

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

Suomen Omakotiliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta alueidenkäyttölainsiksi.

Omakotiliitto on valtakunnallinen, sitoutumaton ja yleishyödyllinen kansalaisjärjestö, joka edustaa pientalo- ja vapaa-ajanasukkaita ja omistajia Suomessa. Liitossa on yhteensä jäseniä lähes 70 000 (kotitaloutta) noin 230 paikallisessa jäsenyhdistyksessä eri puolella Suomea. Tarjoamme jäsenillemme neuvontaa ja ajankohtaista tietoa asumiseen liittyvistä kysymyksistä, kuten rakentamisesta, energia-asioista sekä lakineuvontaa. Suomessa on lähes 1,2 miljoonaa omakotitaloa ja noin 0,5 miljoonaa vapaa-ajan asuntoa.

Omakotiliitto kannattaa hallitusohjelman ja lain tavoitetta järjestää alueidenkäyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Tavoitteena olisi myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa erilaisilla asuinalueilla.

Omakotiliitto esittää, että tavoitteisiin lisättäisiin erikseen maininta asumisen tarpeiden tyydyttämisestä ihmisten toiveita vastaavalla asuntorakentamisella lisäämällä perustelutekstiin kohtaan ”Sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitys liittyy muun muassa yhteiskunnallisesti oikeudenmukaisen kehityksen edistämiseen, terveydellisten olojen edistämiseen, hyvän ja eri väestöryhmien tarpeet tyydyttävän ASUMISEN ja elinympäristön toteutumiseen rakentamisessa ja ympäristön hoidossa sekä kulttuuriarvojen vaalimiseen.

Perusteluna toteamme, että suomalaisista yli 70 % nimeää pientaloasumisen mieluisammaksi asuinmuodokseen, ja noin 50 % nimeää omakotitalon. Pientaloasuminen vastaa asukkaiden asumistoiveisiin ja tämä tulee jatkossa näkyä vahvemmin myös Suomen lainsäädännössä. Kirjaus toteuttaisi myös perustuslain 19 § velvoitetta, jonka mukaan julkisen sektorin tehtävänä on tukea asumisen omatoimista järjestämistä.

Esitykseen toivotaan myös selvennystä mikä on suunnittelutarvealueen ja kaavoituksen raja; milloin pitää kaavoittaa ja milloin riittää suunnittelutarvealue.

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

Omakotiliitto pitää hyvänä, että eri kaavatasot jatkossakin huolehtivat niille kuuluvista tehtävistä, ja että kuntien rooli kaavoituksessa säilyy keskeisenä. Tämä mahdollistaa paikallisten erityispiirteiden huomioimisen. Pienemmillä paikkakunnilla on myös tärkeä kehittää yhteistyötä yli kunta- ja organisaatorajojen, yhdistää voimia ja vahvistaa yhteistyötä.

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Esityksessä on tunnistettu aluerakenteen erilaistuminen ja asumiseen liittyvät muutokset sekä kokonaisturvallisuuden erityiskysymykset. Omakotiliitto pitää tavoitteita oikeasuuntaisina, ja esittää lisäyksenä, että tavoitteisiin lisätään myös ohjeistusta, miten pientaloasuminen näkyy ja on mukana suunnittelussa, kehittämisessä ja toteutuksessa. Ohjeistus toisi läpinäkyväksi myös sitä, miten tavoitteissa konkreettisesti näkyy valtion tavoite pitää koko Suomi asuttuna. Houkuttelevat ja elinvoimaiset alueet edellyttävät myös toimivia liikenneverkostoja, työpaikkoja, terveyspalveluita. Samalla on tärkeä vaalia luonnon monimuotoisuutta sekä huomioida suomalaisia erityispiirteitä kuten pientalo- ja vapaa-ajan asuminen ja luonnon arvostus.

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

Esityksen mukaan maakuntakaavan tehtävää ollaan rajaamassa maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviin alueidenkäytön kysymyksiin. Siihen ei enää jatkossa kuuluisi esimerkiksi yhdyskuntarakenteen periaatteiden esittäminen. Tällä hetkellä suuressa osassa Suomea, erityisesti maaseutumaisilla alueilla maakuntakaava on ainoa voimassa oleva kaava.

Esityksen mukaan ehdotetuilla muutoksilla arvioidaan olevan hyvin vähän suoria taloudellisia vaikutuksia kotitalouksiin. Kaupan alan kehittymisen myötä sääntelyn keventäminen voi vaikuttaa suuryksiköiden sijaintiin ja asiointietäisyyksiin, mutta toisaalta edistää kilpailua, jolla katsotaan voivan olevan kotitalouksille positiivinen vaikutus.

Omakotiliitto pitää hyvänä, että esityksessä on tunnistettu kehitystarpeita, erityisesti kaavatasojen työjaon selkeyttäminen ja se, että maakuntakaavoissa on usein käsitelty kysymyksiä, jotka on tarkoitettu ratkaistavaksi kuntatasolla. Omakotiliitto katsoo, että lähtökohtaisesti roolin

keventäminen voisi sujuvoittaa kuntakaavoitusta ja tuoda maakuntakaavaan riittävän yleispiirteisen tulkinnan ja joustavuuden. Toisaalta jos seudulla ei ole ajantasaista yleiskaavaa, maakuntakaavan ohjausvaikutuksen heikentyminen voi johtaa epäyhtenäiseen aluekehitykseen tai miten tiiviit eri kuntien ”yhteiset” alueet käsitellään kattavasti valmisteluissa.

Omakotiliitto toteaa, että maakuntakaavan tasolla voitaisiin linjata myös tuuli- ja aurinkovoimaan liittyvistä aluekysymyksistä. Alueen asukkaille olisi näin mahdollista kertoa pitkäjänteistä näkymää siitä, mitä eri alueilla tultaisiin sallimaan ja/tai erityisesti kieltämään.

Omakotiliitto toteaa nykyisen asuntomarkkinatilanteen aiheuttamista haasteista, joka liittyy sekä asuntojen arvonkehitykseen, rahoituksen saatavuuteen, uusien omakotitalojen rakentamiseen sekä vanhojen ostamiseen että remontointiin. Omakotiliitto katsoo, että myös pientaloasumisen tulevaisuudennäkymät ja niiden esiintuominen maakuntatasolla antaisi asukkaille tärkeää tietoa maakunnan alueen asumisen mahdollisuuksista ja alueen kehittämistavoitteista.

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

Omakotiliitto pitää hyvänä yleiskaavaan esitettyä joustavuutta, sekä mahdollisuutta käyttää sitä suoraan rakennusluvan perusteena erityisesti haja-asutusalueilla. Yleiskaavat ovat kuitenkin monin paikoin hitaita laatia ja vaativat paljon resursseja. Tähän rinnalle Omakotiliitto esittää, että kehitettäisiin kevyempiä menettelyjä erityisesti pientalovaltaisten alueiden ja kyläalueiden osalta.

Kaavoitustasojen selkeyttämisessä on keskeistä huolehtia, että maakuntakaava ja yleiskaava tulevat olemaan toimirajoiltaan selkeitä, koska yleiskaavakin voi olla luonteeltaan strateginen ja pitkävaikutteinen. Yleiskaava ei myöskään saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Esityksen mukaan vaikutukset kotitalouksille voivat ilmetä esimerkiksi siten, että uudet palvelujen ja virkistysalueiden saavutettavuutta koskevat yleiskaavan sisältövaatimukset voivat vähentää kotitalouksien liikkumistarpeita ja liikkumiskustannuksia sekä parantaa vähävaraisten mahdollisuuksia saavuttaa palvelut ja virkistysalueet. Omakotiliitto pitää tätä positiivisena suuntana.

Esityksessä on uutena kohtana sään ääri-ilmiöihin ja tulvariskeihin varautumisesta sekä kunnan hulevesijärjestelmän toteuttamisen edellytyksiä koskevista sisältövaatimuksista parantaa kotitalouksien sopeutumista ilmastomuutokseen ja vähentää ilmastomuutoksesta kotitalouksille aiheutuvia riskejä ja kustannuksia. Omakotiliitto toteaa, että toimeenpanossa on huolehdittava, ettei uusi ehdotus lisää asumiskustannuksia, eikä esimerkiksi toimivia järjestelmiä vaadita päivittämään ennaikaisesti.

Tulevista yleiskaavoituksen muutoksista niin kunnan kuin kuntien yhteisen yleiskaavoituksen laatimisessa ja näiden vaikutuksista asukkailla tulee viestiä ymmärrettävästi ja läpinäkyvästi.

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

Esityksen mukaan maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen. Alueidenkäyttölainlain 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa myöskään aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Lähtökohtaisesti Omakotiliitto katsoo, että asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi ja mahdollisuus yhteiskäsittelyyn yleiskaavan kautta parantaa suunnittelun tehokkuutta. Esityksessä on todettu kehitystarpeita. Näitä ovat esimerkiksi se, että uusien alueiden kaavoittamisen sijaan korostuu yhdyskuntien täydennysrakentaminen, ja että asemakaavoja on osittain pidetty ohjaavuudeltaan liian yksityiskohtaisina. Omakotiliitto kannattaa liian yksityiskohtaisen sääntelyn purkamista, esimerkiksi määräyksiä, jotka rajoittavat pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden mahdollisuuksia tehdä muutoksia tontillaan kuten joustoja olemassa olevien pientalojen laajennuksiin, energiatehokkuusratkaisuiden toteuttamiseen ja uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Kaavoituksen sisältöä ja esitystapaa, kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tärkeä kehittää selkeämpään suuntaan. Kuntien väleissä on suuria eroja, ja eri kuntien asukkaiden tasapuolisuuden vuoksi tätä on tärkeä kehittää samansuuntaiseksi.

Sujuvan asuntorakentamisen edistämiseksi on hyvä, että kaavan laatimisvaiheen rakennuskieltoaikojen enimmäiskesto rajataan. Omakotiliitto pitää tärkeänä myös luonnon, lähimetsien ja puistojen olemassaoloa osana asutusta. Yleisten alueiden, katualueiden ja liikennealueiden osalta tulee huomioida erityisesti pientaloalueiden ominaispiirteet ja osallistaa alueen asukkaita kehittämiseen riittävästi ja ajoissa.

Omakotiliitto lähtökohtaisesti kannattaa esitettyä maanomistajan oikeutta tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan tai suoraan rakentamista ohjaavan yleiskaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi omistamalleen alueelle. Käsittelyprosessin määrittely on hyvä, mutta siinä on vielä tarkennustarpeita. Esityksen mukaan kunnan olisi päätettävä aloitteen hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta. Tähän olisi hyvä tarkentaa mikä voi olla monijäseninen toimielin, onko se esimerkiksi lautakunta. Sekä minkälainen prosessi on ja kuka tosiasiallisesti päättää asiasta ja onko mahdollisesti seuraamuksia, jos kunta ei käsittele aloitetta määräajassa.

Esityksessä on uutena kohtana sään ääri-ilmiöihin ja tulvariskeihin varautumisesta sekä kunnan hulevesijärjestelmän toteuttamisen edellytyksiä koskevista sisältövaatimuksista parantaa kotitalouksien sopeutumista ilmastomuutokseen ja vähentää ilmastomuutoksesta kotitalouksille aiheutuvia riskejä ja kustannuksia. Omakotiliitto toteaa, että toimeenpanossa on huolehdittava, ettei

uusi ehdotus lisää asumiskustannuksia, eikä esimerkiksi toimivia järjestelmiä vaadita päivittämään ennenaikaisesti.

Ehdotuksessa esitetään erityisesti joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräliikenteen edellytysten järjestämistä koskevaa asemakaavan sisältövaatimusta, joka esityksen arvion voi vähentää kotitalouksien liikkumiskustannuksia sekä edistää kotitalouksien palvelujen saavutettavuutta. Omakotiliitto muistuttaa Suomen erilaisista aluerakenteista ja asumisen tarpeista, jotka kaikkialla ei välttämättä ole ratkaistavissa edellä mainituin liikkumisen keinoin.

Muutamista erityiskohdista Omakotiliitto toteaa seuraavaa ja esittää kohtien tarkennusta:

-asema- ja yleiskaavoituksen samanaikainen edistäminen: onko mahdollisia vaikutuksia, joita ei vielä osata arvioida.

-jos ollaan luopumassa kaavakatsauksista, onko tällä asukkaiden tiedonsaantiin vaikutuksia.

-ollaanko tekemässä tarkempia vaikutusarviointeja mitä muutokset tarkoittaisivat pientalo- ja vapaa-ajan asumisen näkökulmasta.

- kun puhutaan kaavasta, joka on vanhentunut, mitä tarkoitetaan käytännössä, jos kaava on ”ilmeisen vanhentunut” tai ”lähiaikoina vireille tulevat kaavat?

-kumppanikaavoitus on mielenkiintoinen mahdollisuus ja yksi vaihtoehto esimerkiksi jakaa riskejä pientalokaavoituksen edistämiseksi, kun maanomistaja voi ottaa alihankkijakseen, joka tosiasiallisesti vastaa kaavoituksesta ja maankäytön toteutumisesta, mutta asia vaatii edelleen tarkennusta.

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

Esityksen mukaan vaikutuksia kotitalouksille saattaa syntyä vähittäiskaupan suuryksikköjen sääntelyä koskevista muutoksista, jotka voivat vaikuttaa suuryksiköiden sijaintiin ja saavutettavuuteen asiointimatkojen pidentymisenä. Samalla todetaan, että sääntelyn keventäminen voi myös edistää kilpailua vähittäiskaupassa, millä voi olla kotitalouksien kannalta positiivinen vaikutus. Omakotiliitto pitää hyvänä sääntelyn keventämistä todeten, että lähipalveluiden saavutettavuus on myös tärkeä asia pientaloalueilla, joilla asuu hyvin eri-ikäisiä ja eri elämänvaiheissa olevia ihmisiä. Olisi hyvä osoittaa esimerkiksi pienempiä päivittäistavarakauppoja pientaloalueiden yhteyteen ja alueiden väliin.

Kommentit luvusta 8 Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

Tuulivoimayleiskaavaa koskeviin erityisiin säännöksiin ehdotetaan lisättäväksi tuulivoimalan ja asutuksen välistä vähimmäisetäisyyttä koskeva säännös. Tuulivoimalan vähimmäisetäisyyden olemassa oleviin asuinrakennuksiin ja rakentamisluvan saaneisiin sekä voimassa olevassa yleis- tai asemakaavassa osoitettuihin asuinrakennuspaikkoihin olisi oltava kahdeksan kertaa tuulivoimalan

kokonaiskorkeus, jos tuulivoimayleiskaava ei sijoitu maakuntakaavassa osoitetulle tuulivoimaloiden alueelle. Omakotiliittoa ja sen jäsenkuntaa kiinnostaa erityisesti vaikutukset pientalo- ja vapaa-ajan asumiseen.

Esityksen mukaan kotitaloudelle aiheutuvia vaikutuksia tuulivoimalan ja asutuksen välisestä vähimmäisetäisyydestä (kahdeksan kertaa tuulivoimalan korkeus) säätämisestä arvioidaan vähentävän mahdollisuuksia kaavoittaa sellaisia tuulivoima-alueita, joita ei ole osoitettu maakuntakaavassa. Tällä arvioidaan olevan maaomistajien maan-vuokratuloja vähentävä vaikutus. Toisaalta ehdotettava suostumusmenettely saattaa joissain tapauksissa mahdollistaa vähimmäisetäisyydestä poikkeamisen. Pitempi etäisyys sähkön tuotannon ja kulutuksen välillä lisäisi siirtoverkon rakennustarpeita sekä siirtohäviöiden kustannuksia, minkä voidaan arvioida vaikuttavan kuluttajien sähkökustannuksiin.

Omakotiliitto pitää tärkeänä, että tuulivoimarakentamisessa huomioidaan ja vältetään mahdollisia haittatekijöitä terveyteen ja asumiseen, erityisesti pientalo- ja vapaa-ajan asumiseen. Tärkeintä on, että poikkeusmenettelyihin sisällytetään selkeät kriteerit ja kuulemismenettelyt asukkaille.

Vaatumukselle asetettu vähimmäisetäisyysvaatimus on oikeasuuntainen, mutta on todettava, että maasto-olosuhteet vaikuttavat aiheutuviin haittavaikutuksiin samoin kuin vaikutukset maisemakuvaan. Kategoriset etäisyydet eivät toimi välttämättä tasa-arvoisesti vaan tuulivoiman sijoittelun sopivuus on riippuvainen maastosta. Omakotiliitto esittää huolen, miten on estettävissä, että esimerkiksi hankesijoittajat eivät voi vedättää esimerkiksi ikääntyneitä maanomistajia tekemään epäedullisia sopimuksia maansa myynnistä peruuttamattomasti (vrt. Kotimyynti).

Tuulivoiman rakentamisessa on mainittu korvausmenettely. Esityksessä on mainittu, että jos kaikki alueen maanomistajat suostuisivat, on mahdollista poiketa etäisyyksistä. Mikäli näin menetellään, tästä tulisi aina automaattisesti muodostua tieto tonttiin kohdistuvana rasitteena, jotta myös seuraavat omistajat ovat asiasta tietoisia.

Kommentit luvusta 9 Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

Omakotiliitto pitää perusteltuna, että aurinkovoiman rakentamista ohjataan pois luonnontilaisilta alueilta. Omakotiliitto pitää tärkeänä, että pientalo- ja vapaa-ajan asukkailla on mahdollisuus hyödyntää aurinkoenergiaa, kuten uudistuva EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivikin edellyttää. Omakotiliitto toteaa, että toisaalta aurinkovoimaloiden sijoittaminen pientaloalueiden läheisyyteen voi aiheuttaa maisemahaittoja ja esittää tarkennettavaksi ohjeistusta aurinkovoimaloiden sovittamisesta rakennettuun ympäristöön.

Omakotiliitto toteaa 10 hehtaarin rajan perusteista, että onko ne riittävän kestävä. Onko esimerkiksi huomioitu ja miten estetään esimerkiksi se, että hankkeen toteuttajat eivät pilkkomalla voi välttää rajoista johtuvia vaatimuksia.

Kommentit luvusta 10 Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

Omakotiliitto pitää tärkeänä, että rantarakentamisen suunnitelmallisuudella ja ohjaamisella turvataan ympäristöarvoja ja virkistystarpeita sekä rakentamisesta vapaana säilyviä alueita. Rantarakentaminen koskettaa erityisesti vapaa-ajan asukkaita, mutta myös pientaloasukkaita ja myös asumiseen liittyvät rantarakentamisen tarpeet tulee tunnistaa ja niihin pystyä vastaamaan sääntelyssä. Asukkaille on myös tärkeää rantoihin liittyvien luonnon ja maiseman säilyttäminen, koska nämä ovat vahvoja perusteita miksi ihmiset valitsevat asumisen omakotitalossa tai olevan vapaa-ajanasuja.

Omakotiliitto toteaa kuitenkin, että poikkeamismenettelyt voivat olla raskaita yksittäisille maanomistajille. Esityksen mukaan yksi rantojen suunnittelun erityispiirre on maanomistajan oikeus ranta-asetakaavaehdotuksen laatimiseen. Tällaisen ranta-asetakaavan hyväksyminen kuuluu kuitenkin kunnalle ja kaava laaditaan normaalien kaavan menettelysäännösten mukaisesti.

Esityksen mukaan tällä hetkellä suurin osa rantarakentamisesta perustuu kaavoitukseen. Rannan suunnittelutarve ja kaavoituksen edellyttäminen rannoilla tapahtuvan rakentamisen perustaksi on perusteltua myös jatkossa rantojen erityisluonteen ja niille kohdistuvien rakentamispaineiden takia. Tavoite rantarakentamisen suunnitelmallisuudesta puoltaa ranta-asetakaavan säilyttämistä jatkossakin. Omakotiliitto näkee asian tärkeänä ja samalla esittää, että asukkaille on tarjolla riittävästi ja saavutettavasti tietoa ja neuvontaa esimerkiksi pykälän 75 mukaisiin tilanteisiin, joissa maanomistaja ryhtyisi itse asemakaavaehdotuksen järjestämiseen omistamalleen ranta-alueelle. Samoin on huolehdittava, että pykälän 77 mukaan perittävät kustannukset eivät ole kohtuuttomia omistajalle.

Omakotiliitto esittää, voitaisiinko ranta-alueiden kaavoitukseen kehittää kevyempiä menettelyjä erityisesti olemassa olevien rakennuspaikkojen osalta. Kuten esityksessä on noussut esille, on rantavyöhykkeen ja ranta-alueen laajuuden tulkinnasta paljon oikeuskäytäntöä. Omakotiliitto esittää myös tarkennettavaksi, mikä on ranta-alueen ja rantavyöhykkeen määritelmä ja laajuuden tulkinta.

Lisäksi Omakotiliitto huomauttaa, että kohdassa ei ole tehty vaikutusarviota kotitalouksille ja esittää, että sellainen lisätään lain jatkovalmistelussa kohtaan.

Kommentit luvusta 11 Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Omakotiliitto pitää hyvänä, että esityksen mukaan osallistumismahdollisuuksia ja vaikutusten arviointia pidetään tärkeinä. Samalla todetaan, että osallistumismahdollisuudet voivat jäädä muodollisiksi. Omakotiliitto esittää, että kuntia tulee velvoittaa järjestämään asukastilaisuuksia ja tekemään yhteistyötä esimerkiksi eri omakoti- ja asukasyhdistysten kanssa, erityisesti pientalo- ja vapaa-ajan alueita koskevissa kaavoissa riittävän ajoissa. Omakotiliitto pitää tärkeänä, että kaavoituksen osalta tehdään vaikutusarviointeja nykyiseen ja tulevaan asumisympäristöön sekä rakentamisesta syntyviin kustannuksiin.

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

Esityksen mukaan vaikutuksia kotitalouksille Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille ehdotetulla yhteistyövelvoitteella saattaa olla kotitalouksien liikkumisen ja asumisen kustannuksia alentavia vaikutuksia kyseisillä kaupunkiseuduilla.

Alueidenkäytön ja liikennejärjestelmän suunnittelun seudullinen yhteensovittaminen voi vähentää kotitalouksien liikkumistarpeita ja mahdollistaa erilaiset kulkutapavalinnat, mikä voi vähentää kotitalouksille liikkumisesta aiheutuvia kustannuksia.

Omakotiliitto tätä hyvänä suuntana, muistuttaen samalla asukkaiden tasapuolisesta osallistamisesta ja kuulemisesta kaikissa yhteistyövelvoitekunnissa.

Koemmentit luvusta 13 Merialuesuunnittelu

Omakotiliitto pitää tärkeänä huomioida rannikkoalueiden pientaloasuminen ja vapaa-ajan asuminen osana merisuunnittelua, jonka vaikutukset ulottuvat ranta- ja saaristoalueille, joissa asutusta.

Kommentit luvusta 14 Kansallinen kaupunkipuisto

Ei kommentoitavaa.

Kommentit luvusta 15 Valtion rajat ylittävät ympäristövaikutukset

Ei kommentoitavaa.

Kommentit luvusta 16 Pakkokeinot ja seuraamukset

Omakotiliitto toteaa, että asemakaavoitukseen liittyvien maanomistajan näkökulmasta olisi perusteltua olla määritellyt seuraamukset, mikäli kunta ei määrääjassa käsittele aloitetta.

Kommentit luvusta 17 Kaavan ja muun päätöksen tiedoksianto koskevat säännökset

Omakotiliitto pitää tärkeänä, että kaavoitusmenettelystä ja vaikutusten arvioinnista kaavaa laadittaessa kuntalaiset voivat osallistua ja vaikuttaa kaavoitukseen riittävästi ennen kaavaesityksen

valmistumista. Esityksen mukaan kaavoitusmenettelyä ja vaikutusten arviointia koskeviin säännöksiin ehdotetaan joitain selkeyttäviä ja sujuvoittavia muutoksia ja lisäksi osa nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa olevista säännöksistä ehdotetaan nostettaviksi lakiin. Lakiin ehdotetaan myös lisättäväksi säännös, jonka mukaan asemakaavaa laadittaessa on arvioitava kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin.

Kunnan velvollisuudesta laatia kaavoituskatsaus luovuttaisiin ja sen sijasta säädettäisiin, että kunnan olisi pidettävä yleisessä tietoverkossa tietoa kunnassa vireillä olevista kaavoista. Kunnan olisi pidettävä yleisessä tietoverkossa tietoa myös lähiaikoina vireille tulevista kaavoista, ellei kyse ole vähäisestä asemakaavamutoksesta. Omakotiliitto muistuttaa, että on huolehdittava myös niiden asukkaiden tiedonsaannista ja osallistumismahdollisuuksista, joilla ei ole helposti saatavilla tietoverkkoja tai riittävää osaamista niiden käyttöön. Omakotiliitto esittää, että jatkossa on mahdollista saada tietoja myös puhelimitse, asioiden toimipisteessä tai kirjallisesti.

Muutoksista tulee tiedottaa ymmärrettävästi ja läpinäkyvästi, kuten esimerkiksi siitä, että asemakaavaa tai yleiskaavaa laadittaessa olisi jatkossa mahdollista yhdistää vireilletulovaiheen ja valmisteluvaiheen kuulemiset.

Esityksen mukaan kaavan vireilletulosta ja valmisteluvaiheen osallistumismahdollisuuksista ilmoitettaisiin siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan eli käytännössä ilmoittaminen tapahtuisi kunnan tai maakunnan liiton verkkosivuilla. Kaavaehdotus asetettaisiin nähtäville julkisella kuulutuksella siten kuin hallintolaissa säädetään. Voimassa olevan lain ja asetuksen mukaisista velvoitteista ilmoittaa sanomalehdessä luovuttaisiin. Omakotiliitto muistuttaa myös tässä tiedon saavutettavuus tulee varmistaa erilaisille asukasryhmille, joilla voi olla vaikeuksia saada tietoa vain verkkosivujen välityksellä.

Kommentit luvusta 18 Muutoksenhaku

Esityksen mukaan valitusoikeus rajattaisiin asianosaisiin sellaisten asemakaavojen osalta, jotka laaditaan voimassa olevan yleiskaavan alueelle yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeamatta. Valitusoikeutta ei siis enää olisi mainittujen asemakaavojen osalta kunnan jäsenillä, vaan ainoastaan asianosaisilla eli niillä, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Viranomaisten valitusoikeuksiin ei esitetä muutoksia, vaan ne säilyisivät ennallaan.

Yhdistyksille säädettäisiin valitusoikeutensa säilyttämiseksi velvoite tehdä asema-kaavaehdotuksesta muistutus eräitä laissa mainittuja tilanteita lukuun ottamatta. Lisäksi Suomen metsäkeskukselle ehdotetaan valitusoikeutta toimialaansa koskevissa asioissa silloin kun kyse on valtakunnallisesta tai maakunnallisesti merkittävästä asiasta.

Omakotiliitto toteaa kohtaan, että lähtökohtaisesti valitusoikeuden rajaaminen voi heikentää yksittäisten asukkaiden mahdollisuuksia tehdä valituksia. Omakotiliitto pitää tärkeänä, että valitusoikeus säilytetään riittävänä silloin, kun kyse on välittömästi omaan asumisympäristöön ja naapurustoon liittyvistä muutoksista.

Omakotiliitto näkee hyvänä kehityssuuntana, että esimerkiksi järjestäytyneillä yhdistyksillä säilyy valitusoikeus, jos on tehty huomautus valmisteluvaiheessa. Tämä korostaisi sitä, että mahdollista vaikuttamista kaavavalmisteluun voidaan tehdä laajemmalla näkökulmalla ja perustellummin, esimerkiksi laajempaa asumisaluetta koskevassa asiassa. Näin yksittäisen henkilön mahdollisuus valittaa asiassa, joka ei häntä itseään suoraan koskisi, vähenisi. Tämä voisi sujuvoittaa lupaprosesseja tilanteissa, joissa valitusoikeus on koskenut muuta kuin esimerkiksi välittömästi lähellä olevaa naapuria.

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

Ei kommentoitavaa.

Kommentti luvusta 20 Erinäiset säännökset

Ei kommentoitavaa.

Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Omakotiliitto pitää tärkeänä, että siirtymäajat ovat riittäviä, jotta kunnilla ja asukkailla on aikaa saada tietoa ja valmistautua muutoksiin.

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

Esityksen mukaan saattaa syntyä vaikutuksia kotitalouksille kaavojen toteuttamisesta annettuun lakiin lisättävästä uudesta pykälästä 101 a § maanomistajan oikeudesta 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. Omakotiliitto pitää tätä kannatettavana ja kannustaa viestimään ymmärrettävästi ja läpinäkyvästi pykälän vaikutuksista yksittäiseen maanomistajaan.

Omakotiliitto pitää hyvänä kunnan tehtävien selkeyttämistä.

Pykälän 85 osalta Omakotiliitto toteaa, että on tärkeä osallistaa asukkaita riittävästi ja ajoissa katusuunnitelman valmisteluun sekä otettava huomioon esimerkiksi pientaloalueiden erityispiirteet ja liikennejärjestelyjen sopivuus alueeseen.

Kommentit rakentamislain muuttamisesta

Ei kommentoitavaa.

Luonnos uudeksi alueidenkäyttöasetukseksi viimeistellään ja siitä pyydetään lausunnot syksyllä 2025. Jos haluatte jo nyt antaa siitä kommentteja niin voitte tehdä sen tässä.

Omakotiliitto esittää huomion, että vastaavasti asetukseen tulisi lisätä ohjeistus vaikutusten arvioinnista pientalo- ja haja-asutusalueilla. Kaavaselostuksissa tulisi edellyttää arvioimaan vaikutuksia pientaloasumisen edellytyksiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmissa tulisi varmistaa selkokielen ja saavutettava viestintä pientalo- ja vapaa-ajan asukkaille.

Omakotiliitto kannattaa sääntelyn vähentämistä ja lainsäädännön läpinäkyvyyden parantamista. Suomessa on jatkossakin oltava maallikkorakentajilla olla mahdollisuus ryhtyä hankkeisiin, ja lainsäädännön on tärkeä edistää hankkeiden sujuvuutta. Samalla todetaan, että asukkaiden osallistumisen riittävä varmistaminen sekä muutoksista tiedottaminen ovat tärkeitä.

Jatkamme mielellämme yhteistyötä tässä asiassa.

Kunnioittavasti

Suomen Omakotiliitto ry

Marju Silander	Jukka Malila
toiminnanjohtaja	puheenjohtaja

Silander Marju
Suomen Omakotiliitto ry