



Sidosryhmätilaisuus alueidenkäyttölain uudistamisesta 6.6.2025

Ohjeet osallistujille:

1. Mykistä oma mikrofoni ja laita kamera pois päältä.
2. Kommentteja voi kirjoittaa chatin kautta.
3. Nosta käsi - puheenjohtaja jakaa pyydettyjä puheenvuoroja järjestyksessä.

Ohjelma:

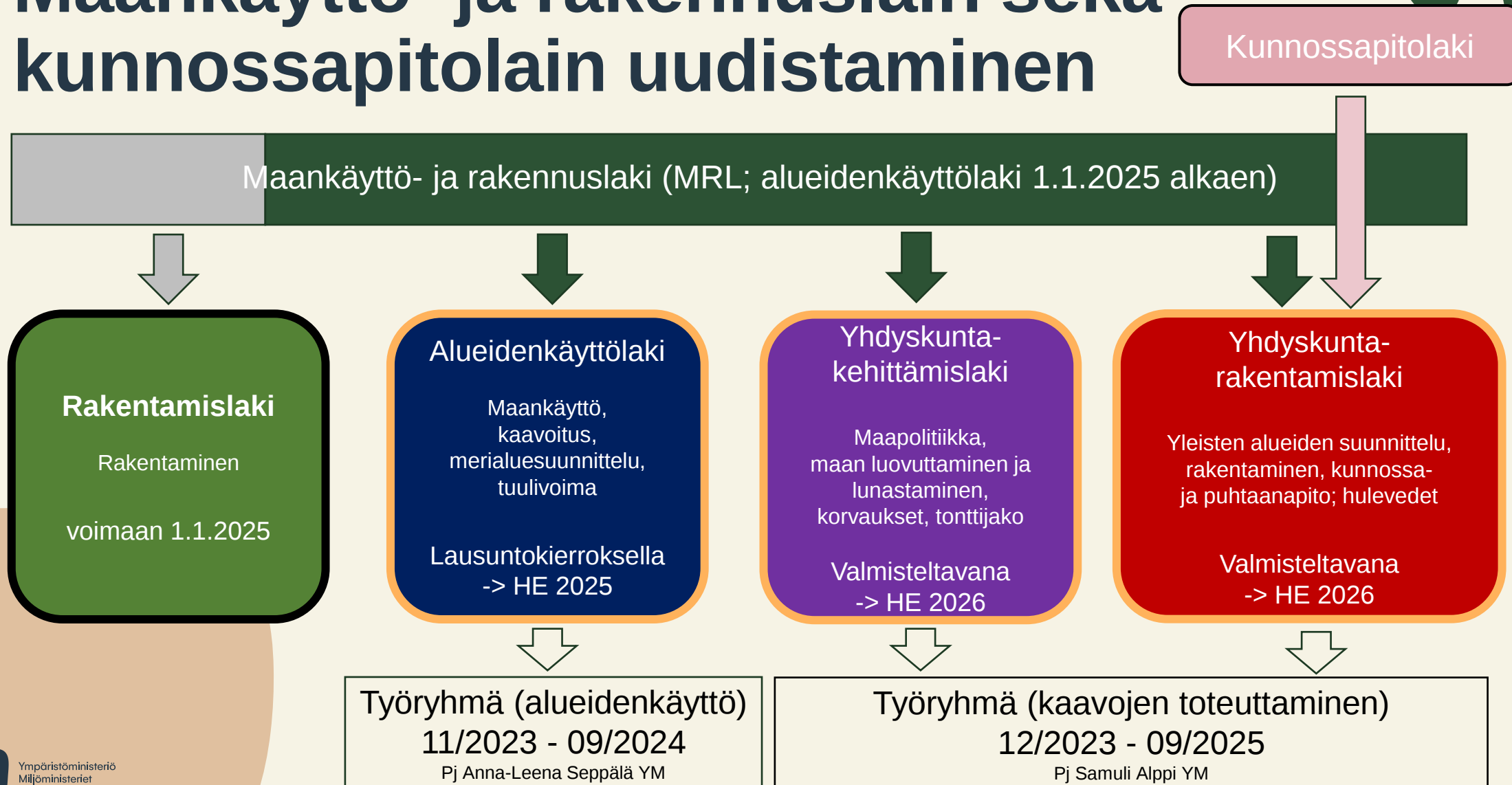
- 09.00 Tilaisuuden avaus
- 09.15 Luonnos alueidenkäyttölainsäädännöstä
- 10.00 Keskustelua ja kysymyksiä
- 11.00 Tilaisuus päättyy

Tilaisuutta ei nauhoiteta.

Tämä esitys tulee saataville Nextcloudiin. Lähetämme linkin esitykseen kaikille tilaisuuteen ilmoittautuneille.



Maankäyttö- ja rakennuslain sekä kunnossapitolain uudistaminen



Yhdyskuntakehittämislaki

- Teemoina kuntien maapolitiikka, tonttijako, maankäyttösopimus ja kehittämiskorvaus, kaavoitukseen liittyvä maan luovuttaminen ja lunastaminen, kehittämisalueet
- Kuntien, maanomistajien ja kiinteistökehittäjien suhdetta kaavoitushankkeissa ohjaavat säännökset ovat lain keskeistä ydintä
- Nykyiseen lainsäädäntöön sisältyvä maanomistajien velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja mahdollisuus laatia kaavoitukseen liittyviä maankäyttösopimuksia säilyy keskiössä
- Muutospaineita:
 - tavoitteena ennakoitavampi ja ymmärrettävämpi toimintaympäristö
 - kuntien toiminnalta kaivataan nykyistä laajempaa läpinäkyvyyttä
 - harkinnassa maankäyttösopimusten sisällön tarkempi ohjaaminen
 - harkinnassa kuntien maapolitiikan menettelyjä koskevia säännöksiä



Yhdyskuntarakentamislaki

- Uusi laki sisältää asemakaava-alueilla sijaitsevien katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelun, rakentamisen ja kunnossapidon säännökset sekä hulevesiä koskevat säännökset
- Valmistelun tueksi nykyisestä kunnossapitolaista on laadittu toimivuusarviointi v. 2023 ja hulevesisäännöksistä v. 2025.
- Muutospaineita:
 - Yleisten alueiden suunnittelu, rakentaminen ja kunnossapito yhteen lakiin
 - Yleisten alueiden suunnitteluun, rakentamiseen ja kunnossapitoon lisää läpinäkyvyyttä
 - Esteettömyyteen liittyvä kirjaus lakiin (asetuksenantovaltuus)
 - Katujen kunnossapidon minimitason nostaminen ja vastuut
 - Katutyöt: kunnat toivoneet lisää toimivaltaa koskien kolmansien osapuolien katutöitä ja toimijat puolestaan sujuvampia ja nopeampia sijoitus- ja kaivulupia



Alueidenkäyttölain uudistus

Alueidenkäytön lainsäädäntöä uudistetaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaisesti.

Alueidenkäyttölaki sisältää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, kaavoitusjärjestelmää sekä merialuesuunnittelua koskevat säännökset.

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä ehdotetaan säilytettäväksi pääpiirteittäin ennallaan.

Keskeisimmät muutokset kohdistuvat maakuntakaavan ohjausvaikutukseen, kaavojen sisältövaatimusten ajantasaistamiseen, tuuli- ja aurinkovoimarakentamiseen, vähittäiskaupan suuryksiköihin, maaomistajan aloiteoikeuteen ja kumppanuuskaavoituksen, kaavoitusprosessin sujuvoittamiseen sekä muutoksenhakuun.

Esityksestä uudeksi alueidenkäyttölainsäädännöksi voi antaa lausuntoja 11. heinäkuuta saakka [linkki lausuntopalveluun](#)





Luonnos alueidenkäyttölaiksi

Ympäristöministeriö
Kestävä rakentaminen ja asuminen -osasto

Sidosryhmätilaisuus 6.6.2025

Mikä muuttuu alueidenkäytön
suunnittelujärjestelmässä?

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevat säännökset säilyisivät pääosin ennallaan. Niihin tehtäisiin kuitenkin muutamia tarkennuksia:

- Alueidenkäyttötavoitteissa käsiteltäviä asioita täsmennettäisiin lisäämällä niihin mm. huoltovarmuus ja kokonaisturvallisuus sekä ilmastonmuutoksen hillintä ja luonnon monimuotoisuus.
- Lakiin lisättäisiin maininta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ajantasaisuuden arvioinnista (YM:n tehtävä yhteistyössä mm. muiden ministeriöiden kanssa). Eduskunnalle olisi varattava mahdollisuus ottaa kantaa tavoitteissa käsiteltäviin asioihin.
- Valtioneuvosto voisi antaa määräyksen valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen toteuttamiseksi ja tarvittaessa tehostaa määräystä uhkasakolla.



Maakuntakaavan tehtävä

- **Maakuntakaavan tehtävä rajattaisiin koskemaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä asioita.** Muutoksen tarkoitus on korostaa maakuntakaavan yleispiirteisyyttä ja tarkentaa kaavatasojen työnjakoa. Lisäksi maakuntakaavan tehtävistä poistuisi muutoksen myötä seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaus ja mitoittaminen.
- Selkeimmin muutos näkyisi siinä, että maakuntakaavalla ei enää ratkaistaisi yksittäisten kuntien yhdyskuntarakennetta koskevia asioita. Muutos ei kuitenkaan estäisi esimerkiksi maakunnan kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenteeseen ja liikennejärjestelmään tai niiden yhteensovittamiseen liittyvien alueidenkäytön periaatteiden käsittelyä maakuntakaavassa, jos näillä kysymyksillä on vähintään maakunnallista merkitystä. Tämä tulisi kuitenkin tehdä maakuntakaavan tehtävän mukaisella tarkkuudella.
- Alueet ovat erilaisia ja maakunnallisesti merkittävän alueidenkäytön raja voi vaihdella maan eri osissa alueen olosuhteiden mukaan. Maakunnallisesti merkittävän rajan määrittäminen olisi ensisijaisesti maakuntakaavaa laativan maakunnan liiton ratkaistava mm. alueidenkäyttöratkaisujen vaikutusten laajuuden perusteella.



Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan, 27 §

Maakuntakaava **on otettava huomioon** yleiskaavaa laadittaessa. Viranomaisten on suunnitellessaan muita alueidenkäyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä olennaisesti vaikeuteta maakuntakaavan toteuttamista.

Yleiskaava voidaan perustellusta syystä laatia 1 momentista poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että yleiskaava sopeutuu maakuntakaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon mitä 23 §:ssä säädetään maakuntakaavan sisältövaatimuksista.

Maakuntakaava ei ole yleiskaavan alueella voimassa muutoin kuin yleiskaavaa muutettaessa.

Mitä 1, 3 ja 4 momentissa säädetään, koskee myös asemakaavan laatimista alueella, jolla ei ole voimassa yleiskaavaa.



Maakuntakaavan sisältövaatimukset

AKL-luonnos

Maakuntakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota:

- 1) **alueidenkäytön taloudellisuuteen ja ekologiseen kestävyys**teen sekä aluerakenteen toimivuuteen;
- 2) **ilmastonmuutoksen hillintään ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen**;
- 3) liikennejärjestelmän toimivuuteen sekä ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelyihin;
- 4) luonnonvarojen kestäväⁿ käytön edellytyksiin;
- 5) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin;
- 6) maiseman, kulttuuriperinnön sekä **luonnon monimuotoisuuden** ja muiden luonnonarvojen vaalimiseen;
- 7) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyysteen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki

Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota:

- 1) maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen;
- 2) alueiden käytön ekologiseen kestävyysteen;
- 3) ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelyihin;
- 4) vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväⁿ käyttöön;
- 5) maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin;
- 6) maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen; sekä
- 7) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyysteen.

Yleiskaava ja asemakaava

- Yleiskaava ja asemakaava säilyttäisivät nykyisen roolinsa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmässä. Lakiin tehtäisiin kaavaprosessin sujuvuutta lisääviä ja kaavojen sisältövaatimuksia koskevia muutoksia.
- Asemakaava voitaisiin perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poiketen, jos yleiskaava on vanhentunut. Säännöksessä ei enää edellytettäisi, että asemakaavan on sopeuduttava yleiskaavan kokonaisuuteen eikä sitä, että yleiskaava on ilmeisen vanhentunut.
- Uudeksi menettelyksi ehdotetaan yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittelyä. Yleiskaava ja asemakaava voitaisiin laatia yhtä aikaa ja hyväksyä samalla päätöksellä.
- Yleiskaavan tai asemakaavan laatimista tai muuttamista varten määrätyille rakentamiskielloille säädettäisiin enimmäiskestoajat. Sama koskisi asemakaavassa annettua, kaavan toteuttamisen ajoittamiksi tarpeellista rakentamiskieltoa.
- Yhteinen yleiskaava säilyisi. Muutoksena yhteinen yleiskaava ohjaisi kunnan yleiskaavaa ja kaava voitaisiin hyväksyä kuntien valtuustoissa.



Yleiskaava - sisältövaatimusten vertailua AKL / MRL

Yleiskaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja ekologiseen kestävyteen;
- 2) **olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin hyödyntämiseen;**
- 3) asumisen tarpeisiin ja palveluiden saavutettavuuteen;
- 4) liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin;
- 7) ympäristöhaittojen vähentämiseen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman sekä **luonnon monimuotoisuuden** ja muiden luonnonarvojen vaalimiseen;
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden saavutettavuuteen ja riittävyyteen;
- 10) **lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin ja tulvariskeihin varautumiseen sekä hulevesien hallinnan toteuttamisen edellytyksiin.**

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Asemakaavan sisältövaatimuksista

AKL-luonnos

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen saavutettavuudelle ja liikenteen, **erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräliikenteen järjestämiselle**. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja, **viheralueita** tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavassa on varauduttava lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin ja tulviin.

Maankäyttö- ja rakennuslaki

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.



Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

78 § 1-3 mom. Pykälä pysyisi pitkälti ennallaan.

ALUEIDENKÄYTTÖLAIN LUONNOS

- **Kaavan on perustuttava kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämään tarpeelliseen tietoon ja selvityksiin.** Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.
- Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.
- **Asemakaavaa laadittaessa on lisäksi arvioitava kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin.**

NYKYINEN LAKI

- Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.
- Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutukset rakentamisen kustannuksiin

Kaavan vaikutusten selvittämistä koskevaan pykälään lisättäisiin:

”Asemakaavaa laadittaessa on lisäksi arvioitava kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin.”

Pykäläperustelusta:

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että asemakaavaa laadittaessa on arvioitava kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin. Säännös olisi uusi. Todennäköisesti merkittäviä vaikutuksia rakentamisen kustannuksiin aiheutuisi esimerkiksi rakennusten sijoittamisesta sekä pysäköintiä, yhteistilojen määrää, kerroslukumääriä, rakennusmateriaaleja ja julkisivuratkaisuja koskevista kaavamääräyksistä. Kustannukset olisi arvioitava yleisellä tasolla eli tarkkoja hinta-arvioita ei tarvitsisi esittää.



Miten valitusoikeudet muuttuisivat?

Valitusoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä, pykäläluonnos (1/2)

Valitusoikeus sellaisesta **asemakaavasta**, joka laaditaan voimassa olevan yleiskaavan alueelle yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeamatta, **on niillä, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.** Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa yleiskaavaa tai yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poiketen, valitusoikeuteen sovelletaan mitä kuntalain 137 §:ssä säädetään.

Sen lisäksi **viranomaisella** on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla alueidenkäytöllä on vaikutuksia. Valitusoikeus on myös Suomen metsäkeskuksella toimialaansa kuuluvissa asioissa, jos kyse on vaikutuksiltaan valta-kunnallisesta tai merkittävästä maakunnallisesta asiasta.



Valitusoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä, pykäläluonnos (2/2)

Valitusoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on myös rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan, jos yhteisö on tehnyt 83 §:n 2 momentissa tarkoitetun **muistutuksen kaavaehdotuksesta**. Yhteisöllä on kuitenkin aina valitusoikeus, jos:

- 1) asemakaavaehdotusta on muutettu yhteisölle epäedullisempaan suuntaan nähtävilläoloajan jälkeen;
- 2) valitus perustuu siihen, että asemakaavan laatimisessa tai hyväksymisessä on tapahtunut menettelyvirhe;
- 3) kyse on sellaisen asemakaavan hyväksymisestä, jonka toteuttamisella on todennäköisesti merkittäviä ympäristövaikutuksia siten, että se edellyttää ympäristövaikutusten arviointimenettelyä annetussa laissa (252/2017) tarkoitettua arviointimenettelyä.



Maakuntakaavan ja yleiskaavan valitusoikeudet

- Maakuntakaavojen ja yleiskaavojen valitusoikeuksia ei ehdoteta rajattavaksi.
- **Viranomaisten valitusoikeuksiin ei esitetä muutoksia**, vaan ne säilyisivät ennallaan. Lisäksi Suomen metsäkeskukselle ehdotetaan valitusoikeutta toimialaansa koskevissa asioissa silloin kun kyse on valtakunnallisesta tai maakunnallisesti merkittävästä asiasta.
- Voimassa olevassa laissa olevaa **ELY-keskuksen oikaisukehotusta ei otettaisi uuteen lakiin**.



Aurinko- ja tuulivoimarakentaminen

Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

Yleiskaavan käyttö aurinkovoimalan rakentamisluvan perusteena

Yleiskaavaa voitaisiin käyttää suoraan aurinkovoimalan rakentamisluvan perusteena niillä alueilla, joilla yleiskaavassa on siitä erikseen määrätty.

Aurinkovoimarakentamista koskevan yleiskaavan erityiset sisältövaatimukset

Laadittaessa 71 §:ssä tarkoitettua aurinkovoimarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa, olisi sen lisäksi, mitä yleiskaavasta muutoin säädetään, huolehdittava siitä, että:

- 1) yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta alueidenkäyttöä kyseisellä alueella;
- 2) aurinkovoimarakentamista ei osoiteta merkittävässä määrin metsämaalle;
- 3) aurinkovoimarakentamista ei osoiteta ojittamattomille luonnontilaisille suoalueille;
- 4) aurinkovoimalan sähkönsiirto on mahdollista järjestää.



Aurinkovoimarakentaminen ja sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

- Lisäys rakentamislain 46 §:ään (sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella): merkittävänä rakentamisena pidetään aina pinta-alaltaan vähintään 10 hehtaarin kokoista aurinkovoimalaa.
- **Säännös tarkoittaisi sitä, että yli 10 hehtaarin aurinkovoimalan rakentamiseen tarvitaan aina aurinkovoimayleiskaava tai asemakaava.**



Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

Yleiskaavan käyttö tuulivoimalan rakentamisluvan perusteena 67 §

Yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan tuulivoimalan rakentamisluvan perusteena rakentamislain 46 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä niillä alueilla, joilla yleiskaavassa on siitä erikseen määrätty.

Tuulivoimarakentamista koskevan yleiskaavan erityiset sisältövaatimukset 68 § 1 mom.

Laadittaessa 67 §:ssä tarkoitettua tuulivoimarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa, on sen lisäksi, mitä yleiskaavasta muutoin säädetään, huolehdittava siitä, että:

- 1) yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta alueidenkäyttöä kyseisellä alueella;
- 2) suunniteltu tuulivoimarakentaminen ja muu alueidenkäyttö sopeutuu ympäristöön;
- 3) suunniteltu tuulivoimarakentaminen ei aiheuta merkittäviä haitallisia maisemavaikutuksia;
- 4) tuulivoimalan tekninen huolto ja sähkönsiirto on mahdollista järjestää.



Tuulivoimarakentamista koskevan yleiskaavan erityiset sisältövaatimukset 68 § 2 ja 3 mom.

- Jos tuulivoimarakentamista ohjaava yleiskaava **ei sijoitu maakuntakaavassa osoitetulle tuulivoimaloiden alueelle, tuulivoimala on sijoitettava vähintään kahdeksan kertaa tuulivoimalan kokonaiskorkeuden etäisyydelle olemassa olevista asuinrakennuksista** ja rakentamisluvan saaneista asuinrakennuspaikoista sekä asemakaavassa tai 40 tai 73 §:ssä tarkoitetussa yleiskaavassa osoitetuista asuinrakennuspaikoista.
- Edellä 2 momentissa säädettyä vähimmäisetäisyyttä ei sovelleta, jos kaikki ne maanomistajat ja maanvuokraoikeuden haltijat, joiden omistama asuinrakennus tai kaavassa osoitettu asuinrakennuspaikka sijaitsee lähempänä kuin kahdeksan kertaa tuulivoimalan kokonaiskorkeuden etäisyydellä suunnittelusta tuulivoimalasta, antavat tähän kirjallisen suostumuksensa. Annettua suostumusta ei voi myöhemmin perua. Maanomistajan ja maanvuokraoikeuden haltijan antama suostumus sitoo myös kiinteistön myöhempää omistajaa ja maanvuokraoikeuden haltijaa.
- Pykäläluonnoksessa asuinrakennuksilla tarkoitettaisiin sekä pysyvään asumiseen että loma-asumiseen tarkoitettuja rakennuksia.



Miten vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset muuttuisivat?

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

- Maakuntakaavan rooli vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksessa muuttuisi, koska maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien **suuryksiköiden osoittaminen kuntakaavoituksessa ei enää edellyttäisi merkintää maakuntakaavassa.**
- 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.
- Maakuntakaavassa olisi mahdollista maakuntakaavan tehtävän mukaisesti edelleen osoittaa merkitykseltään maakunnalliset ja valtakunnalliset vähittäiskaupan suuryksiköt, mutta niiden osoittamista ja mitoittamista laki ei edellyttäisi.



Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

- Vähittäiskaupan suuryksikkö voitaisiin osoittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa keskusta-alueiden ulkopuolelle, jos sen lisäksi mitä kaavojen sisältövaatimuksissa muutoin säädetään, huolehdittaisiin, että suunnitellulla alueidenkäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.
- Voimassa olevasta laista poiketen **laissa ei enää säädettäisi**, 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.



Muita muutosehdotuksia

Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite sekä asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa

- Lakiin ehdotetaan hallitusohjelman mukaisesti lisättäviksi pykälät asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloitteesta sekä asemakaavan ja yleiskaavan laatimisesta yhteistyössä maanomistajan kanssa.
- **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 viivytyä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta.
- **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.



Kaavoitusmenettely sekä kaavojen tiedoksianto ja voimaantulo (1/2)

Kaavoitusmenettelyä sekä kaavojen tiedoksiantoa ja voimaantuloa koskevat säännökset ovat nykyään monimutkaisia ja osittain päällekkäisiäkin laissa ja asetuksessa. Säännöksiä on pyritty pykäläluonnoksissa yksinkertaistamaan ja sujuvoittamaan.

- **Luovuttaisiin kaavoituskatsauksesta.** Kunnan olisi pidettävä yleisessä tietoverkossa tietoa kunnassa vireillä olevista kaavoista ja lähiaikoina vireille tulevista kaavoista (pl. vähäiset asemakaavamuutokset). Maakunnan liiton olisi pidettävä yleisessä tietoverkossa tietoa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista maakuntakaavoista.
- **Mahdollistettaisiin vireilletulovaiheen ja valmisteluvaiheen kuulemisten yhdistäminen** asemakaavojen ja yleiskaavojen osalta sekä luovuttaisiin velvollisuudesta ilmoittaa sanomalehdessä kaavoituksen eri vaiheista.
- Kaavaehdotus annettaisiin tiedoksi julkisella kuulutuksella (hallintolain 62 a §). **Velvoitteesta ilmoittaa sanomalehdessä luovuttaisiin.** Lisäksi kaavaehdotuksesta (asemakaava ja suoraan rakentamista ohjaavat yleiskaavat) olisi edelleen ilmoitettava kirjeitse toisessa kunnassa asuville maanomistajille ja –haltijoille.



Kaavoitusmenettely sekä kaavojen tiedoksianto ja voimaantulo (2/2)

- Julkipanomenettelystä luovuttaisiin kokonaan (koskee voimassa olevan lain mukaan VAT-päätöstä ja hallinto-oikeuden päätöstä kaavavalituksesta).
- Kaavan voimaantuloa ei enää sidottaisi kuuluttamiseen, vaan pääsääntönä olisi, että kaava tulee voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Nykyään kaava tulee voimaan vasta, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman JA kaavan voimaantulosta on kuulutettu.
- Maakuntahallitus voi voimassa olevan lain mukaan määrätä maakuntakaavan kokonaan täytäntöönpantavaksi ennen kuin hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi niin, että maakuntakaavan voisi asemakaavojen ja yleiskaavojen tapaan määrätä ennen hyväksymispäätöksen lainvoimaisuutta täytäntöönpantavaksi vain kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten ei voida katsoa kohdistuvan.



Uusiutuvan energiantuotannon ja ydinvoiman kannalta merkittävää kaavaa koskevan valituksen käsittely kiireellisenä

Pykäläluonnos:

”Uusiutuvan energiantuotannon tai ydinvoiman kannalta merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa koskeva valitus, 68 §:ssä tarkoitettua tuulivoimarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa koskeva valitus ja 71 §:ssä tarkoitettua aurinkovoimarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa koskeva valitus on käsiteltävä hallintotuomioistuimessa kiireellisenä suhteessa muihin tämän lain mukaisia kaava-asioita ja rakentamislain mukaisia lupa-asioita koskeviin valituksiin.”

[Määräaikainen, ehdotettu olemaan voimassa 2032 loppuun saakka].



Muita muutoksia

Lakiin lisättäisiin pykälä suuronnettomuusvaaraa aiheuttavista tuotantolaitoksista ja toiminnoista kaavoituksessa (liittyy Seveso-direktiivin toimeenpanoon).

Lakiin lisättäisiin pykälä yhteistyövelvoitteesta MAL-kaupunkiseuduilla. Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseutuihin kuuluvien kuntien olisi tehtävä yhteistyötä alueidenkäytön, asumisen ja liikennejärjestelmän suunnittelun yhteensovittamista koskevissa asioissa. Valtion olisi osallistuttava yhteistyöhön.

Kansallisia kaupunkipuistoja koskevaan sääntelyyn lisättäisiin menettelysäännöksiä ja käyttö- ja hoitosuunnitelma hyväksyminen siirrettäisiin YM:ltä LVV:lle.

Rantoja koskeviin säännöksiin, jotka koskevat maanomistajan laatimaa ranta-asemakaavaa, tehtäisiin joitain menettelyyn liittyviä muutoksia ja lisäksi vakituista asutusta voisi osoittaa tällaisessa kaavassa vain erityisestä syystä (*nykyisin säännöksenä ”pääasiassa loma-asutusta”*).

Lupa- ja valvontaviraston tehtävät AKL 13 §

Lupa- ja valvontaviraston on tuettava kunnan alueidenkäytön suunnittelua. Lupa- ja valvontaviraston on valvottava, että kaavoituksessa ja muussa alueidenkäytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat.

Elinvoimakeskuksen tehtävät AKL 14 §

Elinvoimakeskus edistää alueellaan alueidenkäytön toimivuutta ja kestävyyttä.

Korvaus metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta (liitelakina)

- Maanomistajalla on oikeus saada maakunta-, yleis- tai asemakaavan suojelumääräyksestä johtuvasta rajoituksesta metsätalouden harjoittamiselle kunnalta korvaus, jos rajoituksesta aiheutuu vähäistä suurempaa taloudellista menetystä. Vähäistä suurempana menetystä pidetään, jos se on vähintään 3000 euroa tai vähintään neljä prosenttia maanomistajan rajoituksenalaisen metsä-kiinteistön markkinakelpoisen puuston arvosta, sen mukaan kumpi laskentaperuste on maan-omistajalle edullisempi.
- Tätä pykälää ei sovelleta, jos suojelumääräyksen alaisesta alueesta on tarkoitus muodostaa luonnonsuojelulain mukainen suojelualue tai jos suojelumääräys koskee muita luonnonsuojelulain 111 §:ssä tarkoitettuja alueita. Tätä pykälää ei myöskään sovelleta, jos suojelumääräyksen alaisella alueella sovelletaan metsälakia ja suojelumääräys koskee metsälain 10 §:ssä tarkoitettuja erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Siirtymäsäännösten mukaan pykälä ei koskisi kaavoja, jotka on hyväksytty ennen tämän lain voimaantuloa.

Siirtymäsäännökset

Vireillä olevia kaavoja koskeva siirtymäsäännös

Kaavoja, jotka on asetettu julkisesti nähtäville ennen tämän lain voimaantuloa, laadittaessa ja hyväksyttäessä noudatetaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Voimassa olevia kaavoja koskeva siirtymäsäännös

Maankäyttö- ja rakennuslain tai alueidenkäyttölain nojalla voimaan tullut maakuntakaava on voimassa tämän lain mukaisena maakuntakaavana. Maankäyttö- ja rakennuslain tai alueidenkäyttölain nojalla voimaan tullut oikeusvaikutteinen yleiskaava on voimassa tämän lain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Maankäyttö- ja rakennuslain tai alueidenkäyttölain nojalla voimaan tullut oikeusvaikutukseton yleiskaava on voimassa tämän lain mukaisena oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana. Maankäyttö- ja rakennuslain tai alueidenkäyttölain nojalla voimaan tullut asemakaava on voimassa tämän lain mukaisena asemakaavana.



Kiitos!

<https://ym.fi/alueidenkayton-lainsaadannon-uudistus>



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Aleksanterinkatu 7, Helsinki | PL 35, FI-00023 Valtioneuvosto | ym.fi



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the
Environment

