

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

Esityksen 8 §:ssä todetaan yhteistyövelvoitteesta määriteltyjen kaupunkiseutujen osalta. Erikoiskaupan liiton mielestä yhteistyö on kannatettavaa ja varmistaa suunnittelun ja yhteensovittamisen osalta parhaiten myös elinkeinoelämälle suotuisan investointiympäristön alueella.

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

-

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) sisältö, valmistelu ja oikeusvaikutuksia koskevat säännökset säilyisivät pääosin nykyisen kaltaisena. Uusia tavoitteita olisivat kansallinen turvallisuus ja huoltovarmuus sekä ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen.

Erikoiskaupan liitto näkee, että esitetyt lisäykset ovat perusteltuja.

Voimassa olevan lain ”ekologinen kestävyys” on hallituksen esitysluonnoksessa esitetty korvattavaksi ”luonnon monimuotoisuudella ja luonnonvarojen kestävällä käytöllä”. Erikoiskaupan liitto katsoo, että pääsääntöisesti luonnon monimuotoisuustavoitteet tulee käsitellä kansallisessa luonnon monimuotoisuusstrategiassa ja sen toimintaohjelmassa sekä ennallistamisasetuksen mukaisessa kansallisessa ennallistamissuunnitelmassa VAT:n sijaan.

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

- 1) Maakuntakaavan tehtävä rajattaisiin esityksessä vain valtakunnallisiin tai maakunnallisiin asioihin, kun voimassa olevassa laissa viitataan myös paikallisiin tavoitteisiin.
- 2) Maakuntakaavan ohjausvaikutusta kuntakaavoituksiin kevennettäisiin. Esityksen mukaan maakuntakaava on "otettava huomioon" yleiskaavaa laadittaessa, kun voimassa olevan lain mukaan maakuntakaava "on ohjeena" kuntakaavoituksessa.
- 3) Lisäksi kuntakaavoitus voitaisiin laatia "perustellusta syystä myös maakuntakaavoituksesta poiketen", kunhan "kaava sopeutuu maakuntakaavan kokonaisuuteen".

Erikoiskaupan liitto pitää kannatettavana kevennyksiä maakuntakaavaan ja katsoo, että maakuntakaavan tulisi olla vaikutuksiltaan selkeästi strateginen. Esityksen mukaan maakuntakaava on "otettava huomioon" yleiskaavaa laadittaessa, kun voimassa olevan lain mukaan maakuntakaava "on ohjeena" kuntakaavoituksessa. Nähdäksemme pykälätason sanamuoto "otettava huomioon" tarvitsee tarkennusta.

Erikoiskaupan liitto pitää tärkeänä, että luonnon monimuotoisuuden ja erityisesti ekologisten yhteyksien sekä muiden luonnonarvojen määrittelyyn liittyy epäselvyyttä, eikä luonnon monimuotoisuutta ole määritelty lakiesityksessä riittävällä tasolla. Kirjausten sekä monimuotoisuuden määritelmän laveuden näkökulmasta on epäselvää, miten luontoarvojen käsittely maakuntakaavoissa käytännössä muuttuisi, ja mitä "muut luontoarvot" tarkoittavat kaikenkattavan luonnon monimuotoisuuden lisäksi.

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

Esityksen mukaan asemakaava voitaisiin perustellusta syystä laatia tai muuttaa yleiskaavan ohjausvaikutuksista poiketen, jos yleiskaava on vanhentunut. Voimassa olevan lainsäädännön mukaan yleiskaavan tulisi olla "ilmeisen vanhentunut".

Erikoiskaupan liitto pitää muutosta oikeana.

Lisäksi Erikoiskaupan liitto kannattaa 41 §:n mahdollisuutta yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittelystä, mikä voi joissain tapauksissa keventää hallinnollisia prosesseja, kun alueelle ja hankkeelle on tarpeen laatia samaan aikaan sekä yleiskaava että asemakaava.

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

Kaavoituksen liika yksityiskohtaisuus on nykyisellään ongelma, eivätkä hankkeeseen ryhtyvän tarpeet tule riittävällä tavalla huomioiduksi. Liasta yksityiskohtaisuudesta tulee päästä eroon ja siksi Erikoiskaupan liitto katsoo, että asemakaavan tarkoitusta koskevaa pykälää (46 §) tulisi nimenomaisesti täsmentää, että kaava ei saa olla liian yksityiskohtainen. Liian yksityiskohtainen

kaava rajoittaa kiinteistönomistajan tai haltijan mahdollisuutta toteuttaa hanke tarkoituksenmukaisella tavalla.

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

Vähittäiskaupan suuryksiöitä koskeviin erityisiin säännöksiin ehdotetaan joitain muutoksia verrattuna voimassa olevaan lakiin. Laista poistettaisiin säännös, jonka mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Laista poistettaisiin samalla myös velvoite esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja maakuntakaavassa. Maakuntakaavassa ei olisi myöskään enää esitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Voimassa olevasta laista poiketen laissa ei myöskään enää säädetäisi, että alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä eikä, että suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Erikoiskaupan liitto kannattaa kaikkia esitettyjä kevennyksiä sääntelyyn. Vähittäiskaupan suuryksikkösääntely erityissääntelynä kuitenkin edelleen haittaa kaupan kilpailua ja investointeja ja siksi kauppa haluaisi lähtökohtaisesti kokonaan eroon sääntelystä.

Esitetyt keventämistoimet eivät ole riittäviä ratkaisemaan suuryksiköiden sijoittumiseen liittyviä ongelmia, sillä kaupalle sijainti on täysin ratkaisevaa. Kaupan sijainnin ohjauksessa suurin ongelma on siinä, miten lainsäädäntöä kunnissa tulkitaan ja sovelletaan. Käytännön kaavatyössä korostuu rajoittaminen, ei mahdollistaminen. Kaupan sijainnin sääntelyn tulee taata kaikille tasapuoliset kilpailunedellytykset koko Suomessa.

Ehdotuksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö olisi edelleen osoitettava ensisijaisesti keskusta-alueelle. Vaatimus on sama kaikkialla, vaikka eri kuntien keskusta-alueet eroavat merkittävästi toisistaan mm. koon ja saavutettavuuden osalta. Sääntely rajoittaa myös jo markkinoilla olevia toimijoita, sillä sijoittumisen ja neliörajojen sääntely estää nykyisten liiketilojen ja jakeluverkon laajentamisen. Suuryksiköiden lisäksi keskusta-alueilta pitäisi löytyä tilaa myös keskikokoisille vähittäiskaupan myymälöille.

Kaupan laadun yksityiskohtainen ohjaus aiheuttaa runsaasti tulkintaongelmia, rajoittaa kaupan kilpailua ja olemassa olevien yksiköiden kehittämistä sekä jäykistää kiinteistömarkkinoita vaikeuttamalla mm. uusien käyttäjäkonseptien kehittämistä olemassa oleville tiloille.

Erikoiskaupan liitto esittää, että yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimuksiin lisätään kaupallisten palveluiden kehittämisedellytysten huomiointi.

Kommentit luvusta 8 Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

-

Kommentit luvusta 9 Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

-

Kommentit luvusta 10 Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

-

Kommentit luvusta 11 Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

-

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

Erikoiskaupan liitto kannattaa pykälää asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloitteesta ja asemakaavan ja yleiskaavan laatimisesta yhteistyössä maanomistajan kanssa. Pykälät varmistaisivat maanomistajille lakiin kirjattun menettelyn, sekä tasapuolisen ja oikeudenmukaisen kohtelun kaikissa kunnissa. Ilman lakiin kirjattua menettelyä kuntien käytännöt asiassa vaihtelevat suuresti, eikä tehtyihin aloitteisiin välttämättä edes vastata. Pykälät ovat omiaan nopeuttamaan investointien toteuttamista. Kunnan päätöksenteko vaatii kuitenkin 91 §:ään niin ikään vastaavan määräajan kuin 90 §:ssä.

Koemmentit luvusta 13 Merialuesuunnittelu

-

Kommentit luvusta 14 Kansallinen kaupunkipuisto

-

Kommentit luvusta 15 Valtion rajat ylittävät ympäristövaikutukset

-

Kommentit luvusta 16 Pakkokeinot ja seuraamukset

-

Kommentit luvusta 17 Kaavan ja muun päätöksen tiedoksiantoa koskevat säännökset

-

Kommentit luvusta 18 Muutoksenhaku

Erikoiskaupan liitto kannattaa lisäystä (110 §), jonka mukaan elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta koskeva valitus on käsiteltävä kiireellisenä. Nykyisen lain mukaan tämä koskee vain asuntorakentamista ja muutoin yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa.

Erikoiskaupan liitto tukee esitystä (114 §), jonka mukaan asemakaavasta voisi pääsääntöisesti valittaa asianosaiset nykyisen laajan kunnallisvalituksen mukaisen kuntalaisten valitusoikeuden sijaan.

Erikoiskaupan liitto kannattaa myös esitystä (114 §), jonka mukaan rekisteröityjen yhteisöjen valitusoikeus asemakaavoista kytkettäisiin kaavaehdotuksesta tehtyyn muistutukseen. Muutos on kaavoituksen kaikkia osapuolia hyödyttävä suuntaus ja ohjaa yhdistyksiä ottamaan kantaa asioihin valituksen sijaan suunnitteluvaiheessa.

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

-

Kommentti luvusta 20 Erinäiset säännökset

-

Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

-

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.

-

Ropponen Jukka
Erikoiskaupan liitto Etu ry