

Asia: VN/26856/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölainsiksi

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

Kommentit luvusta 1 Yleiset säännökset

-

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

Yleisesti voidaan todeta että maakuntakaavan kevennykset siirtyvät ainakin osittain yleiskaavatasolle, koska koordinoitavia asioita ei voi jättää tekemättä laajemman kokonaisuuden toimivuuden ja kestävyysnäkökulman takia. Lisäksi yksityisen maan kaavoitukseen liittyvät esitetyt muutokset siirtävät kaavoituksen ja kiinteistötoimen resurssia pois kaupungin strategisten tarpeiden toteuttamisesta.

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

-

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

-

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

-

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

Asemakaavan sisältövaatimukseen lisättyjä alla olevia asioita pidetään tärkeinä ja tarpeellisina täydennyksinä.

- Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräliikenteen järjestämiselle.
- Asemakaavassa on varauduttava lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin ja tulviin.

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

64§ Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen ja niitä koskevat erityiset sisältövaatimukset

- Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisessa painotetaan edelleen niiden sijoittamista maakuntakaavan, yleiskaavan tai asemakaavan keskusta-alueelle, mikä on kuntien keskusta-alueiden elinvoimaisuuden kannalta tärkeä asia. Maakuntakaavassa merkityn keskusta-alueen painottaminen nykyisessä lainsäädännössä on ollut selkeää ja yksiselitteistä ja maakuntakokonaisuus on tullut väkisinkin huomioiduksi.
- Hallituksen esitysluonnoksesta on poistettu vielä työryhmävaiheessa mukana olleet vaatimukset palvelujen saavutettavuudesta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen, asiointimatkojen kohtuullisesta pituudesta sekä liikenteestä aiheutuvien haitallisten vaikutusten pitämisestä mahdollisimman vähäisenä. Näitä asioita toivotaan lakiin takaisin mukaan otettaviksi. On huolestuttavaa, että samaan aikaan vähennetään maakuntakaavan ohjausvaikutusta ja poistetaan laista konkreettisia sisältövaatimuksia, jotka liittyvät saavutettavuuteen ja lisäksi samaan aikaan helpotetaan yksityisen maan kaavoittamista. Toivotaan että sisältövaatimuksissa olisi edelleen alla olevat kohdat:
 - o vähittäiskaupan suuryksiköiden pitäisi olla saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä
 - o suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.
- Perusteluissa tulisi korostaa, että muutoksesta huolimatta vähittäiskaupan sijoittumista ohjaavassa kaavassa on otettava huomioon maakuntakaavan, yleiskaavan ja asemakaavan sisältövaatimukset, joissa hieman eri tavoin kiinnitetään huomiota liikenteen kestävään järjestämiseen, alue- ja yhdyskuntarakenteen toimivuuteen (myös asukkaiden kannalta) ja palvelujen saavutettavuuteen.

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

Asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa 91 §

- Maanomistajilla on jo nyt mahdollisuus tehdä kaavoitusta koskevia aloitteita ja tehdä yhteistyötä kunnan kanssa kaavan laadinnassa. Toimivia käytäntöjä ei pidä vaikeuttaa lisäsääntelyllä.
- Kunnilla pitää olla kaikissa tilanteissa mahdollisuus päättää kaavoituksen vireilletulosta ja mahdollisesta keskeyttämisestä omien tavoitteidensa ja velvoitteidensa mukaan (kaavamonomoli) sekä haluamallaan päätöksenteon tasolla ja aikataulussa. Jotta saadaan rakentaminen ohjattua sinne, missä palveluverkossa on tilaa, infrakustannukset ovat järkeviä ja kuntataloudessa mahdollisia sekä millaiselle maankäytölle on tarvetta ja kysyntää, täytyy isoa suuntaa ohjata kaupungin kautta.
- Vaatimus monijäsenisestä toimielimestä on poistettava. Jokaisen, kunnan kannalta vähämerkityksisenkin aloitteen tai kaavanlaadintapyyntöön käsittely monijäsenisessä toimielimessä kuormittaa hallintoa, lisää kustannuksia ja hidastaa päätöksentekoa.
- Aloitteiden käsittelyn määräaikaa koskeva mainita on poistettava tai toissijaisesti pidennettävä kuuteen kuukauteen, mikä mahdollistaisi aloitteiden laadukkaan käsittelyn ja arvioinnin suhteessa kunnan muuhun kaavoitusohjelmaan. Mikäli aikatauluraja säilyy laissa, aikataulun laskeminen täytyy joka tapauksessa lähteä siitä, kun aiheeseen liittyvät taustaselvitykset on valmiina ja neuvottelut mm. kustannusvaikutuksista eri osapuolten kanssa on käyty. Maanomistajan pitäisi jättää samaan aikaan selvitys myös siitä, kuka varsinaisen kaavan laatii (kaavaselostus, neuvottelut ja suunnittelutyö) ja mikä on tämän kaavan laatijan pätevyys. Hänet hyväksyttäisi siis samalla tavalla kuin rakennuksen pääsuunnittelija.
- Pykälässä 91 todetaan, että ”kunta neuvottelee”, kun taas esimerkiksi osallistamista ja vaikutusten arviointia koskevassa pykälässä 11 puhutaan ”kaavaa laativasta viranomaisesta”. Edellä mainittuja kohtia pitäisi muuttaa koskemaan ”kunnan kaavoituksesta vastaavan kunnan viranomaisen ja maanomistajan on neuvoteltava ennen kaavan laatimisen aloittamista, kaavan valmisteluvaiheessa ja lisäksi ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville”. Kaavoituksesta vastaava kunnan viranomainen ei voi huolehtia osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä 11 luvun mukaisesti (81§ Mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa), jos se ei pääse mukaan neuvotteluihin ja jos sillä ei ole riittävästi tietoa kaavaprosessista.
- Yllä olevat kommentit koskevat asemakaavojen lisäksi ns. suoraan rakentamista ohjaavia yleiskaavoja (40, 67, 70 ja 73 §:ssä tarkoitettuja yleiskaavoja), joiden nojalla voidaan myöntää suoraan rakennuslupia kuten asemakaavojenkin nojalla.

- Yksityisen maan asemakaavoituksen ongelmana on usein infrakustannukset. Yksityisteiden muuttaminen kaduksi ja niiden perusparantaminen, uusien katujen toteuttaminen ja katujen ylläpito on kallista ja kohtuullista taloudellista yhtälöä tässä kuntatalouden tilanteessa on vaikea aikaansaada. Kuitenkin monella tiivisti rakennetulla alueella ei ole muita keinoja laajemman alueen tarkemman kokonaisuuden suunnitteluun ja juridiseen määrittelyyn kuin asemakaavoitus. Yksityisen maan asemakaavan kautta tulevan infran toteutukseen ja ylläpitoon tulisi löytää kunnille helpompi ja halvempi tapa. Esimerkiksi olisi syytä tutkia mahdollisuuksia osoittaa kulkuyhteyksiä yksityisteiden kautta sekä rasiitteiden laajennettua käyttömahdollisuutta asemakaavoissa (useammalle kuin kahdelle rakennuspaikalle kulku).

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 toteuttamislaki)

Korvaus metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta 101 a §

- Ehdotuksen mukaan kunta joutuisi korvaamaan maanomistajalle maakunta-, yleis- tai asemakaavan suojelumääräyksestä johtuvasta rajoituksesta aiheutuvat vähäistä suuremmat taloudelliset menetykset, ellei kyse ole luonnonsuojelulain mukaisesta suojelualueesta tai luonnonsuojelulain 111 §:ssä tarkoitettusta alueesta tai metsälain 10 §:n mukaisista kohteista.
- Esitetty muutos on kaavojen sisältövaatimukset ja asetettu korvauskynnys huomioon ottaen kunnille kohtuuton. Kunnat eivät enää voisi laatia luonnonarvojen vaalimista ja luonnon monimuotoisuutta koskevia sisältövaatimuksia täyttäviä kaavoja ilman huomattavaa korvausvelvollisuutta.

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.

-

Korkealaakso Päivi
Vaasan kaupunki, kaavoitus - Vaasan kaupunki,
kaupunkiympäristölautakunta