

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**

Rakennusteollisuus RT ry:n (RT) lausunto alueidenkäyttölaki

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoasiassa.

Yleistä lakiesityksestä

Nyt annettu lakiesitys alueidenkäyttölaista pohjautuu aiempaan maankäyttö- ja rakennuslakiin (nykyiseen alueidenkäyttölakiin) ja kesken jääneeseen kaavoitus- ja rakentamislainsäädäntöön, kuitenkin siten, että laissa on useita uusia elementtejä, joilla mielestämme edistetään kaavoituksen ja prosessien sujuvuutta.

Maankäyttö- ja rakennuslain viimeisimmässä toimivuusarvioinnissa vuodelta 2013 tunnistettiin erityisesti kaupunkiseutujen suunnittelun toimimattomuus sekä siihen liittyen korjaus- ja täydennysrakentamisen lisääntynyt tarve. Mielestämme nyt annetun esityksen yleisperusteluissa tunnistetaan ja avataan hyvin laajasti kaupungistumisen lisäksi erilaisia merkittäviä toimintaympäristön muutoksia kuten ilmastomuutoksen torjunta, energiakysymykset, luontokato, huoltovarmuus ja myös Suomen polarisaatio.

Esityksessä alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä säilyy edelleen kolmiportaisena. Laissa on kuitenkin uusia elementtejä, joilla on edistetty kaavoituksen tarpeita erityisesti kaupunkiseuduilla kuten esimerkiksi yleis- ja asemakaavan yhteiskäsittely, maanomistajan aloiteoikeus ja asema- ja yleiskaavan valmistelu yhteistyössä kunnan ja yksityisen toimijan kesken. Rakennusteollisuus on jo pitkään esittänyt lakiin kirjattavaksi edellä mainittuja menettelyitä, joista kaavoitus yhteistyössä kunnan ja yksityisen kesken on ollut kuntien käytänteinä, joka tunnistetaan nyt myös lainsäädännössä.

RT:n mielestä esitys vastaa myös hyvin PM Petteri Orpon hallitusohjelman useisiin yksityiskohtaisiin kirjauksiin, joiden päätarkoituksena on sujuvoittaa maankäytön ja rakentamisen sääntelyä.

Lakiesitystä on syksyllä 2024 päättyneen työryhmän työn jälkeen ministeriössä jonkin verran muutettu ja viilattu. Laki perusteluineen on mielestämme huolella laadittu. Lakiteksti on hyvin ymmärrettävää ja selkeää. Lisäksi haluamme vielä erikseen mainita, että lakiesitystä valmistelevan työryhmän työ oli ministeriön toimesta hyvin ja järjestelmällisesti johdettu ja työryhmän jäsenille annettiin mahdollisuus useaan kertaan keskustella esityksestä ja antaa kommentteja pykäläluonnoksista.

## Luku 1 Yleiset säännökset

### 7§ Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat tuotantolaitokset ja toiminnot kaavoituksessa

#### 7 §, Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat tuotantolaitokset ja toiminnot kaavoituksessa

Säännös olisi uusi. Säännöksellä toimeenpantaisiin Seveso III -direktiivin asettamat vaatimukset lain tasolla valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja ympäristöministeriön ohjekirjeen sijaan. Ehdotettu pykälämuotoilu laajentaisi kemikaaliturvallisuusvaatimuksia Seveso III -direktiivin mukaisten suuronnettomuusvaarallisten laitosten lisäksi myös muihin lupalaitoksiin. Seveso-vaatimukset koskisivat siten laajasti energiantuotantolaitoksia, vetyhankkeita ja muita teollisuuden toimintoja.

On hyvä, että Seveso III -direktiivin tarkoittamista suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien tuotantolaitosten ja toimintojen sijoittamisesta kaavoituksen yhteydessä säädettäisiin jatkossa alueidenkäyttölaissa.

RT huomauttaa, että käytännön tulkintatilanteissa voi olla epäselvää, tulkitaanko tuotantolaitos kemikaaliturvallisuuslainsäädännön mukaan Seveso-laitokseksi, lupalaitokseksi tai vähäistä kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavaksi laitokseksi. Tämä voi heijastua uuden säännöksen soveltamistilanteisiin. Ympäristöministeriön olisi hyvä selvittää, onko tarpeellista varautua ohjeistamaan säännöksen tulkintaa tältä osin.

Seveso III -direktiivin 13 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että suuronnettomuuksien ehkäisemisen tavoite otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa tai muissa asiaan kuuluvissa toimenpiteissä. Alueidenkäyttölain 7 § on luettavissa niin, että direktiiviä implementoitaisiin siten, että vain kaavoitus olisi mahdollista. Rakentamislain puhtaan siirtymän sijoittamisluvan 46 a §:n sijoittamisen edellytysten 11-kohtaan Seveso III -direktiivin huomioon ottaminen jo sisältyy.

Seveso III direktiivin kannalta olennaista on huolehtia ihmisten turvallisuudesta, ja direktiivin tarkoitus voidaan täyttää niin kaavoituksella kuin luvituksellakin. Näin ollen 7 §:n 1 momenttiin olisi lisättävä teksti:

”Vaarallisista aineista aiheutuvien suuronnettomuusvaarojen torjunnasta sekä neuvoston direktiivin 96/82/EY muuttamisesta ja myöhemmästä kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2012/18/EU 3 artiklan 1 kohdassa tarkoitetut suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat, vaarallisia aineita käsittelevät ja varastoivat tuotantolaitokset on silloin, kun kunta päättää laatia kaavan, sijoitettava...”

RT esittää, että pykäläkohtaisissa perusteluissa mainitaan, että 7 § koskee vain niitä tilanteita, joissa kunta päättää kaavoittaa hankkeen. Jos kunta päättää myöntää hankkeelle esimerkiksi puhtaan siirtymän sijoittamisluvan tai toteaa, että hanke voidaan rakentaa esimerkiksi syrjäiseen paikkaan haja-asutusalueelle suoraan rakentamisluvalla, vaikutukset arvioidaan rakentamislain mukaisessa prosessissa.

RT pyytää ympäristöministeriötä huomioimaan tarpeen arvioida kemikaaliturvallisuuslain muuttamista hallituksen esityksen liitelakina. RT:n käsityksen mukaan kemikaaliturvallisuuslailla ei voida ratkaista kaavoituksen tarvetta. Oikeustila voidaan selkeyttää kemikaaliturvallisuuslain 23 § ja 20 §:ä muuttamalla.

#### 8§ Yhteistyövelvoite eräillä kaupunkiseuduilla

Lakiin on kirjattu hallitusohjelman mukaisesti suurimpien kaupunkiseutujen MAL-sopimuskäytäntö. RT pitää hyvänä, että laissa tunnistetaan menettely ja tätä kautta myös edistetään menettelyn jatkumista valtion ja kuntien välisenä käytäntönä. MAL-sopimuskäytäntö on ollut hyvin toimiva menettely, joka on edistänyt liikennehankkeiden toteuttamista ja hyvien liikenneyhteyksien varrelle asuntorakentamista kuntien edistäessä edellä mainittuihin liittyen kaavoitustaan. Toimivista MAL-sopimuksista hyötyvät kaikki osapuolet, ne tuovat työtä niin asuntorakentajille kuin infrarakentajille, verotuloja valtiolle ja maankäyttömaksuja kuntiin.

### **Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät**

#### 13§ Lupa- ja valvontaviraston tehtävät

RT kannattaa sitä, että lupa- ja valvontaviraston (LVV) rooli on kirjoitettu laissa nimenomaan terminä ”tukea” suhteessa kunnan alueidenkäytön suunnitteluun. Pidämme erittäin tärkeänä, että lupa- ja valvontaviraston rooli säilyy kuten aiemmin ELY-keskuksilla eli valvontatehtävät koskevat vain valtakunnallisia ja merkittäviä maakunnallisia asioita.

### **Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Rakennusteollisuudella ei ole lausuttavaa.

### **Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava**

PM Petteri Orpon hallitusohjelman mukaan säädettäessä alueidenkäyttölakia kevennetään maakuntakaavan yksityiskohtaisuutta ja oikeusvaikutteisuutta osana maankäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteena on siis kuntakaavoituksen liikkumavaran lisääminen. Yksityiskohtaisuuden keventämisen kannalta erityisesti merkitystä on lakiesityksen säännöksillä koskien maakuntakaavan tarkoitusta, maakuntakaavan sisältövaatimuksia ja maakuntakaavamääräyksiä.

RT:n mielestä lakiesitys on tältä osin oikeansuuntainen mutta esitämme jäljempänä yksityiskohtaisiin perusteluihin muutamia täsmennyksiä hallitusohjelman tavoitteiden täsmentämiseksi.

#### 21§ Maakuntakaavan tarkoitus

Esityksen mukaan maakuntakaavaan ei kuuluisi enää yhdyskuntarakenteen periaatteiden esittäminen vaan tehtävä kuuluisi kuntatason tehtäviin. Lisäksi esityksen mukaan nykyisestä poiketen useamman kuin yhden kunnan alueidenkäytön yhteensovittaminen ei enää kuuluisi maakuntakaavan tehtäväksi. Perustelutekstissä on lisäksi todettu muutoksen tarkoitus.

Ehdotettu vähentää mielestämme maakuntakaavan yksityiskohtaisuutta PM Petteri Orpon hallitusohjelman mukaisesti.

RT kannattaa esitystä.

#### 23§ Maakuntakaavan sisältövaatimukset

Maakuntakaavan sisältövaatimussäännös on oikeudellisesti olennainen koska sen pohjalta arvioidaan maakuntakaavan lainmukaisuutta. Ehdotettu säännös sisältövaatimuksista vastaa pääosin nykyistä lakia mutta vaatimus valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisesta on pudotettu pois.

RT esittää, että ko. pykälän yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan, että sisältövaatimuksia tulee voida esittää vain siltä osin, kun kysymys on maakunnallisista asioista.

#### 26§ Maakuntakaavamääräykset

Kuten edellä todettu maakuntakaavan keventämisen kannalta merkitystä on myös maakuntakaavamääräyksillä. Sen vuoksi RT esittää vielä selkeytystä perusteluihin, että AKL 26§ 4 momentin tarkoitus on varmistaa se, että maakuntakaavan yleispiirteisyyden toteutuu myös maakuntakaavamääräysten antamisen osalta.

#### 27§ Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Lakiesityksen 27§:n 1 momentin sanamuotoa on muutettu liittyen maakuntakaavan oikeusvaikutuksiin kuulumaan seuraavasti: "Maakuntakaava on otettava huomioon yleiskaavaa laadittaessa". Nykyisen lain vastaava lause kuuluu: "Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa". Perustelujen mukaan maakuntakaavaa koskeva pykälä muuttuisi siis sanamuodoltaan olennaisesti nykyisestä.

Kyseisen pykälän perustelutekstin mukaan muutosten on tarkoitus "selkeyttää" maakuntakaavan kuntakaavoitukseen kohdistuvaa oikeusvaikutusta. RT esittää, että kyseisen 27§:n pykälän perustelutekstin sana "selkeyttää" korvataan sanamuotoon "keventää tai olennaisesti keventää". RT:n käsityksen mukaan tavoitteena on muuttaa maakuntakaavan ohjausvaikutusta olennaisesti kevyemmäksi nykyiseen oikeustilaan verrattuna. Esittämällämme muutoksella täsmennettäisiin ja varmennettaisiin hallitusohjelman tarkoituksen toteutuminen maakuntakaavan ohjausvaikutuksen keventämisestä.

Lakiesityksen 4 luvun 27§ 3 momentti sisältää uudentyypin mahdollisuuden poiketa yleiskaavoituksessa maakuntakaavasta. RT kannattaa muutosta lähtökohtaisesti. Lakiesityksen 27§ mukaan yleiskaava voidaan perustellusta syystä laatia 1 momentista poiketen. RT:n mielestä

esityksessä voitaisiin vielä konkreettisemmin säätää edellytyksistä, joiden täyttyessä maakuntakaavasta poikkeaminen yleiskaavoituksessa on mahdollista.

## **Kommentit luvusta 5 Yleiskaava**

### **33§ Kiellot yleiskaavaa laadittaessa**

Nykyisen lain mukaan kunta voi määrätä rakennus- tai toimenpidekiellon yleiskaavan laadinnan vuoksi korkeintaan 15 vuodeksi. Lakiesityksessä vastaavat kiellot ja rajoitukset on lyhennetty korkeintaan 8 vuodeksi. RT kannattaa enimmäisajan lyhentämistä esitetyllä tavalla.

### **34§ Yleiskaavan sisältövaatimukset**

RT pitää hyvänä, että pykälän sisältövaatimuksissa on huomioitu sään ääri-ilmiöiden ja tulvariskeihin varautumisen, elinkeinoelämän toimintaedellytykset ja infrastruktuurin hyödyntäminen.

### **38§ Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan**

Pykälän 4 momentin mukaan asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia yleiskaavasta poiketen, jos yleiskaava on vanhentunut. RT kannattaa esitystä koska sillä lisätään yleiskaavan ohjausvaikutuksen joustavuutta.

### **41§ Yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittely**

Kaavoitus- ja rakentamislain (KRL) valmistelun yhteydessä selvitettiin mahdollisuutta muuttaa kaavoituksen suunnittelujärjestelmää yhdistämällä asemakaava ja yleiskaava kuntakaavaksi, jota tuolloin lämpimästi kannatimme. Asiasta tehtiin tuolloin selvitys ja esitys sai tuolloin erisuuntaisia näkemyksiä kuntakentältä. KRL esitystä ei sittemmin edistetty.

RT pitää hyvänä, että nyt lakiin kirjataan mahdollisuus yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittelystä ja prosessista – tämä tuo kunnille työkalun edistää tarvittaessa kaavoitusta samassa menettelyssä ja keventää hallinnollisia menettelyitä kunnissa. Menettelystä olisi hyötyä kaavoituksen kaikille osapuolille. Lisäksi on hyvä, että menettely on mahdollista niin uusilla kaava-alueilla kuin kaavojen muutosalueilla. Muutos edistäisi myös kuntien kaavojen pitämistä ajan tasalla. Toivomme luonnollisesti, että kunnat tarttuvat laissa annettuun mahdollisuuteen koska menettely lyhentää kaavoituksen kestoa.

### **44§ Kuntien yhteisen yleiskaavan laatiminen ja hyväksyminen**

RT kannattaa esitystä ja perustelutekstissä avattua prosessia yhteisen yleiskaavan osalta. Mielestämme on perusteltua, että kaavasta päättää kunkin kunnan valtuustot.

## **Kommentit luvusta 6 Asemakaava**

### **46§ Asemakaavan tarkoitus**

Pykälä vastaa voimassa olevaa lakia. RT esittää, että asemakaavan tarkoitusta täsmennetään seuraavalla muotoilulla: "Asemakaava ei saa olla liian yksityiskohtainen siten, että se rajoittaa kiinteistön omistajan tai haltijan mahdollisuutta toteuttaa rakentamishanke tarkoituksenmukaisella

tavalla.” Kaavamääräyksillä tulee olla selkeä maankäytöllinen perusta ja niiden tulee rajautua maankäytöllisiin tarpeisiin. Käytännössä asemakaavamääräykset ulottuvat rakennussuunnittelun ja asuntosuunnittelun tasolle ja sisältävät teknistä toteuttamistapaa koskevia määräyksiä, jotka tulisi ratkaista rakennuslupavaiheessa. Yksityiskohtaisuus hidastaa kaavoittajan kaavoitustyötä ja johtaa siihen, että hankkeen toteuttaja joutuu hakemaan poikkeusluvan, jotta hanke voidaan toteuttaa.

#### 47§ Asemakaavan laatimistarve

Pykäläehdotuksessa kunnan on laadittava asemakaava ja pidettävä se ajan tasalla ja velvoitetaan ottamaan huomioon alueidenkäytön ohjaustarvetta arvioitaessa erityisesti asuntotuotannon tarve ja toimivan kilpailun edistäminen. RT kannattaa esitystä.

#### 49§ Kiellot asemakaavaa laadittaessa

Esityksen mukaan rakennuskielto voisi kestää enintään 6 vuotta kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi siten, että kahden vuoden kieltoa pidennetään kaksi vuotta kerrallaan. Voimassa olevan lain mukaan enimmäiskesto on 8 vuotta. RT pitää hyvänä, että enimmäiskesto lyhennetään mutta esitämme neljän vuoden enimmäisaikaa.

#### 60§ Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus

Esityksen mukaan kunnalla on 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.

Korvauksessa tulisi huomioida tämän lain 12 luvun 91§:ssä mainitut tilanteet, joissa kaava laaditaan yhteistyössä kunnan ja maanomistajan kanssa ja laatimisessa aiheutuu maanomistajalle kustannuksia (esim. erilaiset selvitykset). Kustannukset tulee vähentää korvauksesta ja kunnan perimien korvausten tulee olla läpinäkyviä. RT esittää edellä mainitun kirjaamista pykälän perusteluteksteihin.

### **Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset**

RT pitää esitettyjä vähittäiskaupan suuryksiköiden sääntelyä koskevia säännöksiä oikeansuuntaisina. Lainsäädännöllä tulee edistää kaupan sijaintia erityyppisillä alueilla. Kilpailua alalla edistetään vain sillä, että vähittäiskaupan suuryksiköiden perustaminen helpottuu.

### **Kommentit luvusta 8 Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset**

RT:n näkemys on, että tuulivoimalan ja asutuksen välistä vähimmäisetäisyyttä, 8 kertaa tuulivoiman korkeus, koskevan säännöksen lisääminen tuulivoimayleiskaavaa koskeviin erityisiin säännöksiin on omiaan hidastamaan hankkeita. Tämä voi johtaa jopa siihen, ettei uusia tuulivoimaloita rakenneta. Sama riski koskee esitystä siltä osin, että edellytetään kirjallisia suostumuksia voimalahankkeen vaikutushankkeella olevien asuinpaikkojen ja myös kesämökkien omistajilta. Pidempi etäisyys sähkön tuotannon ja kulutuksen välillä lisää siirtoverkkojen rakennustarpeita, joka voi vaikuttaa kuluttajien ja yritysten sähkökustannuksiin.

RT ei pidä esitystä tarkoituksenmukaisena.

#### **Kommentit luvusta 9 Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset**

RT kannattaa sitä, että lakiin kirjataan omat säännökset koskien aurinkovoimarakentamista koska aurinkovoimayleiskaava edesauttaa aurinkovoimahankkeiden käsittelyn ennakoitavuutta. Pidämme tärkeänä, että aurinkovoimayleiskaavaa voidaan käyttää suoraan aurinkovoimalan rakentamisluvan perusteena

#### **Kommentit luvusta 10 Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset**

Rakennusteollisuudella ei ole lausuttavaa

#### **Kommentit luvusta 11 Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa**

78§ Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Pykälässä 78§ sisältää uuden säännöksen koskien vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa. ”Asemakaavaa laadittaessa on lisäksi arvioitava kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin”. RT kannattaa muutosesitystä.

Esitys ohjaa viranomaisia kiinnittämään huomioita nimenomaan kaavaratkaisujen kohteena oleville tahoille aiheutuviin kustannuksiin. Kaavaratkaisujen ja rakentamistapaa koskevien periaatteiden aiheuttamat kustannukset vaikuttavat sekä asuntojen hintoihin että asuntojen vuokriin ja myös kohteen elinkaaren aikaisiin kustannuksiin. Perustelutekstissä on ohjaavana ja esimerkinomaisesti täsmennetty niitä teknisiä toteutustapoja, jotka käytännössä vaikuttavat rakentamisen kustannuksiin rakennushankkeissa. Sääntely edistää sitä, että kaavoittajat kiinnittävät aiempaa enemmän huomiota kaavoitusratkaisujen taloudellisiin vaikutuksiin, joilla voi olla merkittäviä vaikutuksia hankkeen toteuttamisen edellytysten kannalta. Kustannuksiin liittyen on olemassa hyödynnettäviä selvityksiä esim. Rakli on laatinut selvityksiä kaavamääräysten kustannusvaikutuksista. Kannatamme myös perustelutekstin lisäystä siitä, ettei kaavoituksessa tule esittää tarkkoja kunkin hetken hinta-arvioita kustannuksista koska yksityiskohtien aiheuttamat ajantasaiset hinnat eivät voi edes olla kaavoittajan tiedossa. Esitetyllä tavalla säädettäessä rakentamisen kustannusten lisäämisellä vaikutusten selvittämiseen ei merkittävästi lisättäisi kaavoittajan selvitystaakkaa ja siten hidastaisi kaavoitusprosessia. Pidämme uutta säännöstä erittäin tarpeellisenä lisäyksenä.

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

Lakiin esitetyt uudet säännökset maanomistajan asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloitteista ja mahdollisuus kaavan laatimisesta kunnan ja maanomistajan yhteistyössä maanomistajan kanssa perustuvat PM Petteri Orpon hallitusohjelmaan. RT on jo pitkään esittänyt nimenomaan kaavoitusta koskevaan lakiin kirjattavaksi maanomistajan aloiteoikeuden ja myös ns. ”kumppanuuskaavoituksen” tunnistamista kaavoituslainsäädännössä.

Aloiteoikeus aktivoi maanomistajia edistämään toteuttamiskelpoisia täydennysrakentamishankkeita ja etsimään tarvittavia kumppaneita hankkeiden toteutumiseksi kaupunkiseuduilla. Maanomistajan aloiteoikeus lisää myös pienten ja keskisuurten kuntien elinvoimaa ja kilpailukykyä, kun uusia alueita ja hankkeita saadaan vireille kuntaan.

Kuntien ja yksityisten toimijoiden yhteistyöllä on viime vuosina saatu aikaan nopealla aikataululla toteuttamiskelpoisia kaavoja. Yhteistyö on osoittautunut toimivaksi ja kunnat ovat voineet edistää yhteistyössä hankkeen toteuttajan kanssa nopeammin eteneviä, toimivampia, kestävämpiä ja kustannustehokkaampia ratkaisuja. Kuntien kaavoitusresurssit paranevat, joka kasvattaa tonttitarjontaa ja käynnistämismahdollisuuksien määrää. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi kunnat hyötyvät yksityisten toimijoiden osaamisesta kaavoituksessa esim. ilmastolaskelmien ja viherkertoimien laatimisessa. Myös poikkeuslupien, joiden käsittely valituksineen voi kestää vuosia, tarve vähenee. Kaavoituksen hankelähtöisyys kohdentaa voimavarat sellaisten hankkeiden kaavoittamiseen, joilla on taloudelliset edellytykset toteutua. Tästä on hyviä kokemuksia Ruotsista ja Norjasta.

#### 90§ Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite

Pykälän mukaan maanomistajalla olisi oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan ja myös yleiskaavan laatimiseksi omistamalleen alueelle. Perustelutekstin mukaan vastaava oikeus olisi vuokraoikeudenhaltijalla, joka olisi saanut valtuutuksen asiaan maanomistajalta. Kunnan on päätettävä aloitteen hyväksymisestä tai hylkäämisestä ilman aiheetonta viivästystä mutta kuitenkin viimeistään neljän kuukauden määräajassa. Aloite tulee käsitellä kunnan monijäsenisessä toimielimessä, jolla tarkoitetaan kunnan luottamushenkilöitä. Aloitteeseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Esitys on hallitusohjelman mukainen, hallitusohjelma ei tosin sisällä mainintaa siitä, että maanomistajalla ei olisi valitusoikeutta. RT kannattaa esitystä.

#### 91§ Asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa

Pykälän mukaan kunta voisi maanomistajan pyynnöstä antaa asemakaavaehdotuksen tai yleiskaavaa koskevan ehdotuksen maanomistajan laadittavaksi tämän omistamalle alueille. Pykälässä tarkoitetaan sellaisia yleiskaavoja, jotka voivat olla suoraan rakentamisluvan perusteena. Kunnan olisi päätettävä pyynnön hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään. Kunta ohjaisi kaavaehdotuksen laatimista ja asettaisi tavoitteita ja ehtoja. Kunnan tulisi huolehtia osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä. Kunta voi perustellusta syystä palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun tai keskeyttää valmistelun. Kunnan päätöksestä ei voi valittaa.

Esitys on hallitusohjelman mukainen, hallitusohjelma ei tosin sisällä mainintaa siitä, että maanomistajalla ei olisi valitusoikeutta. RT kannattaa esitystä.

## **Koemmentit luvusta 13 Merialuesuunnittelu**

Rakennusteollisuudella ei ole lausuttavaa.

## **Kommentit luvusta 14 Kansallinen kaupunkipuisto**

Rakennusteollisuudella ei ole lausuttavaa.

## **Kommentit luvusta 15 Valtion rajat ylittävät ympäristövaikutukset**

Rakennusteollisuudella ei ole lausuttavaa.

## **Kommentit luvusta 16 Pakkokeinot ja seuraamukset**

Rakennusteollisuudella ei ole lausuttavaa

## **Kommentit luvusta 17 Kaavan ja muun päätöksen tiedoksianto koskevat säännökset**

Rakennusteollisuudella ei ole lausuttavaa.

## **Kommentit luvusta 18 Muutoksenhaku**

114§ Valitusoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Valitusoikeutta on esityksessä muutettu nykymallista siten, että valitusoikeutta ei olisi enää kunnan jäsenellä vaan ainoastaan asianosaisilla eli niillä, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Edellytyksenä on, että asemakaava on yleiskaavan mukainen. RT:n mielestä muutos on perusteltu koska jokainen asianosainen voi edelleen hakea kaavapäätökseen muutosta. RT toivoo, että jatkovalmistelussa vielä avattaisiin tarkemmin pykälässä mainittuja tilanteita.

Lisäksi pykälässä esitetään, että valitusoikeus asemakaavasta olisi rekisteröidyillä paikallisilla tai alueellisilla yhteisöillä silloin, jos yhteisö on tehnyt muistutuksen kaavaehdotuksesta. Laissa on lisäksi lueteltu edellä mainitusta muistutusvelvoitteesta poikkeustilanteet. RT kannattaa esitystä. Mielestämme edellä mainittujen ”yhteisöjen” tekemien valitusten edellytyksenä tulee olla osallistumisvelvoitteen täyttäminen kaavoitusvaiheessa. Muistutusmenettelyllä ei varsinaisesti puututa kyseisten yhteisöjen valitusoikeuteen vaan edellytetään osallistumista. Edellä mainituilta tahoilta voidaan mielestämme edellyttää aktiivisempaa paikallisen kaavoituksen seurantaan kuin yksityishenkilöiltä esimerkiksi kaupunginosayhdistyksiltä. Lisäksi esitys edesauttaa sitä, etteivät valitukset tule kaavoituksen osapuolille yllätyksenä vaan valituksen vaikutuksia voidaan ennakoida.

Näkemyksemme mukaan esitetyn valitusjärjestelmän voidaan katsoa olevan vastaava kuin Ruotsissa on käytössä ja täyttävän kansainväliset sopimukset ja EU-oikeuden vaatimukset.

Viittaamme tältä osin Martti Häkkäsen Ympäristöministeriölle tekemään selvitykseen, jossa nyt esitettyjä muutoksia on peilattu kansainvälisiin sopimuksiin ja EU-oikeuteen ja ovat siten toteutuskelpoisia. Lisäksi selvityksessä on käsitelty Ruotsin järjestelmää.

Lyhyellä aikavälillä muutokset johtavat luonnollisesti oikeudellisiin tulkintoihin oikeusasteissa mm. asianosaisen käsitteestä asemakaavan osalta.

RT kannattaa esitystä.

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

Rakennusteollisuudella ei ole lausuttavaa.

## **Kommentti luvusta 20 Erinäiset säännökset**

Rakennusteollisuudella ei ole lausuttavaa.

## **Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset**

Rakennusteollisuudella ei ole lausuttavaa.

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

Rakennusteollisuudella ei ole lausuttavaa.

## **Kommentit rakentamislain muuttamisesta**

Laki rakentamislain muuttamisesta

46§ Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueilla

Rakentamislain 46§:n 1 momentin 1 kohtaan esitetään muutosta siltä osin, että ko. kohdassa ei enää mainita kaavoituskatsausta vaan viitataan tietoverkossa pidetyn tiedon mukaisesti vireillä olevaan tai lähiaikoina vireille tulevaan yleis- tai asemakaavaan.

RT kannattaa muutosta.

Edelleen rakentamislain 46§ pykälään esitetään myös lisäystä, että 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena pidetään aina pinta-alaltaan vähintään kymmenen hehtaarin kokoista aurinkovoimalaa.

RT ei kannata kyseistä rajausta aurinkovoimarakentamiseen. Mielestämme lainsäädännön tulisi sallia kuntien rakentaa aurinkovoimaa suoraan ilman kaavoitusta ja arvioida sijoittamisen edellytykset osana rakentamislupaa

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

-

Kärkkäinen Anu  
Rakennusteollisuus RT ry