

Asia: VN/26856/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölainsäädännöksi

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

Kommentit luvusta 1 Yleiset säännökset

-

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

Ympäristöministeriössä on valmisteilla rakennusvalvonnan uudistamista koskeva lakisäädäntökokonaisuus, jossa tämänhetkisten tietojen mukaan kunnan oman rakennusvalvonnan järjestäminen rajattaisiin tietyntyyppisten kuntien mahdollisuudeksi. Tällöin tiettyä rajaa pienemmät kunnat olisivat velvollisia yhdistämään rakennusvalvontansa. Lakiluonnoksen 16 §:ssä säännellään kunnan tehtävistä siten, että kunnan on huolehdittava alueidenkäytön suunnittelusta alueellaan. Asia ei liity suoraan rakennusvalvonnan järjestämiseen, mutta valtaosassa Suomen kunnista rakennusvalvonta ja kunnan kaavoitus tekevät tiivistä yhteistyötä. Rakennusvalvontauudistuksen kirjaukset ja tavoitteet kannattaa ottaa huomioon jo alueidenkäyttölain laatimisen yhteydessä. Esimerkiksi rakentamislain 100 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa, että kaavoitusta noudatetaan.

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

-

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

-

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

-

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

Asemakaavan sisältövaatimukseen on lisätty varautuminen sään ääri-ilmiöihin ja tulviin. Tämä on myönteinen muutos.

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

-

Kommentit luvusta 8 Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

Tuulivoimarakentamisen yleistymisen myötä on tärkeää, että asiaa myös säännellään oikeasuhtaisesti. Sääntelyn lisääntyminen saattaa pitkittää hankkeiden kokonaisläpimenoaika mutta toisaalta oikeasuhtainen sääntely hyödyttää sekä hankkeen toteuttajaa että yhteiskuntaa pitkällä aikavälillä.

Luonnoksen 67 §:ssä ehdotetaan, että yleiskaavaa voidaan tuulivoimarakentamisessa käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena, mikäli yleiskaavassa on niin määrätty. Koska tuulivoimahankkeita on kovin erilaisia, kaavassa tulisi selkeästi kertoa, minkä kokoluokan tuulivoimahankkeet voidaan toteuttaa suoraan rakentamisluvalla.

Luonnoksen 68 §:ssä ehdotetaan uutena sääntelynä tuulivoimarakentamisen vähimmäisetäisyyttä asutuksesta tietyissä, maakuntakaavan sisältöön liittyvissä tapauksissa. Vähimmäisetäisyys on sinänsä kannatettava vaatimus mutta vähimmäisetäisyyden tulisi perustua asiassa tehtyihin selvityksiin, koska tuuli-voimahankkeet ovat keskenään erilaisia. Luonnoksessa esitetty vähimmäisetäisyys ei välttämättä riitä kaikissa tapauksissa ja toisaalta, joissain tapauksissa etäisyysvaatimus saattaa olla tarpeettoman suuri.

Edelleen, luonnoksessa on esitetty, että tietyissä tapauksissa maanomistaja voisi antaa kirjallisen suostumuksen tuulivoimahankkeen sijoittamiselle vähimmäisetäisyyttä lähemmäksi asuinrakennustaan. Tällaista kirjallista suostumusta ei voisi myöhemmin perua. Edellytyksenä hankkeen etenemiselle käytännössä nopeammassa aikataulussa olisi, että kaikki maanomistajat antavat mainitun suostumuksen. Tuulivoimarakentaminen sijoittuu usein asutuskeskuksista hieman syrjään alueille, joilla kuitenkin saattaa asua erityisesti iäkkäämpää väestöä. Suostumusta koskeva säännös altistaa tarpeettomasti asiasta tietämättömiä, usein iäkkäämpiä kansalaisia tekemään itselleen kenties hyvinkin epäedullisia oikeustoimia, joita ei jälkikäteen voi luonnoksen mukaan edes perua. Säännös mahdollistaa erityisesti iäkkäämpien maanomistajien hyväksi käyttämisen eikä Rakennustarkastusyhdistys voi kannattaa tällaista muutosta sääntelyyn.

Kommentit luvusta 9 Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

Lakiluonnoksen 70 §:ssä mahdollistetaan aurinkovoimahankkeiden rakentamisluvan myöntäminen suoraan yleiskaavan perusteella, mikäli yleiskaavassa näin määrätään. Myös tähän pykälään tulisi lisätä, että kaavassa on tällöin määriteltävä, minkä kokoluokan aurinkovoimahankkeet voidaan toteuttaa suoraan rakentamisluvan perusteella.

Lainsäätäjän on hyvä tiedostaa, että valtakunnallisesti aurinkovoimahankkeiden laajuus vaihtelee nykyisellään merkittävästi. Tietyillä alueilla perustelumuistiossa mainittu 10 hehtaarin raja kaventaa viranomaisen toimintamahdollisuuksia merkittävästi nykyisestä. Esimerkiksi Heinolassa on toteutettu 100 ha:n aurinkovoimala sijoittamisluvalla, ilman kaavoitusmenettelyä. Toisaalta toisilla alueilla 10 ha:n raja on aivan perusteltu. Mahdollisuus määritellä suunnittelutarvealue kuntakohtaisesti voi johtaa joissain kunnissa tarpeettoman suuriin suunnittelutarvealueisiin. Toisaalta hankkeiden toteuttajat voivat pyrkiä suuntaamaan aurinkovoimalahankkeet suunnittelutarvealueiden ulkopuolelle suunnittelutarveharkintaa välttääkseen. Tällöin paine aurinkovoimaloiden toteutumiselle erämaisille tai luonnontilaisille alueille kasvaa. Kannattaisi miettiä, voisiko asiaa selkeyttää määrittelemällä aurinkovoimalan kokoraja sijoittumispaikasta riippumattomaksi tai vaihtoehtoisesti sitoa sääntely hankkeen vaikutuksiin koon sijasta.

Lisäksi sääntelyssä tulisi tarkemmin määritellä mitä aurinkovoimarakentamisen koolla tarkoitetaan. Lasketaanko kokoon aurinkopaneelit kattava alue vai koko hankealue? Kaavoitus- ja lupamenettely luonnollisesti pitkittää hankkeen toteuttamisaikaa. Toisaalta nämä menettelyt ovat välttämättömiä yleisen edun kannalta. Selkeä sääntely kuitenkin sujuvoittaa sekä lupa- että kaavoitusmenettelyä kaikissa prosesseissa ja kaikilla tasoilla.

Kommentit luvusta 10 Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

Luonnoksen mukaisen 73 §:n sääntely vastaa pääpiirteissään nykyistä sääntelyä. Asiasta on vuosien varrella kertynyt runsaasti oikeuskäytäntöä. Perustelumuistiossa olisi syytä tarkentaa, onko voimassa olevaa oikeuskäytäntöä tarkoitus muuttaa.

Kommentit luvusta 11 Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Lakiluonnoksen 78 §:ään esitetään uutta säännöstä, jolla veloitettaisiin kaavan laatija arvioimaan kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin. Perustelumuistion mukaan näillä kustannuksilla tarkoitettaisiin esimerkiksi sijoittamisesta sekä pysäköintiä, yhteistilojen määrää, kerroslu-kumääriä, rakennusmateriaaleja ja julkisivuratkaisuja koskevista kaavamääräyksistä aiheutuvia kustannuksia. Kyse olisi arvioista. Tavoite on kannatettava, koska kaavan laatimisen yhteydessä tulisi aina miettiä sen toteuttamiskelpoisuus ja ottaa huomioon myös kustannuksista aiheutuvat realiteetit. Kustannusarviot vanhenevat kuitenkin nopeasti ja muuttuvat hyödyttömiksi rakentamisen yleisten hinnanmuutosten myötä. Tällaisilla vaikutusten arvioinneilla ei siten ole merkitystä, mikäli kaavaa ei toteuteta heti sen laatimisen jälkeen.

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

-

Koemmentit luvusta 13 Merialuesuunnittelu

-

Kommentit luvusta 14 Kansallinen kaupunkipuisto

-

Kommentit luvusta 15 Valtion rajat ylittävät ympäristövaikutukset

-

Kommentit luvusta 16 Pakkokeinot ja seuraamukset

Lakiluonnoksen 105 §:n perusteella rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa alueidenkäyttölain minkä tahansa pykälän vastaisesti toimivan tahon toimimaan alueidenkäyttölain mukaisesti. Velvoitetta voidaan tehostaa myös uhkasakolla. Rakennusvalvontaviranomaiselle annetaan alueidenkäyttölain luonnoksessa tarpeettoman suuri toimivalta verrattuna rakentamislain vastaavaan uhkasakon käyttämistä koskevaan pykälään (rakentamislaki 147 §). Luonnoksen pykälän perusteella rakennusvalvontaviranomainen voisi esimerkiksi velvoittaa tarvittaessa kunnan kaavoittamaan tiettyjä alueita tai 12 luvun eri viranomaiset hoitamaan omat velvoitteensa viime kädessä uhkasakon uhalla. Sen sijaan rakentamislain 147 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen ei esimerkiksi voi puuttua veden johtamista vaativiin järjestelyihin kiinteistöillä. Säännökset eivät ole missään kohtuullisessa suhteessa toisiinsa ja 105 §:n rajausta on syytä tarkastella uudestaan.

Kommentit luvusta 17 Kaavan ja muun päätöksen tiedoksiantoa koskevat säännökset

-

Kommentit luvusta 18 Muutoksenhaku

Valitusoikeuden rajaaminen pois kaikilta kunnan jäseniltä niissä tilanteissa, jossa asemakaava yleiskaavan mukainen, on lähtökohtaisesti kannatettavaa. Yleisen demokratian toteutumisen kannalta on kuitenkin tärkeää, että tällöin huolehditaan kuntalaisten riittävästä osallistamisesta ja vaikutusmahdollisuuksien varaamisesta.

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

-

Kommentit luvusta 20 Erinäiset säännökset

-

Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Voimassa olevia kaavoja koskevissa siirtymäsäännöissä olisi selvyyden vuoksi tarpeen selventää, mikä on niiden kaavojen oikeusasema, jotka ovat tulleet voimaan ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa, aikaisemman rakennuslain aikana eli ennen vuotta 2000.

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.

-

Keravuori Sara
Rakennustarkastusyhdistys RTY ry - Leena Salmelainen, RTY:n
puheenjohtaja