

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

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 33 900 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 25 900 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lausunto Lausunto on jätetty lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta. Alla Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin.

Kiinteistöliitto pitää luonnosta hallituksen esitykseksi hyvin laadittuna ja valmisteltuna.

5 § Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet

Kiinteistöliitto pitää myönteisenä sitä, että lainkohdassa on todettu tavoitteeksi edistää yhdyskuntarakenteen taloudellisuutta ja riittävän asuntotuotannon edellytyksiä sekä edelleen yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista. Myös elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja toimivan kilpailun edistäminen on tärkeää.

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

16 § Kunnan tehtävät

Pidämme hyvänä, että esitysluonnokseen on kirjattu velvoite kunnalle riittävien voimavarojen ja asiantuntemuksen käytettävissä olemisesta alueidenkäytön, rakentamisen ja rakennetun ympäristön tilan kehityksen seurannan osalta.

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Ei lausuttavaa.

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

21 § Maakuntakaavan tarkoitus

Kannatamme esitysluonnoksen linjausta maakuntakaavan ohjausvaikutuksen rajaamisesta koskemaan vain maakunnallisesti merkittävää maankäyttöä ja vain siltä osin, kuin se on tarpeen valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävien tavoitteiden kannalta.

23 § Maakuntakaavan sisältövaatimukset

On hyvä, että esitysluonnokseen on kirjattu sisältövaatimusten osalta edellytykset ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen huomioimisesta. Erityisen tärkeä on myös kirjaus koskien huolehtimista siitä, ettei maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle aiheudu kohtuutonta haittaa.

27 § Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Esitysluonnoksen mukaan maakuntakaava on otettava huomioon yleiskaavaa laadittaessa. Pidämme kirjauksen mukaista oikeusvaikutuksen lieventämistä lähtökohtaisesti kannatettavana. Myös se, että yleiskaava voitaisiin perustellusta syystä laatia maakuntakaavasta poikkeavasti, voidaan lähtökohtaisesti pitää alueidenkäytön suunnittelua sujuvoittavana uudistuksena. Pidämme myös hyvänä sitä, ettei maakuntakaava olisi voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella muutoin, kuin sitä muutettaessa.

28 § Maakuntakaavan rakentamisrajoitus

Kannatamme esitysluonnokseen kirjattua rakentamisrajoitusta koskevaa enintään kahden vuoden voimassaoloaikaa.

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

33 § Kiellot yleiskaavaa laadittaessa

Pidämme esitysluonnokseen kirjattua rakentamiskiellon ja toimenpiderajoituksen voimassaoloaikaa (enintään 5 + 3 vuotta) kohtuullisena.

34 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

Sisältövaatimusten osalta tärkeitä kirjauksia ovat erityisesti vaatimukset kiinnittää huomiota asumisen tarpeisiin sekä lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin ja tulvariskeihin varautumiseen sekä edelleen kunnan hulevesien hallinnan toteuttamisen edellytyksiin.

Tulvariskien sekä huleveden hallinnan osalta on erityisen tärkeää huomioida jo yleispiirteisemmässä suunnittelussa näiden edellyttämät riittävät aluevaraukset.

Edellytysten osalta on kuitenkin tärkeää kiinnittää huomiota siihen, ettei yleiskaavalla aiheuteta maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta haittaa.

38 § Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Kannatamme esitettyä mahdollisuutta perustellusta syystä poiketa vanhentuneesta yleiskaavasta asemakaavaa laadittaessa. Nähdäksemme tämä lisäisi omalta osaltaan kaavoituksen sujuvuutta.

41 § Yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittely

Kannatamme esitysluonnoksen mukaista mahdollisuutta laatia ja hyväksyä yleiskaava ja asemakaava samanaikaisesti. Tällä voisi nähdäksemme olla merkittävä kaavoitusta sujuvoittava ja nopeuttava vaikutus. Myös alueidenkäytön taloudellisuutta voidaan näin parantaa.

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

Kiinteistöliitto korostaa, että lisä- ja täydennysrakentaminen on kasvavissa kaupunkikeskuksissa tehokas tapa kasvattaa asuntotarjontaa. Lisä- ja täydennysrakentamisen kannattava toteuttaminen tulee mahdollistaa mm. myöntämällä riittävästi lisärakennusoikeutta, alentamalla lisä- ja täydennysrakentamisen maankäyttöön liittyviä korvauksia sekä keventämällä autopaikkavaatimuksia. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan kaavoituslainsäädäntöä tulee kehittää siten, että lisä- ja täydennysrakentamista on mahdollista toteuttaa kaavamuutoksia joustavammalla menettelyllä sisältäen maankäyttömaksujen ja kehittämis-korvauksien periminen sekä joustavat käyttötarkoitusten muutokset.

46 § Asemakaavan tarkoitus.

Pykälä vastaa voimassa olevaa lakia. Pykälän 2 momentin mukaan asemakaavan muutos voitaisiin laatia myös vaiheittain (vain tiettyä osakokonaisuutta koskien). HE-luonnoksen mukaan tällaisia osakokonaisuuksia voisivat olla esimerkiksi käyttötarkoituksen muutokset ja rakennusoikeuden korottaminen. Kiinteistöliitto kannattaa esitystä, mutta korostaa, että käyttötarkoitusten muutokset

ja rakennusoikeuden korottaminen lisä- ja täydennysrakentamisen tarpeisiin tulisi olla mahdollista toteuttaa kaavamutosta keveämmällä sekä ripeämmällä ja joustavammalla menettelyllä.

47 § Asemakaavan laatimistarve

Pykälä vastaa voimassa olevaa lakia. Pykälän 2 momentin mukaan alueidenkäytön ohjaustarvetta arvioitaessa olisi otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen. Päättävävalta kaavoitukseen ryhtymisestä säilyisi kuitenkin kunnalla. Kiinteistöliitto korostaa, että 90 §:n laatimisaloitetta ja sen käsittelylle varattua määräaikaa koskeva sääntely on tärkeä, jotta maanomistajat voivat tuoda perusteltuja esityksiä asemakaavan laatimistarpeesta ja asuntotuotannon lisäämisestä kunnan käsittelyyn.

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 enimmäiskesto.

Kiinteistöliiton kannattaa esitystä, mutta Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan kuuden vuoden enimmäisaika on edelleen liian pitkä. Rakennuskielto rajoittaa merkittäväällä tavalla maanomistajan oikeuksia. Neljän vuoden enimmäisaika kielloille olisi kohtuullisempi ja kannustaisi saattamaan kaavaprosessin valmiiksi. Joka tapauksessa Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että rakennuskiellon enimmäiskesto on määritetty laissa.

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

Ei lausuttavaa.

Kommentit luvusta 8 Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

Ei lausuttavaa.

Kommentit luvusta 9 Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

Ei lausuttavaa.

Kommentit luvusta 10 Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

Ei lausuttavaa.

Kommentit luvusta 11 Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Ei lausuttavaa.

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. 90 §:n 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 ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta.

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä. On tärkeää, että maanomistajalla on mahdollisuus tehdä aloite asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi omistamallaan alueella ja että aloitteen käsittelemiseksi säädetään myös palvelulupaus. Kiinteistöliitto pitää 4 kuukauden määräaikaa kaava-aloitteen käsittelylle onnistuneena. Maanomistajalla on siten ehdotuksen perusteella varmuus, että hänen esittämänsä perusteltu kaava-aloite tulee käsitellyksi viivytyksettä ja ennakoitavassa aikataulussa.

91 §:n mukaan kunta voisi maanomistajan pyynnöstä päättää antaa asemakaavaa, tuulivoimayleiskaavaa, aurinkovoimayleiskaavaa, rantayleiskaavaa tai muun suoraan rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa koskevan ehdotuksen maanomistajan laadittavaksi tämän omistamalle alueelle. Kunnan olisi päätettävä pyynnön hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään. Kunta ohjaisi kaavaehdotuksen laatimista ja voisi asettaa kaavaehdotusta koskevia tavoitteita ja ehtoja. Kunta voisi perustellusta syystä palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun tai keskeyttää valmistelun. Kunnan olisi päätettävä valmistelun keskeyttämisestä monijäsenisessä toimielimessään. Kunnan olisi huolehdittava osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä 11 luvun mukaisesti.

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä. Näkemyksemme mukaan esitetty kumppanuuskaavoitusmenettely on erittäin tärkeä lisäys lakiin maanomistajien ja taloyhtiöiden näkökulmasta. Kumppanuuskaavoitusmenettely nähdäksemme helpottaisi ja nopeuttaisi taloyhtiöiden täydennys- ja lisärakentamishankkeita. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan olisi kuitenkin tärkeää, että myös kumppanuuskaavoituspyynnön hyväksymiselle tai hylkäämiselle asetettaisiin laissa määräaika vastaavasti kuin 90 §:ssä. Lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun palauttamista tai valmistelun

keskeyttämistä koskevaa kohtaa olisi syytä tarkentaa lain tasolla, jotta valmisteluun palauttamisen ja valmistelun keskeyttämisen edellytykset kävisivät ilmi suoraan laista, eivätkä vain lain perustelujen tasolla. Tämä toisi lisää ennakoitavuutta kumppanuuskaavoitusmenettelyyn.

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

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan alueidenkäyttölaissa tulisi kuitenkin lisäksi säätää määräajasta kaava-asioita koskevien valitusten käsittelylle.

113 § Valitusoikeus maakuntakaavan ja yleiskaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Esityksen mukaan valitusoikeutta koskeva perussäännös säilyisi kuntalain 137 §:n mukaisena. Valituksen voisi siis tehdä asianosainen sekä kunnan jäsen. Pykälä ei sisällä enää voimassa olevan lain mukaista valituskieltoa tilanteissa, joissa hallinto-oikeus on kumonnut kaava kokonaan tai osittain.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että valitusoikeuden kaventuessa asemakaavan osalta valitusoikeus pysyy laajana maakunta- ja yleiskaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Kiinteistöliitto kannattaa muutosta, jolla osittain tai kokonaan hallinto-oikeudessa kumoutuneen kaavan valituskielto on poistettu laista.

114 § Valitusoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Esityksen mukaan, kun laaditaan asemakaava voimassa olevan yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeamatta, on valitusoikeus asianosaisilla, eli niillä, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun

päätös välittömästi vaikuttaa. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa yleiskaavaa tai yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poiketen, on valitusoikeus asianosaisten lisäksi myös kunnan jäsenillä. Valitusoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä olisi myös rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan, jos yhteisö on tehnyt 83 §:n 2 momentissa tarkoitetun muistutuksen kaavaehdotuksesta. Valitusperusteita ei kuitenkaan sidottaisi esityksessä muistutuksen sisältöön. Yhteisöillä säilyisi kuitenkin aina valitusoikeus silloin, jos asemakaavaehdotusta olisi muutettu yhteisölle epäedullisempaan suuntaan nähtävilläoloajan jälkeen, valitus perustuisi siihen, että asemakaavan laatimisessa tai hyväksymisessä on tapahtunut menettelyvirhe tai kyse olisi sellaisen asemakaavan hyväksymisestä, jonka toteuttamisella on todennäköisesti merkittäviä ympäristövaikutuksia siten, että se edellyttää ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. Esityksen tavoitteena on sujuvoittaa ja nopeuttaa kaavoitus- ja valitusprosesseja.

Kiinteistöliitto kannattaa esitettyä muutosta. Kiinteistöliitto kuitenkin korostaa, että muutoksessa tulisi turvata asianosaisten oikeudet, kun kunnan jäsenen valitusoikeus supistuu merkittävästi esitetyn muutoksen seurauksena. Tämä edellyttäisi Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan, että vähintään lain perustelujen tasolla tulisi tuoda esiin, miten arvioidaan sitä, kenen oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen päätös vaikuttaa. Muutoin on vaarana, että valitusten käsittely saattaa jopa hidastua, kun asianosaiskäsittelyä joudutaan tulkitsemaan tapauskohtaisesti.

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

Esityksen mukaan kaavan voimaantuloa ei enää sidottaisi kuuluttamiseen, vaan pääsääntönä olisi, että kaava tulee voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Yleiskaavan ja asemakaavan voimaantulosta tiedottaminen olisi kunnan vastuulla ja maakunnan liitto vastaisi maakuntakaavan voimaantulosta tiedottamisesta. Voimaantulosta olisi tiedotettava viivytyksettä. Kiinteistöliitto kannattaa muutosta.

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

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

Haltia Tapio
Suomen Kiinteistöliitto ry