käsittely maakuntakaavatasolla voi edistää toimintojen sijoittumista.

Elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä koskevan sisältövaatimuksen osalta Kauppakamari korostaa, että esimerkiksi Uudellamaalla on tarvetta alueidenkäyttöllisten edellytysten turvaamiseen tuotannolliselle toiminnalle, jonka sijoittumismahdollisuudet uhkaavat vähitellen heikentyä.

27 § Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Nykylainsäädännöstä poiketen uusi alueidenkäyttölaki mahdollistaisi yleiskaavan laatimisen maakuntakaavasta poikkeavasti, mutta yleiskaavan olisi kuitenkin sopeuduttava maakuntakaavan

kokonaisuuteen ja sisältövaatimuksiin. Poikkeaminen olisi mahdollista esimerkiksi silloin, kun maakuntakaava on selkeästi vanhentunut.

Kauppakamari katsoo, että poikkeamismahdollisuudella lisätään alueidenkäytön suunnittelun joustavuutta, ja pitää esitystä perusteltuna. Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävien, maakuntakaavaan merkittyjen toimintojen sijoittuminen olisi ao. tilanteissa kuitenkin turvattu, mikä on selkeästi perusteltu lakiesityksessä.

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

33 § Kiellot yleiskaavaa laadittaessa

Nykylainsäädännön mukaan kunta voi yleiskaavan laatimisen tai muuttamisen vuoksi määrätä alueelle rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen yhteensä enintään 15 vuodeksi. Esityksessä aikaa ehdotetaan lyhennettäväksi enintään kahdeksaksi vuodeksi, mikä nopeuttanee alueidenkäytön suunnittelua. Kauppakamari kannattaa esitystä.

34 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

Sisältövaatimusten 4-kohdan mukaan yleiskaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla.

Kauppakamari korostaa, että myös autoliikenteen tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen kestävällä tavalla tulee alueidenkäytön suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota. Henkilöauto tulee vastaisuudessaakin olemaan välttämätön liikkumisväline suuressa osassa Suomea, ja suurimmilla kaupunkiseuduillakin on alueita, joille ei kannata järjestää joukkoliikenneyhteyttä. Lisäksi tavara- ja huoltoliikenteen toimivuus on tärkeää siinä missä ihmistenkin liikkuminen.

Lainkohdan perusteluiden mukaan em. sisältövaatimus voi tarkoittaa esimerkiksi fossiilisille polttoaineille vaihtoehtoisten käyttövoimien jakelun edellyttämiä alueidenkäytöllisiä tarpeita tai raskaan liikenteen tarvitsemia aluevarauksia. Kauppakamari pitää täsmennystä erittäin tärkeänä. Liikenteen päästöjen vähentämiseen on pyrittävä mm. autoliikenteen käyttövoimamurrosta edistämällä, mikä edellyttää riittäviä aluevarauksia julkisille jakelu- ja tankkausasemille sekä raskaan liikenteen palvelualueille.

Sisältövaatimusten 6-kohdassa säädetään elinkeinoelämän toimintaedellytysten huomioon ottamisesta. Kauppakamari pitää hyvänä, että perusteluissa on erikseen nostettu esiin vähittäiskaupan kilpailun edellytykset. Ainoa keino lisätä vähittäiskaupan kilpailua on tarjota kaupalle riittävästi vaihtoehtoisia, investointikustannuksiltaan järkeviä sijaintipaikkoja. Jos vähittäiskaupan suuryksiköiden halutaan sijaitsevan keskustoissa, tulee se mahdollistaa maankäytön suunnittelulla.

Perustelujen mukaan huomiota tulisi kiinnittää esimerkiksi yritysten sijoittumis- ja laajentumisedellytyksiin. Tämä on tärkeää varsinkin tiivistyvillä kaupunkiseuduilla, joilla tehostuva alueidenkäyttö ja asumisen lähentyminen uhkaa mm. tuotannollisen toiminnan edellytyksiä.

38 § Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Esityksen mukaan asemakaava voitaisiin perustellusta syystä laatia tai muuttaa yleiskaavasta poiketen, jos yleiskaava on vanhentunut. Kauppakamari kannattaa esitettyä muotoilua, joka mahdollistaa joustavamman maankäytön suunnittelun.

41 § Yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittely

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi säännös, joka mahdollistaa yleiskaavan ja asemakaavan laatimisen yhtä aikaa ja hyväksymisen samalla päätöksellä. Tavoitteena on keventää kaavoitusprosessia. Kauppakamari kannattaa esitystä.

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

46 § Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavaa koskevat säännökset ehdotetaan säilytettäväksi pääosin nykyisellään.

Elinkeinoelämän näkökulmasta yksi merkittävimmistä maankäytön suunnittelun ongelmista on asemakaavoituksen liiallinen yksityiskohtaisuus, mikä viivästyttää investointeja, nostaa kustannuksia ja rajoittaa innovointia. Rakentamisen ja kaupunkiseutujen kehittämisen sujuvoittamiseksi kauppakamari esittää, että liian yksityiskohtainen kaavaohjaus kielletään laissa joko asemakaavan tarkoitusta, sisältövaatimuksia tai määräyksiä koskevassa pykälässä. Joustavampi asemakaavojen sisältö mm. vähentäisi tarvetta työläisiin ja hitaisiin poikkeuslupa- ja käyttötarkoituksen muutosprosesseihin.

47 § Asemakaavan laatimistarve

Pykälän 2 momentin mukaan alueidenkäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän kilpailun edistäminen. Kauppakamari pitää hyvänä, että perusteluissa on selkeästi tuotu esiin tavoite edistää riittävää ja monipuolista tonttitarjontaa kunnassa sekä tulevan tonttitarpeen ennakkointia. Edelleen on mainittu lainkohdan tarkoittavan myös olemassa olevan asemakaavoitetun alueen kehittämistä.

Tiiviin yhdyskuntarakenteen omaavilla kasvavilla kaupunkiseuduilla tonttitarjonnalla on aivan erityinen merkitys vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle, koska laki edellyttää niiden sijoittamista ensisijaisesti keskusta-alueille. Jotta se olisi mahdollista, on vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja oltava riittävästi eri toimijoille. Kauppakamari pitää välttämättömänä, että perusteluihin lisätään tavoite vähittäiskaupan toimintaedellytysten ja kilpailun edistämisestä.

Kasvavilla kaupunkiseuduilla kestävä rakentaminen edellyttää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Täydennysrakentaminen eri muodoissaan on siinä keskeisessä roolissa, ja kuntien tulee kaikin keinoin pyrkiä luomaan edellytyksiä täydennysrakentamiselle. On hyvä, että perusteluissa on erikseen mainittu olemassa olevan asemakaavoitetun alueen kehittämisen tarkoittavan myös olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämismahdollisuuksien arviointia.

49 § Kiellot asemakaavaa laadittaessa

Esityksessä lyhennettäisiin asemakaavan laatimis- tai muutosalueelle määrättävän rakennuskiellon enimmäisaikaa nykyisestä kahdeksasta vuodesta kuuteen vuoteen. Kauppakamari pitää esitettyä lyhennystä liian pienenä – kaavoituksen sujuvoittamisen ja investointien edistämisen kannalta neljän vuoden määräaika olisi parempi.

50 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Esityksen mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset mm. liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräliikenteen järjestämiselle.

Viitaten edellä yleiskaavan sisältövaatimuksista lausumaansa Kauppakamari korostaa myös autoliikenteen edellytysten huomioon ottamista asemakaavoituksessa. Niilläkin alueilla, joilla erityisesti koetaan tarpeelliseksi turvata ensisijaisesti joukko- ja kevyen liikenteen edellytykset, tarvitaan tavara- ja huoltoliikennettä. Kauppakamari esittää, että lainkohdassa säilytetään nykyinen muotoilu ”luodaan edellytykset liikenteen järjestämiselle”.

Kauppakamari pitää hyvänä, että perusteluissa on tältä osin täsmennetty tarkoitettavan mm. pysäköintialueiden ja varikoiden varaamista eri liikkumis- ja kuljetusmuodoille sekä vaihtoehtoisten käyttövoimien jakeluinfran tarpeiden huomioimista.

Viitaten seuraavassa luvussa lausumaansa Kauppakamari esittää, että asemakaavan sisältövaatimukseen lisätään kaupallisten palveluiden kehittämisedellytysten huomioon ottaminen.

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

Lakiesitys sisältää joitain muutoksia vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevaan sääntelyyn. Suurimmat muutokset liittyvät maakuntakaavoitukseen, jota ollaan rajaamassa vain valtakunnallisiin ja merkittäviin maakunnallisiin alueidenkäytön kysymyksiin.

Vähittäiskaupan suuryksikkösääntely erityissääntelynä haittaa kaupan kilpailua ja investointeja. Kaupan toimiala haluaisi eroon erityissääntelystä, ja joka tapauksessa sääntelyä tulee keventää merkittävästi.

Kaupan kilpailun edistäminen kaavoituksella on mahdollista vain tarjoamalla kaupan toimijoille riittävästi vaihtoehtoisia sijoittumispaikkoja. Kilpailuetu on aina jo markkinalla valmiiksi olevalla toimijalla. Sijoittumismahdollisuuksia on löydyttävä aivan uusillekin toimijoille. Lisäksi on turvattava olemassa olevien kaupan yksiköiden laajenemis- ja kehittämismahdollisuudet. Kaupan sijainnin sääntelyn tulee taata kaikille tasapuoliset kilpailunedellytykset.

Kauppakamari kannattaa kaikkia maakuntakaavoitukseen esitettyjä suuryksiköiden sijainnin ohjaukseen liittyviä muutoksia. Ne vähentävät yksityiskohtaisesta maakuntakaavoituksesta vähittäiskaupan toimijoille aiheutuvaa haittaa, mutta eivät edistä vähittäiskaupan toimintaedellytyksiä ja kilpailua riittävästi. Kaupan sijainnin ohjauksessa suurin ongelma on siinä, miten lainsäädäntöä kunnissa tulkitaan ja sovelletaan. Käytännön kaavatyössä korostuu rajoittaminen, ei mahdollistaminen.

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. Suuryksiköiden lisäksi keskusta-alueilta pitäisi löytyä tilaa myös keskikokoisille vähittäiskaupan myymälöille, ja keskusta-alueilla tulisi voida nykyistä helpommin ja joustavammin hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja rakennuskantaa.

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.

Kauppakamari esittää, että yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimuksiin lisätään kaupallisten palveluiden kehittämisedellytysten huomioon ottaminen.

64 § Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja esitetään pidettäväksi ennallaan 4000 kerrosneliömetrissä. Sääntely koskisi edelleen myös sellaista myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Myymläkeskittymän määrittely on osoittautunut käytännössä ongelmalliseksi, koska tulkinat vaihtelevat kunnittain ja tapauskohtaisesti. Kauppakamari esittää, että myymäläkeskittymä määritellään ehdotettua tarkemmin lain perusteluissa, jolloin ennakoitavuus ja eri toimijoiden tasapuolinen kohtelu lisääntyisivät.

65 § Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen ja niitä koskevat erityiset sisältövaatimukset

Esityksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö olisi edelleen osoitettava ensisijaisesti keskusta-alueelle. Suuryksikkö voitaisiin kuitenkin osoittaa keskusta-alueen ulkopuolelle, jos huolehditaan, ettei ratkaisulla ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Perusteluiden mukaan arvioitaessa vaikutuksia keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin otettaisiin huomioon mm. kaupan laatu ja määrä.

Kaupan sijoittumista sekä keskusta-alueille että niiden ulkopuolisille kaupan alueille vaikeuttaa kaavoittajan tarkka laatuohjaus. Se aiheuttaa runsaasti tulkintaongelmia, rajoittaa kaupan kilpailua ja olemassa olevien yksiköiden kehittämistä sekä jäykistää kiinteistömarkkinoita vaikeuttamalla mm. uusien käyttäjäkonseptien kehittämistä olemassa oleville tiloille.

Kaupan konseptit kehittyvät jatkuvasti, eikä ole perusteltua käsitellä päivittäistavarakauppaa, erikoistavaran kauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa erillisinä ilmiöinä. Kaupan laatuun perustuva ohjaus edustaa lausunnossa aiemmin mainittua liian yksityiskohtaista kaavoitusta, joka pitäisi ensisijaisesti kieltää.

Kauppakamari esittää, että lainkohtaan sisällytetään seuraavat perustelut: Vähittäiskaupan suuryksikön sijainnista päätettäessä tulee huomioida elinkeinoelämän toimintaedellytykset ja toimivan kilpailun edistäminen. Tavoitteena on, että kaupan alan yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittautumispaikkoja, jotta vähittäiskaupan palveluiden kehittäminen ja toimiva kilpailu on tosiasiallisesti mahdollista. Lisäksi tavoitteena on edistää joustavia kaavaratkaisuja, jotka jättävät vaihtoehtoja toteutukselle. Mahdollisen vähittäiskaupan laadun sääntelyn on huomioitava mahdollisuudet kiinteistöjen joustavaan käyttöön ja käyttötarkoitusten muutoksiin.

Kommentit luvusta 8 Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

68 § Tuulivoimarakentamista koskevan yleiskaavan erityiset sisältövaatimukset

Lakiin ehdotetaan uutta tuulivoiman rakentamisrajoitusta. Sen mukaan tuulivoimalan etäisyyden asutukseen pitää olla vähintään kahdeksan kertaa tuulivoimalan korkeus, jos aluetta ei ole osoitettu tuulivoimalle maakuntakaavassa. Vähimmäisetäisyyttä ei sovellettaisi, jos kaikki ao. alueen maanomistajat tai maanvuokraoikeuden haltijat antaisivat suostumuksen voimalan rakentamiseen.

Kauppakamari vastustaa esitettyä rakentamisrajoitusta, koska se vähentäisi potentiaalisia tuulivoimaloiden sijaintipaikkoja dramaattisesti. Esitysluonnoksen mukaan uusi etäisyysvaatimus vähentäisi potentiaalisten voimaloiden määrän 18 prosenttiin verrattuna nykytilanteeseen. Vähentämisen on arvioitu kohdistuvan erityisesti Etelä-, Keski- ja Itä-Suomeen. Koska suurin osa sähköstä kulutetaan Etelä-Suomessa, lisääntyisivät mm. sähkönsiirtoverkon rakennustarpeet huomattavasti.

Kauppakamari korostaa, että rakentamisrajoituksella saavutettavat hyödyt – lähinnä vain tuulivoiman hyväksyttävyyys – ovat aivan liian vähäiset verrattuna sen aiheuttamiin moniin, merkittäviin haittoihin. Tuulivoimatuotantoa tulee voida lisätä myös Etelä-Suomessa, jossa sähkön tarve on ylivoimaisesti suurin. Kuntien tulee voida päättää tuulivoimatuotannosta omilla maankäytön suunnitteluratkaisuillaan, jossa sijaintikysymykset ratkaistaan tapauskohtaisesti vaikutusten arvioinnin kautta. Asukkailla ja maanomistajilla on riittävä mahdollisuus vaikuttaa tuulivoimaratkaisuun valmisteluprosessin aikana.

Maakuntakaavaprosessi on aivan liian hidas vastaamaan tuulivoiman kehittämistarpeisiin. Nykyisiin maakuntakaavoihin merkityt tuulivoima-alueet eivät mahdollista sähköntuotannon lisäämistä kulutustarpeen edellyttämässä tahdissa eivätkä hallitusohjelman tavoitetta sähköntuotannon kaksinkertaistamisesta. Tuulivoiman kehittäminen maakuntakaavoja muuttamalla viivästyttäisi hankkeita huomattavasti, mikä hidastaisi vihreää siirtymää Suomessa.

Kommentit luvusta 9 Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

71 § Aurinkovoimarakentamista koskevan yleiskaavan erityiset sisältövaatimukset

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännöksiä aurinkovoimarakentamisesta. Yleiskaavaa voitaisiin käyttää suoraan aurinkovoimalan rakentamisluvan perusteena. Aurinkovoimarakentamista ei saisi merkittävässä määrin osoittaa metsämaalle tai ojittamattomille luonnontilaisille suoalueille. Vähintään 10 hehtaarin kokoisten aurinkovoimaloiden rakentaminen edellyttäisi aina aurinkovoimayleiskaavaa tai asemakaavaa.

Kauppakamari pitää sinänsä hyvänä, että aurinkovoimalan rakentamisen sääntelyä selkeytetään. Aurinkovoimaloiden rakentaminen saattaa sujuvoitua, kun ennakoitavuus sijoittamispaikkojen osalta lisääntyy ja yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena. Toisaalta esitetty sääntely voi viivästyttää hankkeita tai estää niiden toteutumisen. Näin on arvioitu tapahtuvan erityisesti Etelä-Suomessa, jossa sähkön tarve on suurin.

Rakentamislakiin esitetty kaavoitusvaatimus yli 10 hehtaarin kokoisille aurinkovoimalahankkeille on turhan kategorinen ja raja melko alhainen. Esitys on uusi eikä säännöksestä ole tehty vaikutusten arviointia. Kuntien tulee voida päättää aurinkovoimatuotannosta omilla maankäytön suunnitteluratkaisuillaan, jossa sijaintikysymykset ratkaistaan tapauskohtaisesti vaikutusten arvioinnin kautta.

Kauppakamari pitää outona, että eri hanketyyppien sisältövaatimukset eroavat toisistaan. Kaikenlainen rakentaminen voi mm. edistää metsäkatoa, mutta metsän raivaamiseen liittyvä rajoitus on esityksessä säädetty vain aurinkovoimalle. Metsämaata ja suoaluetta koskevat sisältövaatimukset ovat liian yksityiskohtaiset ja kohtelevat hanketyyppejä epätasa-arvoisesti, joten ne tulee poistaa esityksestä. Luonnonympäristön varjelu toteutuu riittävällä tavalla kaavojen yleisten sisältövaatimusten kautta.

Kommentit luvusta 10 Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

Ei lausuttavaa.

Kommentit luvusta 11 Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

78 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi säännös, jonka mukaan asemakaavaa laadittaessa on arvioitava kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin.

Kauppakamari pitää säännöstä erittäin tärkeänä. Kaavamääräysten kustannusvaikutukset ovat suoraan yhteydessä kaavan toteuttamiskelpoisuuteen ja toteutumisen todennäköisyyteen. Kaavoittajan nykyistä parempi tietoisuus kaavan kustannusvaikutuksista voi myös olla omiaan vähentämään tarpeettoman yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä.

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

90 § Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite

Esityksen mukaan 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 viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta.

Kauppakamari kannattaa esitystä. Vaikka kunnan jäsenellä on jo nykyisin aloiteoikeus kuntalain perusteella, oikeuden kirjaaminen alueidenkäyttölakiin on omiaan kannustamaan kiinteistönomistajia edistämään hankkeitaan ja nopeuttamaan niiden toteuttamista. Määräajan asettaminen aloitteen käsittelylle lisää kaavoitusprosessin sujuvuutta ja ennakoitavuutta.

91 § Asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa

Esityksen mukaan kunta voisi maanomistajan pyynnöstä päättää antaa asemakaavaa tai suoraan rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa koskevan ehdotuksen maanomistajan laadittavaksi tämän omistamalle alueelle. Kunnan olisi päätettävä pyynnön hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään.

Kauppakamari pitää kumppanuuskaavoitusta koskevan menettelyn kirjaamista lakiin erittäin tärkeänä. Menettely tarjoaa erityisesti ammattimaisille toimijoille ja investoijille keinon edistää hankkeitaan.

Suurin osa rakentamisesta tapahtuu kaupunkiseuduilla ja on hankelähtöistä. Varsinkin kasvavilla kaupunkiseuduilla hankelähtöinen täydennysrakentaminen ja rakennusten käyttötarkoituksen muutokset tulevat olemaan yhä keskeisemmässä roolissa. Kuntien ja yksityisten toimijoiden yhteistyötä kaavoituksessa tulee vahvistaa esitetyn mukaisesti.

Yhteistyö on kunnille mahdollisuus tehostaa maankäytön tavoitteiden toteuttamista ja saada lisäresursseja maankäytön suunnitteluun. Yhteistyöstä huolimatta kaavamonopoli säilyisi kunnilla. Jo nykyisin sopimusperusteinen kaavoitus on käytössä monissa kunnissa. Kuntia tulee kannustaa hyödyntämään yksityisten toimijoiden osaamista ja resursseja.

Myös kumppanuuskaavoituksessa on sujuvuus ja ennakoitavuus tärkeää. Sen vuoksi tähän lainkohtaan on lisättävä edellisen pykälän mukainen neljän kuukauden maksimimääräaika päätöksen tekemiselle.

Pykälän 2 momentin mukaan kunta voi perustellusta syystä palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun tai keskeyttää valmistelun. On hyvä, että em. päätös pitää tehdä kunnan luottamuselimestä, kuten varsinainen päätös kumppanuuskaavoituksesta. Niin ikään on hyvä, että lainkohdan perusteluissa on mainittu esimerkkejä hyväksyttävistä syistä.

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

Ei lausuttavaa.

Kommentit luvusta 17 Kaavan ja muun päätöksen tiedoksianto koskevat säännökset

Ei lausuttavaa.

Kommentit luvusta 18 Muutoksenhaku

110 § Muutoksenhaku kaavan hyväksymispäätökseen

Yleistä muutoksenhakuoikeutta koskevan lainkohdan 2 momenttia esitetään täsmennettäväksi siten, että myös elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa koskeva valitus olisi käsiteltävä kiireellisenä.

Kauppakamari kannattaa täsmennystä.

111 § Uusiutuvan energiantuotannon ja ydinvoiman kannalta merkittävää kaavaa koskevan valituksen käsittely kiireellisenä

Uusiutuvaan energiatuotantoon liittyvää muutoksenhakua koskevaa pykälää (188 a §) ehdotetaan laajennettavaksi koskemaan myös aurinkovoimaa ja ydinvoimaa ja sen voimassaoloa ehdotetaan jatkettavaksi vuoden 2032 loppuun asti.

Kauppakamari kannattaa esitystä. On tärkeää, että lainkohta kattaa jatkossa kaiken puhtaan energian eli uusiutuvan energian lisäksi myös ydinenergian. Etusijamenettelyn jatkaminen edistää Suomen ilmasto- ja energiatavoitteiden saavuttamista.

114 § Valitusoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Lakiluonnoksessa esitetään asemakaavoista tehtävien valitusten rajaamista siten, että kunnan jäsenten sijaan valitusoikeus olisi vain asianosaisilla niissä tilanteissa, jossa asemakaava laaditaan yleiskaava-alueelle sen ohjausvaikutuksesta poikkeamatta. Viranomaisten valitusoikeus säilyisi ennallaan. Yhdistyksille säädettäisiin valitusoikeuden säilyttämiseksi velvoite tehdä asemakaavaehdotuksesta muistutus eräitä poikkeustilanteita lukuun ottamatta.

Kauppakamari kannattaa valitusoikeuden rajaamista esitetyllä tavalla. Maankäytön suunnittelun sujuvoittamisen ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistämisen kannalta on tärkeää, että valitusoikeus asemakaava-asioissa rajoitetaan vain asianosaisiin eli niihin, joiden oikeutta asia koskee. Vaikka muiden kuin asianosaisten tekemien valitusten osuus asemakaavavalituksista olisikin vähäinen, yksittäisissä tapauksissa – kuten käytäntö on osoittanut – niillä voi olla suuret negatiiviset vaikutukset, vaikka valitus ei menestyisikään.

Yhdistysten osalta esitetty sääntely ohjaa yhdistyksiä vaikuttamaan maankäytön suunnitteluun jo etukäteen valmisteluvaiheessa, mikä on kannatettavaa.

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

Ei lausuttavaa.

Kommentti luvusta 20 Erinäiset säännökset

Ei lausuttavaa.

Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

Kommentit rakentamislain muuttamisesta

46 § Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

Ks. kommentit edellä alueidenkäyttölain 9 luvun kohdalla.

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

Ei lausuttavaa.

Pasuri Tiina
Helsingin seudun kauppakamari