

Asia: VN/26856/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölainsi

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

Kommentit luvusta 1 Yleiset säännökset

3 § Vaikutukset muuhun suunnitteluun ja päätöksentekoon

Alueidenkäyttölain luonnoksen mukaan alueiden käyttöä koskevat tavoitteet ja suunnitelmat on, siten kuin

erikseen säädetään, otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä muun lainsäädännön nojalla ympäristön käytön järjestämisestä.

Alueidenkäyttölain 3 § suhdetta Rakentamislain 43 a § Puhtaan siirtymän sijoittamislupaan olisi tarpeellista

tarkentaa. Onko Alueidenkäyttölain 3 § mukainen suunnitelma, kuten asemakaava tai yleiskaava

otettava huomioon päätettäessä rakentamislain 43 a § mukaisista puhtaan siirtymän sijoittamisluvista?

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

-

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

-

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

34 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavan sisältövaatimuksiin on jo ennestään kirjattu luonnonarvojen vaaliminen ja lisäksi esitetään

lakiluonnoksessa luonnon monimuotoisuuden vaalimista. Luonnonarvojen vaalimista on ohjattu sijoittamalla maankäyttöä luonnonarvoalueiden sijaan muille alueille sekä merkitsemällä M-alueille arvokkaita ja luonnon monimuotoisuutta tukevia kohteita.

Lakiluonnos kaavojen toteuttamisesta 101 a § sisältää korvauksen metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta. Jää epäselväksi, voiko luonnon monimuotoisuuskohteita edelleen merkitä yleiskaavaan

ilman, että se johtaa korvauksiin.

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

55 § Asemakaavan esitystapa

Pykäläluonnoksessa, kuten myös voimassa olevan Alueidenkäyttölain vastaavassa pykälässä, määritellään

asemakaavalla tai erillisellä päätöksellä määriteltäväksi kadun tai muun yleisen alueen nimi.

Asemakaavattomien alueiden teiden tai yhteisten alueiden nimeämisen toimivalta puuttuu

lainsäädännöstä, vaikka osoitteet ovat mm. pelastustoimen ja postinjakelun kannalta erittäin tarpeellisia

myös asemakaavoitetun alueen ulkopuolella. Asemakaavoitetun alueen ulkopuolisille alueille sijoittuvien

teiden nimeämistä esitetään lisättäväksi ranta-asemakaavoihin ja rakentamista ohjaaviin yleiskaavoihin.

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat lainsäädäntömuutokset ovat positiivisia, sillä ne yksinkertaistavat

sääntelyä ja tekevät siitä näin ymmärrettävämmän. Vähittäiskauppa jatkaa kuitenkin siirtymistä

verkkokauppaan eikä esitetty luonnos vielääkään parhaalla tavalla vastaa kehittymässä olevaa tilannetta.

Miksi päivittäistavaran kaupan yhteyteen sijoittuvan verkkokaupan keräilyvaraston tulisi sijaita maakunta-,

yleis- tai asemakaava keskusta-alueella, jonne lähtökohtaisesti toivottaisiin tehokasta ja monimuotoista,

aluetta elävänä pitävää maankäyttöä?

Koska varsinkin erikoistavarankauppa on muuttunut digitalisaation myötä globaaliksi, olisi tärkeä tunnistaa,

että jo rakentuneista kuntakeskuksista ei välttämättä löydy kilpailukykyisiä sijainteja kaupalle. Eikö kaupan

sijainti keskustan ulkopuolella, mutta silti kävellen-, pyörällä-, joukkoliikenteellä ja autolla saavutettavissa ole

parempi kuin kauppojen puuttuminen ja tavaroiden tilaaminen ulkomailta?

Kommentit luvusta 8 Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

-

Kommentit luvusta 9 Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

-

Kommentit luvusta 10 Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

74 § Asemakaavattomien alueiden teiden tai yhteisten alueiden nimeämisen toimivalta puuttuu lainsäädännöstä, vaikka osoitteet ovat mm. pelastustoimen ja postinjakelun kannalta erittäin tarpeellisia

myös asemakaavoitetun alueen ulkopuolella. Asemakaavoitetun alueen ulkopuolisille alueille sijoittuvien

teiden nimeämistä esitetään lisättäväksi ranta-asemakaavoihin ja rakentamista ohjaaviin yleiskaavoihin.

Kommentit luvusta 11 Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

78 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

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 koskevasta

kaavamääräyksistä. Kustannukset olisi arvioitava yleisellä tasolla eli tarkkoja hinta-arvioita ei tarvitsisi

esittää.

Momentin perusteluja olisi hyvä tarkentaa. Perustelujen esimerkeissä on nyt lueteltu kustannuksiltaan

merkittävästi eri suuruista kustannuksista. Rakennusten sijoittaminen esimerkiksi jyrkkään maastoon,

kerroslukumäärän määrittely pieneksi, mutta hissien tarvitseväksi tai rakenteellinen pysäköintiratkaisu ovat

rakennushankkeen kokonaisuudessa niin merkittävästi suurempia kustannuksia kuin julkisivumateriaali, että

kustannusten arvioinnin tarkkuustaso jää epäselväksi. On hyvä, että kustannusten tarkkoja hinta-arvioita ei

tarvitsisi esittää, mutta vaatiiko laki esittämään yleispiirteisiä euromääräisiä hinta-arvioita? Mikäli vaatii, niin

onko syytä esittää myös jokin perustason hinta-arvio, johon asemakaavamääräyksen mukaista hinta-arviota verrataan?

Perusteluihin olisi hyvä lisätä kyseisen momentin motivaatio. Onko tarkoitus parantaa asemakaavojen

toteutettavuutta, tuottaa rakennuskantaa halvemmalla vai yleisesti lisätä tietoisuutta rakentamisen kustannuksista? Mitä lainsäätäjä on lisäyksellä tavoitellut?

79 § Tieto vireillä olevista kaavoista.

Lain perusteluihin olisi hyvä tarkentaa, milloin kaava on vireillä. Katsotaanko kaavan tulevan vireille hallintolain mukaisesti, kun asiasta on jätetty aloite, vai lakiluonnoksen 90 § aloitteen hyväksymisen jälkeen?

Lain perusteluihin olisi hyvä tarkentaa myös keitä tieto vireillä olevasta kaavasta palvelee? Oleellinen osa

kaavan aloitusvaihetta on sen tarkoituksenmukaisen rajauksen määrittely. Rajauksen määrittely edellyttää

pääsääntöisesti laajan tietoaaineiston keruuta ja kaavalle asetettujen tavoitteiden todennäköisten vaikutusten arviointia. Onko aluerajaus tehtävä yleiseen tietoverkkoon heti kaavan tullessa vireille?

80 § Kaavan vireilletulosta ilmoittaminen

Pykälän 1 momentin mukaan kaavaa laativan viranomaisen olisi ilmoitettava kaavan vireilletulosta niin

kuin kunnalliset ilmoitukset kuntalain 108 §:n mukaan kunnassa julkaistaan. Saman momentin mukaan

kaavoituksen vireilletulosta olisi ilmoitettava lisäksi sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja

kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Käytännössä pykälän ensimmäisen momentin täyttäminen edellyttää kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistelua ja julkaisua, mikä edellyttää merkittävää työpanosta.

Voimassaolevaan lakiin verrattuna vireillä olevien ja lähiaikoina vireille tulevien kaavojen vireilletulosta on

tiedotettu vähintään vuosittain julkaistavaksi säädetyssä kaavoituskatsauksessa. Lakiluonnokseen tai sen

perusteluihin olisi tarkennettava aikataulua kaavaa laativan viranomaisen velvollisuudelle ilmoittaa

kaavan vireilletulosta. Onko lainsäätäjän tarkoitus, että jokaisen kaavan vireilletulosta ilmoitetaan heti

kaava-aloitteen tultua viranomaiseen vai riittääkö edelleen, että vireille tulleista ja lähiaikoina vireille tulevista kaavoista ilmoitetaan vähintään vuosittain?

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

90 §. Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite

Pykälän perusteluissa todetaan kuntalain 23 § mukainen yleinen aloiteoikeus. Lakiluonnoksen aloiteoikeus

rajataan kuitenkin vain maanomistajiin. Lakiluonnosta toivotaan tarkennettavan sen suhteesta kuntalain

mukaiseen aloiteoikeuteen. Syrjäyttääkö alueidenkäyttölaissa määritelty maanomistajan oikeus aloitteen

tekemiseen kuntalaissa määritellyn asukkaan, säätiön ja yhteisön oikeuden siten, että kuntalain mukaiset

tahot eivät voi enää jättää aloitteita kaavan laatimiseksi?

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

110 § Muutoksenhaku kaavan hyväksymispäätökseen

Lakia esitetään tarkennettavaksi sen osalta, miten kaavan käsittelyä voidaan jatkaa tilanteessa, jossa hallinto-oikeus päättää kumota kaavan hyväksymispäätöksen. Onko kaava edelleen vireillä ja voidaanko

samassa kaavaprosessissa peruuttaa valmistelu- tai ehdotusvaiheeseen vai onko kaavan vireilläolo päättynyt hyväksymispäätöksen myötä ja kaavaprosessi on aloitettava alusta?

114 §: yleiskaavan mukaiseen asemakaavaan olisi valitusoikeus vain asianosaisilla. Olisi hyvä tarkentaa,

että tuleeko yleiskaavan olla oikeusvaikutteinen.

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

-

Kommentti luvusta 20 Erinäiset säännökset

-

Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

129 § Voimassa olevia kaavoja koskeva siirtymäsäännös

Siirtymäsäännöksessä jää epäselväksi maankäyttö- ja rakennuslain aikana voimaan tulleen maakuntakaavan vaikutus laadittavaan yleiskaavaan. Onko maakuntakaavamääräykset otettava huomioon vain siltä osin, kuin uuden lain luonnos maakuntakaavan ohjausvaikutukseksi esittää, vai sovelletaanko maankäyttö- ja rakennuslain mukaista maakuntakaavojen ohjausvaikutusta yleiskaavoihin

niin kauan kunnes maakuntakaava on päivitetty uuden lain mukaiseksi?

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

101 a § Korvaus metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta

On epärealistista odottaa, että kunnat tekisivät laajamittaisesti ilmastonmuutoksen ja luonnon monimuotoisuuden tavoitteita tukevia mutta metsänkäyttöä rajoittavia kaavamääräyksiä, jos kuntien on

samalla korvattava määräyksistä johtuvat menetykset. Ei ole myöskään mahdollista, että maakuntakaavatasolta aiheutetaan kunnille korvausvastuu metsänsäilyksen rajoittamisesta.

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.

-

Lehtiniemi Anna
Kangasalan kaupunki

Lilja Maija
Kangasalan kaupunki