

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

-

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

-

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

-

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

-

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

-

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

-

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

-

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

-

Kommentit 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

-

Kommentti luvusta 20 Erinäiset säännökset

-

Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

-

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

Alueidenkäyttölakiin esitetään Hallitusohjelmaan kirjattuja yksityiskohtaisia muutoksia sekä hallitusohjelmaan kirjattujen yleisten poliittisten tavoitteiden mukaisia muutoksia.

On positiivista, että kaavajärjestelmän päällekkäisyyksiä ollaan poistamassa ja kokonaisjoustavuutta maankäytön nopeastikin muuttuvien tarpeiden toteuttamisessa ollaan parantamassa.

Kaavoitusprosessia ollaan hallinnollisesti tehostamassa ja valittamismahdollisuutta ollaan kohdentamassa nykyistä paremmin kaavan aiheuttamien maankäytön muutosten ja niiden vaikutusten asianosaistahoille.

Kaavoitusvaltaa ollaan siirtämässä kunnalta ja asiantuntijoilta maanomistajille ja poliittiselle päätöksenteolle

Maanomistajalle ollaan hallitusohjelmaan kirjatun mukaan siirtämässä kaavoitukseen liittyvää valmistelu- ja päätösvaltaa. Kunnalle asetetaan ajallinen tiukka raami maanomistajien tekemien kaavoitusesitysten käsittelylle, mikä tulee lisäämään kunnan henkilötyö- ja/tai palvelujen hankintakustannuksia merkittävästi jokaisessa kunnassa.

Mitä tulee jatkossa tarkoittamaan monijäseninen toimielin? Lautakunta, jaosto, hallitus vai valtuusto? Tullaanko kunnan toimielin - käsitettä päivittämään siten, että se voisi olla useamman kunnan viranhaltijan muodostama valmisteluryhmä? Välttämätöntä on, että arviointi perustuisi jatkossakin asiantuntijanäkemykseen eikä puoluepoliittisiin perustein tehtyyn arvioon, johon liittyy merkittävä poliittisen korruption lisääntymisen riski. Vertauskohtana kuntien tontinluovutus, jossa korruptionriski poistui, kun tontit alettiin luovuttaa arvannon kautta poliittisen elimen tekemän luovutuksensaajan valinnan asemasta.

Yksityisten kaavoitusaloitteiden toimivuuden ja taloudellisen kokonaisarvioinnin tarkastelua saattaa vaikuttaa se, että nykyisestä kaavoituskatsauksesta ollaan luopumassa. Riittäisi kaavoitushankkeiden julkaisu verkossa. Vastaava kokonaistilannekatsaus vaikuttaa kuitenkin edelleen välttämältä

yksittäistä kaavoitusesitystä ja sen kunnalle aiheutuvia toiminnallisia ja taloudellisia vaikutuksia arvioitaessa, jonka tulisi olla veronmaksajan näkökulmasta päätöksenteon keskiössä.

Lunastuslainsäädännön muutosten kanssa yhdessä esitetyt alueidenkäyttölain muutokset ovat käytännössä murtamassa kunnan kaavamonopolin vastoin hallitusohjelman kirjausta.

Hallitusohjelma ja tämä lakiesitys vakuuttavat, että kunnan kaavoitusmonopolia ei oltaisi heikentämässä. Hallituksen käytännön lainsäädännön valmistelutoimet osoittavat kuitenkin muuta. Lunastuslainsäädännön muutoksella on merkittävästi vaikeutettu kunnan maanhankintaa lisäämällä käytännössä kaiken kunnan maanhankinnan, sekä vapaaehtoisten kauppojen että lunastustilanteen kustannuksia 25 % aiempiin hankintoihin verrattuna. Kuntia ollaan hallitusohjelmaan kirjatun mukaan pakottamassa maanhankinnan asemasta maankäyttösopimuksiin. Sen seurauksena kunnan maankäytön toteuttamisen suorat nettokustannukset kunnan oman maan kaavoittamiseen verrattuna lisääntyvät luokkaa 50 % tai enemmän. Kun tähän lisätään välilliset vaikutukset kunnan palveluverkon kehittämisen ja toteuttamisen kustannuksiin sekä kustannustehokkuuteen, kumuloituvat kokonaisvaikutukset kuntatalouteen ovat erittäin, erittäin merkittävät.

Tähän lakiesityksen on ehdotettu maanomistajan oikeus saada maakunta-, yleis- tai asemakaavan suojelumääräyksestä johtuvasta rajoituksesta metsätalouden harjoittamiselle kunnalta korvaus, jos rajoituksesta aiheutuu vähäistä suurempaa taloudellista menetystä. Pykälällä arvioidaan olevan positiivisia taloudellisia vaikutuksia maanomistajille. Kunnan osalta suoria tai välillisiä taloudellisia ja toiminnallisia vaikutuksia ei ole arvioitu. On selvää, että tämäkin säädösmuutos tulee merkittävästi käytännössä rajaamaan kunnan kaavoitusmonopolin käyttömahdollisuutta kuntalaisten kokonaisedun turvaamisessa.

Vaikutukset muuhun lainsäädännön valmistelutarpeeseen

Kunnan veronmaksajan näkökulmasta on välttämätöntä varmistaa, että hallituskauden aikana valmisteltavien kaavan toteuttamisen kustannusten kohdentamista koskevien maapolitiikan säädösten osalta varmistetaan, että kaavan laatimisen ja toteuttamisen kunnalle aiheuttamat kustannukset ohjataan kattavasti ja täysimääräisesti sille taholle, joka saa yksityisen maanomistajan intresseistä valmistetavan kaavan aiheuttaman taloudellisen hyödyn.

Vaikutukset kunnan kustannuksiin ja kunnan verotustarpeeseen

Alueidenkäyttölakiin esitettyjen muutosten vaikutuksia arvioitaessa yleinen johtopäätös näyttää olevan kunnalle aiheutuvien kustannusten kasvaminen. Se ei näytä kuitenkaan olleen vahvasti poliittisessa ohjatussa valmistelussa huomioon otettava kriteeri tehdyille säädösesityksille, joilla siirretään kaavan valmistelun, päätöksenteon ja toteuttamisen valtaa kunnalta yksityisille maanomistajille. Kaavan toteuttamisen kustannuksia ollaan erittäin merkittävästi siirtämässä yksittäisiltä maanomistajilta kunnan veronmaksajille yhteisesti.

Kaavoituksen ja laadittavan asemakaavan maanomistajalle, kunnalle ja edelleen kuntalaisille yhteensä aiheutuvien taloudellisten vaikutusten osalta esitetyt muutokset ovat monelta osin haasteellisia, kokonaisvaikutuksiltaan kuntatalouden näkökulmasta nykyisellä kuntaveron tasolla kestävättömiä. Vaihtoehtona kaavan toteuttamisen vastuuta ja kustannuksia tulisi siirtää yksityistä maata kaavoitettaessa kunnalta maanomistajille hyödynsaajana merkittävästi nykyistä laajemmin, mikäli nykyinen verotustaso halutaan säilyttää.

Matti Holopainen

KuntaMaaForum

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.

-

Holopainen Matti
KuntaMaa Consulting