

Asia: VN/26856/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölainsäädännöksi

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

Kommentit luvusta 1 Yleiset säännökset

-

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

-

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

-

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

-

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

-

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

46 § Asemakaavan tarkoitus.

1. Yksityiskohtaiset ratkaisut tulisi huomioida vasta rakennusluvassa ja asemakaavoituksen tulisi keskittyä ainoastaan maankäytöllisiin lähtökohtiin. Asemakaavoituksen kesto on jo muutenkin pitkä prosessi ja laajemman valitusoikeuden johdosta pienemmät nyanssit tulevat helpommin kommentoiduksi asemakaavoituksesta vaikka todellisuudessa vasta rakennuslupa-vaiheessa määritellään todellinen toteutustapa ja julkisivut, jotka useinmiten ovat valitusten kohteena.

60 § Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus. HE-luonnoksen mukaan kunnalla olisi 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. Pykälä vastaisi sisällöllisesti voimassa olevan lakia.

1. Tulee tarpeelliseksi myös määritellä, mikä on yksityistä etua. Yksityiselle kaavoitettaessa voidaan kyllä katsoa, että etu olisi yksityistä. Kaupalle ja palveluille kaavoitettaessa taas etu voi hyvinkin olla yhteistä ja julkista vaikka kaavoitusalueelle olisikin tavoitteena liiketoiminta. Esimerkiksi uusien palveluiden tuominen kaavoitusalueelle palvelee sekä aluekehitystä että liiketoimintaa.

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

64 § ja 65 § Vähittäiskaupan suuryksikkö. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva erityinen sijainnin ohjaus koskisi voimassa olevan lain kaltaisesti yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruisia myymälöitä. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös sellaiseen myymäläkeskittymään, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan

suuryksikköön. Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä on HE-luonnoksen mukaan useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus, jossa yksittäisten myymälöiden koko ei ylitä 4000 kerrosneliometriä.

1. Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä johtaa käytännössä siihen, että useat alueilla jo vakiintuneet toimijat täyttäisivät lähes tai kokonaan suuryksikön määritelmän, jolloin uusien toimijoiden sijoittuminen estyy suuryksikön muodostumisen takia. Tällöin kilpailutilanteen huomioonottaminen on käytännössä alueidenkäyttölain puitteissa mahdotonta. Suuryksikön määrittelytapaa tulisi tarkastella tämä huomioiden uudelleen.

2. Kaupan laatu: tarkastelu tietyn laatuista kauppaa keskusta-alueen kilpailijana antaa liian vapaat kädet tiettyjen toimijoiden rajaamiseen ulos keskusta-alueiden läheltä. Muun muassa päivittäistavarakaupan toimijoita voidaan käytännössä pitää tiettyjen alueiden ulkopuolella, jos niiden ohjaaminen mahdollistetaan näin löyhästi.

3. Keskusta-alueen kehittymisen tukeminen luonnoksessa ajaa kaupan kilpailutilanteen edistämisen edelle, mikä varmasti on jossain määrin tarkoituksenmukaista alueidenkäyttölaille, mutta mikä rajoittaa elinkeinonharjoittajien toimintaa ja kilpailua. Keskusta-alueiden kehittymisen tukeminen tulisi ottaa huomioon muutenkin kun rajoittamalla suuryksikön muodostumista em pykälissä, jolloin keskusta-alueiden tukemiseen tulisi positiivista voimaa eikä sitä tehtäisi pelkillä rajoituksilla. Keskusta-alueen kehittymisen tukemisessa tulisi siis ottaa huomioon myös kaupan kilpailutilanne suojeltavalla keskusta-alueella, esimerkiksi lisäämällä em pykäliin kaavoitusviranomaisen velvollisuus tarjota kaupan halukkaille toimijoille korvaava sijainti keskusta-alueella tai välittömässä läheisyydessä, mikäli keskusta-alueella ei ole tilaa tai keskusta-alueen viereen uhkaa muodostua suuryksikkö. Vähintään vaihtoehtojen tarkasteluprosessi tulisi kirjata lakiin vaikka se ei johtaisikaan tosialliseen sijaintipaikan tarjoamiseen.

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

90 § Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite. Pykälän 1 momentin mukaan maanomistajalla olisi oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan tai yleiskaavan laatimiseksi omistamalleen alueelle. Maanomistaja voisi käytännössä myös valtuuttaa esimerkiksi vuokraoikeuden haltijan toimimaan puolestaan. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä.

Pykälän 2 momentin mukaan kunnan olisi päätettävä aloitteen hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta. Pidämme momenttia erittäin tärkeänä.

1. Tulee säilyttää luonnoksessa, jotta maanomistaja ei ole ikuisesti oikeudettomassa tilassa.

91 § Asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa.

1. Asia tulee säilyttää luonnoksessa. Kuitenkin myös kumppanikaavoituksen osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia (etenkin kunnan päätöksille aikaraja) tulisi tarkentaa, jotta maanomistaja ei ole lain väljyyden johdosta oikeudettomassa tilassa vaikka teknisesti kaavoitusprosessi olisikin käynnissä.

114 §. Valitusoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

1. Valitusoikeuden rajaaminen on tärkeä ja tulee nähdäksemme säilyttää luonnoksessa sellaisenaan.

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 tiedoksianto koskevat säännökset

-

Kommentit luvusta 18 Muutoksenhaku

-

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

-

Kommentit luvusta 20 Erinäiset säännökset

-

Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

-

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

-

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.

-

Lautala Toni
Lidl Suomi Ky