

Asia: VN/26856/2023

## **Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölainsäädännöksi**

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

### **Kommentit luvusta 1 Yleiset säännökset**

Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry kiittää mahdollisuudesta lausua otsikon mukaisesta aiheesta.

Maankäytön suunnittelu- ja ohjausjärjestelmä on merkittävä julkisen vallan väline omaisuuden käytön ohjauksessa. MTK:n näkemyksen mukaan kaavoitus on ajautunut liian kauas ihmisistä ja omistajista. Sääntelyä ei tunneta ja nyt toteutettavan lainvalmistelun merkittävä työ on siinä, että sääntelystä tulee riittävän yksinkertaista ja ymmärrettävää. Toimiakseen järjestelmä vaatii selkeät lainkirjaukset valmistelun ja päätöksenteon muodoista, eri suunnittelutasojen välisistä suhteista ja julkista valtaa käyttävistä päätöksentekijöistä. Lainsäädännön lähtökohtana on olla heikomman osapuolen suojana.

Hallitusohjelman yhtenä keskeisenä tavoitteena on luvitus- ja kaavoitusprosessien sujuvoittaminen. Erityisesti kaavoitusprosessin sujuvoittaminen tarkoittaa selkeää, yksiselitteistä, täsmällistä ja tarkkarajaista lainsäädäntöä, jotta lain mahdollisia tulkinnanvaraisuuksia ei ole tarve lähteä ratkaisemaan eri hallinto-oikeusasteissa.

MTK kiittää, että lakiluonnoksessa on tunnistettu ja tunnustettu maanomistajien omaisuudensuojan ja perusoikeuksien toteutumisen kannalta kaavoitukseen liittyviä puutteita ja epäkohtia sekä niitä ehdotettu korjattavaksi mm. metsäkorvauspykälän muodossa. Tämä on askel oikeaan suuntaan ja maanomistajan oikeuksien vahvistamista tulee jatkaa. Omaisuuden suojan toteutuminen lisää kansalaisten luottamusta viranomaisiin ja oikeuslaitokseen. Tämä luottamus on tärkeää talouden toimivuuden kannalta. Kun ihmiset ja yritykset tietävät, että heidän omaisuutensa on suojattu, he

uskaltavat sijoittaa rahaa maaomaisuuteen ja yrityksiin, ostaa kiinteistöjä tai asuntoja, perustaa yrityksiä ja työllistää ihmisiä. Ilman omaisuuden suojaa taloudellinen toimeliaisuus heikkenisi.

## 1 Luku: Yleiset säädökset

### 1 § Lain yleinen tavoite

MTK pitää alueidenkäyttölain yleistä tavoitetta hyvänä ja erittäin kannatettavana, mutta 1.2 § ei toteudu ja konkretisoidu pykälän edellyttämällä tavalla lainsäädäntökokonaisuudessa, kun tarkastellaan osallistumismahdollisuuksien turvaamista asioiden valmisteluun, suunnittelun laatua ja vuorovaikutteisuutta. MTK kiinnittää näihin seikkoihin tarkemmin huomiota asianmukaisissa luvuissa.

Hyvän hallinnon ja suunnittelun laadun toteutumisesta on arvioitu Metsien harmaa suojelu kaavoituksessa

– oikeudellinen selvitys erityisesti omaisuudensuojan ja oikeusturvan kannalta (Maankäyttö- ja kiinteistöoikeuden professori Martti Häkkänen 2025) ja selvityksen perusteella tässä on merkittäviä puutteita. Selvitys toimitetaan Ympäristöministeriölle erikseen julkaistavaksi osana lausuntoaineistoa.

Kuntalaiset suhtautuvat epäilevästi oman kuntansa päätöksentekoon ja päättäjiin (Kuntalaistutkimus 2024, Kuntaliitto 2024, <https://www.kuntaliitto.fi/tiedotteet/2024/luottamus-kuntapaattajiin-vakaata-mutta-kaipaa-vahvistamista>). Tutkimuksen yhtenä keskeisenä havaintona on, että luottamusta voidaan ja sitä tulee vahvistaa avoimella ja vuorovaikutteisella sekä kuntalaisia kuulevalla, osallistavalla ja luottamusta osoittavalla asenteella ja toiminnalla.

Kuntalaistutkimuksen tulokset vastaavat vuonna 2019 ympäristöministeriön tilaamaa selvitystä (YM 2019:33, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/161940>) asiakkaiden kokemuksista maankäytön muutoshankkeissa. Kyseisen selvityksen lopputuloksen mukaan tyytymättömyys johtui pääosin liian vähäisestä tai huonosti ajoitetuista osallisuus- ja vuorovaikutusprosesseista, näennäisiksi koetuista vaikutusmahdollisuuksista sekä suunnittelun ja päätöksenteon koetusta läpinäkyvättömyydestä, mitkä ovat heijastuneet epäoikeudenmukaisuuden kokemuksina. Moni vastaajista myös koki olennaisen ja selkokielisen tiedon hankkimisen vaikeaksi ja paljon resursseja vaativaksi.

Maanomistajat kokevat kaavoituksen seuraamisen haastavaksi, tiedonsaannissa olevan kehittävää sekä osallistumisvaikutukset kaavaratkaisuihin korkeintaan kohtalaisiksi (Metsäalueiden kaavoitus – kokemuksia, haasteita ja kehitystarpeita, Antti Kivikko, 2022, <https://aaltodoc.aalto.fi/items/1b76908c-4a3b-4e00-8d66-fd3d4aa3b24a>). Tutkimuksen mukaan on

olemassa merkittävä ristiriita kaavoituksen vaikutuksista metsätalouteen kaavoituksessa työskentelevien arvioiden ja metsänomistajien kokemusten välillä, mikä on erityisen suuri yleiskaavojen kohdalla. Metsätalousvaikutusten arviointi on vaihtelevaa ja yleiskaavoituksessa harvinaista. Yhteenvetona voidaan todeta, että metsätalousvaikutuksia ei arvioida tai arviointi on puutteellista, vaikutusten arviointien teko korostaa kaavoituksessa työskentelevien metsiin ja metsätalouteen liittyvän osaamisen tärkeyttä.

## 5 § Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet

Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusarviointiin perustuen edistää jatkossa entistä vahvemmin ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista. MTK ymmärtää varautumisen tärkeyden maankäytön suunnittelussa ilmastonmuutoksen tuomiin muutoksiin ja sen vaikutuksien hillintään ja sopeutumiseen. MTK on kuitenkin huolissaan, miten tämä konkretisoituu käytännön kaavoituksessa ja maankäytönohjauksessa vaalien maanomistajien omaisuudensuojaa ja perusoikeuksia. MTK kiinnittää tähän tarkemmin huomiota asianmukaisissa luvuissa.

## 6 § Kansallinen turvallisuus alueidenkäytössä

MTK pitää tärkeänä lisäystä kansallisen turvallisuuden huomioinnista alueidenkäytössä. MTK kiinnittää huomiota pykälän perusteluihin ja huoltovarmuuden määritelmään, mikä jättää tällä hetkellä huoltovarmuuden ja ruokahuollon osalta keskeisen eli ruuantuotannon (alkutuotanto) pois huoltovarmuuden määritelmästä. MTK edellyttää elintarvikehuollon tarkempaa avaamista perusteluissa ja ruuantuotannon lisäämisen keskeiseksi osaksi huoltovarmuutta ja siten kansallisen turvallisuuden kannalta vaalittavaksi asiaksi alueidenkäytössä. On tärkeää, ettei alueidenkäytön ratkaisuilla kavenneta alkutuotannon toimintaedellytyksiä.

## 9 § Suunnittelutarvealue

Luonnoksessa esitetty ehdotus pykäläksi suunnittelutarvealueista ei ole muutos voimassa olevaan pykälään. MTK on havainnut, että nykyisen suunnittelutarvealuepykälän soveltamisessa on ongelmia. Käytännössä joissakin kunnissa tulkitaan tarkoitushakuisesti, että mikä tahansa rakentaminen voi olla tavanomaista lupamenettelyä laajempaa. Nämä tilanteet, joissa suunnittelutarvealuetta käytetään lain hengen vastaisesti rakentamisen estämisen välineenä, eivät ole muuttumassa esitettyjen uudistusten valossa. Esimerkiksi ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi tavanomaista lupamenettelyä laajemman harkinnan edellyttäminen on mahdollistanut sen, että joillain alueilla voidaan todeta olevan ns. ikuinen rakennuskielto päällä. Tähän on myös eduskunnan perustuslakivaliokunta kiinnittänyt huomiota lausunnossaan (PeVL 64/2022). ”Tavanomainen” käsitteenä on käytännössä todettu huonoksi. Lain perusteluissa asiaa on pyritty kuvaamaan ja selkiyttämään, mutta koska perusteluilla ei kuitenkaan voi säätää, jää

nykytilanteessa havaittujen epäkohtien korjaaminen vaillinaiseksi. MTK:n mielestä varsinaista pykälää tulisi kehittää nimenomaan suunnittelun ja harkinnan turvaamisen välineeksi, eikä rakentamisen estämisen välineeksi.

#### 10 § Yhteistyökeskustelu

MTK pitää perusteltuna harventaa kunnan ja Lupa- ja valvontaviraston kesken käytävää yhteistyökeskustelua yhdestä vuodesta kahteen.

#### 11 § Kaavan laatijan pätevyys

Kuten MTK on tuonut esille ehdotetun 1 § kommentteissa, on kaavoituksen usein ongelmana se, että sitä laadittaessa ei riittävästi arvioida kaavoituksen vaikutuksia maa- ja metsätalouteen. Monesti tämä on johtunut siitä, että kaavoittajalla ei ole vaadittavaa osaamista siihen. MTK ymmärtää, että esimerkiksi sellaisilla kaavoittajilla, jotka pääasiallisesti suunnittelevat kaupunkialueita ei tarvitse olla osaamista tai syvempää ymmärrystä maa- ja metsätaloudesta.

MTK:n mielestä kuitenkin kaavan laatijalla tulisi olla korkeakoulututkinnon tuoman kelpoisuuden lisäksi tuntemusta maa- ja metsätaloudesta arvioitaessa kaavoitustehtävän vaatimusten toteuttamista, kun kaavoitustehtävä sitä edellyttää. Maa- ja metsätalouden tuntemuksen edellytys on perusteltua tarkasteltaessa esimerkiksi maakuntakaavan sisältövaatimuksia (23§) luonnonvarojen kestävä käytön edellytyksistä sekä yleiskaavan sisältövaatimuksia (34§) elinkeinoelämän toimintaedellytyksistä. Maa- ja metsätalous ovat huoltovarmuuden ja fossiilisista eroon pääsemisen keskeisessä roolissa. Tämän täsmennyksen lisääminen pykälän perusteluihin on MTK:n mielestä riittävä.

Tätä puoltaa myös MTK 1 §:n kommentteissa tuomat selvitykset.

MTK ehdottaa, että kaavan laatijan pätevyys koskevan pykälän perusteluihin lisätään kohta siitä, että alueilla, joilla kaavoitetaan maa- ja metsätalousalueita, tulisi kiinnittää huomioita kaavoittajien osaamiseen maa- ja metsätaloustieteissä

Muita huomioita 1 luvusta

MTK kiinnitti huomiota, että suhteessa alueidenkäyttölakia valmistelleen työryhmän esitykseen alueidenkäyttölaiksi, niin maailmanperintökohteet kaavoituksessa -pykälä on poistunut. MTK toteaa, ettei maailmanperintökohteet kaavoituksessa -pykälää tarvita, sillä sen mukaiset tavoitteet sisältyvät MTK:n arvion mukaan jo osaksi kaavoituksen sisältövaatimuksia ja maailmanperintökohteet ovat jo suojeltu muulla sektorilainsäädännöllä. Alueidenkäyttölailla ja kaavoituksella ei tule hämärtää sektorilainsäädäntöjen toimintaa ja roolia. MTK:n mielestä sektorilainsäädäntö riittää turvaamaan maailmanperintökohteiden vaalimisen ja säilymisen.

## **Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät**

-

## **Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

3 Luku: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Yleisiä kommentteja 3 luvusta

Esitetty luonnosversio valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (myöhemmin VAT) antaa vaikutelman, että VAT:ien roolia ja ohjausvaikutusta ollaan nostamassa ja niiden merkitystä kasvattamassa ja laajentamassa suhteessa vallitsevaan lainsäädäntöön. MTK on kriittinen esitettyjä muutoksia kohtaan, sillä MTK on katsonut nykyisen VAT-mallin toimivaksi.

Maankäytön suunnittelu- ja ohjausjärjestelmä on merkittävä julkisen vallan väline omaisuuden käytön ohjauksessa. MTK:n näkemyksen mukaan kaavoitus on ajautunut liian kauas ihmisistä ja omistajista. Sääntelyä ei tunneta ja nyt toteutettavan lainvalmistelun merkittävä työ on siinä, että sääntelystä tulee riittävän yksinkertaista ja ymmärrettävää. Toimiakseen järjestelmä vaatii selkeät lainkirjaukset valmistelun ja päätöksenteon muodoista, eri suunnittelutasojen välisistä suhteista ja julkista valtaa käyttävistä päätöksentekijöistä. Lainsäädännön lähtökohtana on olla heikomman osapuolen suojana. Tämä kaikki alkaa jo valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Hallitusohjelman yhtenä keskeisenä tavoitteena on luvitus- ja kaavoitusprosessien sujuvoittaminen. Erityisesti kaavoitusprosessin sujuvoittaminen tarkoittaa selkeää, yksiselitteistä, täsmällistä ja tarkkarajaista lainsäädäntöä, jotta lain mahdollisia tulkinnanvaraisuuksia ei ole tarve lähteä ratkaisemaan eri hallinto-oikeusasteissa. MTK arvioi, että ehdotettu VAT-säännösluonnoskokonaisuus ei ole edellä kuvatun mukaista ja asettaa enemmän kysymyksiä ja epävarmuutta vastauksien sijaan.

VAT:it on koettu toimivaksi ja tarpeelliseksi välineeksi nykymuodossaan, eikä MTK koe sen osalta muutostarpeita. Nyt kuitenkin VAT-säännöksiin ollaan tekemässä selkeitä muutoksia, joihin MTK kommentoi tarkemmin säännöskohtaisesti.

## 18 § Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitus ja sisältö

VAT:ien tarkoituksena on edistää alueidenkäytön ja aluerakenteen valtakunnallisten tarpeiden toteutumista. VAT:n tarkkuustaso pitää olla valtakunnallinen, ei kansainvälinen, eikä valtio ei voi siirtää omia kansainvälisiä vastuitaan maakuntien ja kuntien toteutettavaksi. MTK pitää huolestuttavana, mikäli VAT:eilla ja siten koko kaavoitusjärjestelmällä aletaan edistämään sellaisia tavoitteita ja ohjauskeinoja, joita ei ole tarkkarajaisesti käsitelty oikeusvaikutuksien ja korvausmenettelyiden osalta lainsäädännössä.

## 20 § Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden oikeusvaikutukset

MTK:n tulkinnan mukaan VAT:it ovat valtioneuvoston asettamia tavoitteita, eivätkä siten voi olla oikeusvaikutteisia esitetyllä tavalla. Oikeusvaikutteisista asioista tulisi säätää lailla eikä valtioneuvoston periaatepäätöksellä. Mikäli VAT:eista tulisi oikeusvaikutteisia, olisi kyseessä käytännössä neljäs kaavataso ja tämä olisi hallitusohjelman vastaista.

MTK tulkitsee, että valtion ohjausvaltaa ollaan merkittävästi lisäämässä, mikä ilmenee uuden pykäläehdotuksen sanavalinnoissa suhteessa vallitseviin pykäliin (on huolehdittava -> on otettava huomioon, edistetään -> edistettävä). Viimeiset 10 vuotta on valtaa viety määrätietoisesti kuntiin ja valtion ohjausvaltaa vähennetty myös maakuntakaavoituksessa. Lakiesityksessä ei käy ilmi miksi aikaisempi kehityssuunta on koettu jotenkin huonoksi. Mikäli VAT:it ovat jatkossa entistä pienipiirteisempiä, niin mikä on maakuntien ja kuntien itsehallinnollinen rooli tulevaisuudessa.

MTK esittää, että ehdotettu 20 § palautetaan maankäyttö- ja rakentamislain (132/1999) 24 §:n muotoiluun.

## Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

### 4 Luku: Maakuntakaava

#### Yleiset kommentit 4 luvusta

MTK pitää hyvänä Orpon hallitusohjelmatavoitetta keventää maakuntakaavoituksen yksityiskohtaisuutta ja oikeusvaikutuksia, mutta tavoitteiden saavuttaminen nykyisellä lakiluonnosesityksellä jää epävarmaksi.

## 21 § Maakuntakaavan tarkoitus

MTK pitää tärkeänä, että lakiesityksen mukaisesti maakuntakaavan tarkoitus kohdennetaan vain valtakunnallisten ja maakunnallisten tavoitteiden tarpeisiin sekä ettei maakuntakaavoituksella ratkaistaisi yksittäisen kunnan alueidenkäyttötarpeita. Epäselväksi kuitenkin jää miten tämä todellisuudessa alkaa toteutumaan, koska sisältövaatimuksien perusteella ja maakuntien tai muun viranomaisen toimesta jokin asia voidaan määritellä maakunnallisesti merkittäväksi.

Esimerkiksi parhaillaan on vireillä maakuntaliittojen, Suomen ympäristökeskuksen ja ELY-keskuksien ilmastonmuutoksen ja luontokadon hillintään kohdentuvia hankkeita, joissa määritellään myös maakuntien erityisiä vastuulajeja. MTK pitää hyvänä maakuntien toimintaa tunnistaa omia erityispiirteitä ja toteuttaa sen mukaisesti omaa maankäytönsuunnittelua. MTK huoli kohdentuu edellä kuvatun kaltaisissa tilanteissa siihen, miten näiden esimerkiksi erityisten vastuulajien huomiointi konkretisoituu kaavoituksessa. MTK:n kokemukseen perustuen näiden vaaliminen toteutettaisiin ohi sektorilainsäädännön, mikä itsessään aiheuttaisi esimerkiksi metsien hoidolle ja käytölle kestävämmän epäselvän oikeustilan eli harmaata suojelua. Erityisesti luontoarvojen ja luonnonmonimuotoisuuden vaalimiseen tarvitaan selkeät reunaehdot kaavoituksessa, joka loisi ennakoitavuutta tilanteissa, joissa erilaisten hankkeiden lopputulokset vaikuttavat maakuntien toimintaan kaavoituksessa.

## 23 § Maakuntakaavan sisältövaatimukset

Maakuntakaavoituksen sisältövaatimuksia on päivitetty ja uutena vaatimuksena on ilmastonmuutoksen hillintä ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen, mikä edellyttäisi vähäpäästöisen energiantuotannon ja sähkönsiirron alueidenkäyttöisten tarpeiden huomioimista sekä hiilinieluina ja -varastoina toimivien alueiden osoittamista siten, että niillä vältetään rakentamista. Vaatimus luonnonvarojen kestävä käytön edellytyksistä on laajennettu vesi- ja maa-ainesvaroista koskemaan kaikkia luonnonvaroja, mikä lain perusteluissa tarkoittaa mm. tarpeen ottaa huomioon maa- ja metsätalouden kannalta riittävän yhtenäiset alueet. Nämä vaatimukset yhdessä muodostavat rakentamisen ohjauksen raamit, mutta MTK ei luota näiden sisältövaatimuksien toteutuvan vain rakentamisen ohjauksena, vaan ulottuvan konkreettisesti luonnonvarojen käytönohjaukseen ja rajoitukseen. MTK:n kokemuksen mukaan esimerkiksi yhtenäiset metsätalousalueet eivät ole jääneet pelkästään infrakehittämisen ulkopuolelle, vaan metsäalueiden erityinen huomioonotto on lisännyt erilaisten hoito- ja käyttörajoitusten kaavoitusta näiden alueiden sisällä.

Sisältövaatimukseen on lisätty luonnonmonimuotoisuuden vaaliminen nykyisten maisema- ja luonnonarvojen lisäksi. MTK:n mielestä nämä tulee selvittää osana kaavoitusta, jotta rakentamista ei osoiteta kyseisille alueille, joilla on vaalittavia maisema-, luonto- ja luonnon monimuotoisuusarvoja. Kuitenkin sisältövaatimuksen perustelut antavat ymmärtää, että tämän sisältövaatimuksen perusteella oikeutetaan tekemään sellaista kaavasuojelua, johon maakunta kokee

sektorilainsäädännön (mm. luonnonsuojelulain) olevan riittämätön. Lakiluonnoksen perustelut suorastaan kannustavat maakuntakaavoituksessa laajentamaan suojelua luonnonsuojelulaissa tarkoitettujen suojelualueiden ja -kohteiden ulkopuolelle, eli muodostamaan suojavyöhykkeitä. Lisäksi vaalittavien luontoarvojen ja luonnonsuojelulain mukaisten kohteiden välisiä yhteyksiä tulisi vaalia, mikä on jo nykyisen lainsoveltamisen aikana osoittautunut konkreettisesti omaisuuden suojan sekä lainsäädännön systematiikan kannalta ongelmallisina, epäselvinä ja epätasa-arvoisina metsien käytönrajoituksina. MTK arvioi, ettei hallitusohjelmatavoitteiden mukainen maakuntakaavoituksen yksityiskohtaisuuden ja oikeusvaikutuksien keventäminen toteudu, kun kyseessä on luonnonvarat ja luonnonmonimuotoisuus, vaan sisältövaatimukset perusteluineen ohjaavat nimenomaan hyvinkin yksityiskohtaiseen luonnonvarojen ohjaukseen.

MTK:n mielestä maakuntakaavan sisältövaatimukset ovat Orpon hallitusohjelman vastaisia metsiä sekä maan- ja metsänomistajia koskevien kirjauksien osalta. Hallitusohjelman mukaiset tavoitteet maan- ja metsänomistajien päätösvastaa omiin metsiinsä vahvistetaan, metsien käyttöä ei rajoiteta ja luonnonsuojelu perustuu vapaaehtoisuuteen eivät toteudu, vaan päätösvaltaa metsien käytöstä ja suojelusta siirretään maakuntaliitoille.

MTK:n kanta on, että kaavoituksen ja alueidenkäyttölain tehtävä ei ole toteuttaa suojelua. Se on suojelulakien ja suojeluviranomaisten tehtävä. Mikäli kaavoituksella katsotaan olevan rooli ympäristöpolitiikan toteuttamisen välineenä, lainsäätäjän tulee pystyä määrittelemään, mitkä ovat ne tavoitteet, mitä kaavoituksella halutaan täyttää ja asettaa niiden saavuttamiseen sellaisen keinot, joilla tavoitteisiin päästään kustannustehokkaasti ja vaikuttavasti – ja omaisuuden suojaa kunnioittavasti. MTK:n mielestä alueidenkäyttölakiin on selkeästi kirjattava, vähintään lain perusteluihin, että sektorilainsäädäntö (mm. metsälaki, luonnonsuojelulaki, vesilaki yms.) ovat riittäviä toteuttamaan luonnonsuojelulle ja luonnonmonimuotoisuudelle asetetut tavoitteet. Tämä on välttämätöntä myös myöhemmin esillä olevan ns. metsäkorvauspykälän käytön osalta. MTK pitää alueidenkäyttölakiesitystä nykymuodossaan ristiriitaisena. Toisaalta esitetään lisää vaatimuksia sisältövaatimuksien kautta, mutta samalla luodaan reunaehtoja korvauspykälän kautta. Maakuntakaavan mittakaava huomioon ottaen metsäkorvauspykälä käytännössä laukeaa jatkossa aina ja korvaukset valuisivat kuntien maksettavaksi. Jää epäselväksi, mitä ja miten maakuntakaavoituksessa voidaan omaisuuden suojaa kunnioittavalla tavalla toteuttaa nämä uudet sisältövaatimukset.

Alueidenkäyttölain sidosryhmätilaisuudessa ympäristöministeriö toi esille, että jatkossa maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla noudatetaan vain metsälakia ja muita suojelulakeja, eikä kaavoituksella ohjata muulla tavalla toimintaa. Viesti on tältä osin epäselvä. MTK edellyttää, että sidosryhmätilaisuudessa esiin - aivan perustellusti - nostettu paradigman muutos kaavoituskulttuurissa tuodaan erittäin selväsanaisesti hallituksen esityksessä.

## 24 § Maakuntakaavan esitystapa

MTK pitää hyvänä kehityksenä, että maakuntakaava laaditaan valtakunnallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa sekä maakuntakaavan kaavakohteet ja -määräykset esitetään valtakunnallisesti vakimuotoisena. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä yhteentoimivasta tietomallimuodosta sekä kaavakohteiden ja -määräysten vakimuotoisesta esitystavasta, kuten on nykyisessäkin lainsäädännössä.

MTK:n mielestä pykälän ja sen toteuttamisen heikkous asetustasolla on ollut, ettei asetus vakimuotoisista kaavakohteiden ja -määräysten esitystavasta ole ollut velvoittava, vaan kaavoissa on ollut mahdollisuus laatia sellaisia kaavakohdemerkintöjä ja -määräyksiä kuin on tarpeelliseksi koettu. Näin laava lainsäädäntö johtaa siihen, että kaavakohtaisesti voi olla kaavakohdemerkintä- ja määräyskohtaista, mitä se on ollut jo nykyisen lainsäädännön aikana. Konkreettisten kaavakohdemerkintöjen ja -määräyksien osalta ei ole takeita maanomistajien omaisuudensuojan tai perusoikeuksien valtakunnallisesti yhtenäisestä toteutumisesta.

MTK edellyttää kaavakohteiden ja -määräyksien tarkempaa sisällöllistä sääntelyä lain tai asetuksen tasolla, sillä on tarvetta säätää kaavakohteiden ja -määräysten suhteesta sektorilainsäädäntöön, informatiivisten ja oikeusvaikutteisten merkintöjen erottelun tunnistamista lain tasolla sekä tarvetta säätää kaavakohteiden ja varsinkin kaavamääräysten selkeydestä ja ristiriidattomuudesta. Lisäksi sääntelyn kaavakohteista ja -määräyksistä tulee olla nykyistä enemmän kuntien toimintaa sitovaa ja velvoittavaa. Nykylainsäädännön soveltamisen heikkouksia on arvioitu oikeudellisessa selvityksessä (Metsien harmaa suojelu kaavoituksessa – oikeudellinen selvitys erityisesti omaisuudensuojan ja oikeusturvan kannalta, Maankäyttö- ja kiinteistöoikeuden professori Martti Häkkänen, 2025) ja siten tunnistettu tarpeita maanomistajan omaisuudensuojan ja oikeusturvan parantamiseksi.

## 26§ Maakuntakaavamääräykset

Maakuntakaavan suojelumääräyksiin ei lakiesityksessä esitetä muutoksia nykyiseen, mitä MTK pitää ongelmallisena. Suojelumääräyksille tulee asettaa selkeät reunaehdot sekä määraajat. Ilman lakiin kirjattua määraaikaa, maakuntakaavoituksessa merkityt suojeltavaksi tarkoitetut alueet eivät välttämättä päädy viralliseen sektorilainsäädännön mukaiseen suojeluun esimerkiksi seuraavista syistä: 1) suojeluviranomaisen mukaan suojelukriteerit eivät täyty, 2) suojeluviranomaisella ei ole riittäviä määraaroja tai vaihtomaita suojeluun 3) maanomistaja ei suostu suojelusopimuksen ehtoihin. Kaavan tuoma suojelumääräys ja käytönrajoitus jäävät tästä huolimatta voimaan. Vaikka maakuntakaavan suojelumääräykset eivät voisi velvoittaa maanomistajaa aktiivisiin toimiin, niin kaavojen suojelumääräyksillä ja informatiivisilla merkinnöillä on ollut vaikutuksia mm. puunostajaorganisaatioiden toimintaan eli nämä kohteet rajautuvat kaupallisten puukauppojen ulkopuolelle aiheuttaen harmaata suojelua. Myöskin nämä kohteet hälyttävät ELY-keskuksissa, jotka omassa toiminnassaan tulkitsevat kaavamääräyksiä usein varovaisuusperiaatteen mukaisesti pyrkien estämään muutoin laillisten toimenpiteiden suorittamista. MTK on havainnoinut, että

luonnonsuojelulain uudistuksessa lakiin lisätty varovaisuusperiaate on ottanut suunnan, jota lainsäätäjät ei ole tarkoittanut. Asia ei sinänsä liity lausuttavana olevaan asiaan, mutta on syytä tuoda esille. LSL:ssa varovaisuusperiaate on kytketty viranomaisen päätöksentekoon, mutta esimerkiksi metsänkäyttöilmoituksia käsitellessään ELY-keskus ei ole päätöksentekijän roolissa, eikä varovaisuusperiaatetta näin tulisi yllä mainitulla tavalla soveltaa.

Perustuslakivaliokunta on pitänyt maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön osalta perustuslaissa ja ihmisoikeussopimuksessa turvatuksi omaisuudensuojan sekä hyvän hallinnon vaatimusten kannalta ongelmallisena säännöksiä, joiden puitteissa asetettaville kielloille ja rajoituksille ei ole säädetty mitään enimmäisvoimassaoloaika. Valiokunta on katsonut, että kielloille ja rajoituksille säädetty määräajat varmistavat menettelylliseltä kannalta sen, että niiden tarpeellisuus tulee määrävälein uudelleen arvioitavaksi. (Ks. PeVL 38/1998 vp, s. 6 ja PeVL 64/2022 vp, s. 2, kohdat 18–19.)

## Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

### 5 Luku: Yleiskaava

#### 33§ Kiellot yleiskaavaa laadittaessa

MTK pitää kannatettavana ehdotusta lyhentää yleiskaavaa laadittaessa rakennuskiellon ja rakentamislain 53 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen enimmäispituutta 15 vuodesta 8 vuoteen.

#### 34§ yleiskaavan sisältövaatimukset

MTK:n mielestä pykälän 2 momentin 6 kohta tulee muuttaa muodosta ”elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin” muotoon ”elinkeinoelämän toimintaedellytyksien turvaamiseen”, sillä tämä on yksi yleiskaavan tärkeimpiä tarkoituksia ja tehtäviä.

Pykälän 2 momentin 8 kohdan perustelut sallivat maakuntien ja kuntien toteuttamaa harmaata suojelua kaavoituksen keinoin. MTK:n mielestä on selvä, että osana kaavoitusta tulee huomioida rakentamisen ja alueidenkäytön ohjauksessa luontoarvot ja luonnonmonimuotoisuus sekä välttää näiden alueiden turmelemista rakentamisella. Esitettyjen perusteluiden osalta on kuitenkin tulkittavissa, että tällä kohdalla halutaan toteuttaa suojelualueiden ulkopuolista suojelu- ja käytönrajoitustoimintaa kaavoituksen keinoin. MTK tulkitsee, että perusteluteksti heikentää maanomistajien omaisuudensuojaa ja jättää maanomistajan epäselvään oikeustilaan, jossa ei ole ennakoitavuutta tai johdonmukaisuutta. MTK mielestä suojelutoiminta tulee jättää sektorilainsäädännölle ja sektorilainsäädännön mukaisille suojeluviranomaisille eikä siirtää siihen liittyvää vastuuta kaavoittajille tai kunnille. Alueidenkäyttölain sidosryhmätilaisuudessa YM toi esille, että jatkossa maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla noudatetaan vain metsälakia ja muita suojelulakeja, eikä kaavoituksella ohjata muulla tavalla toimintaa. Viesti on tältä osin epäselvä. MTK edellyttää, että sidosryhmätilaisuudessa esiin - aivan perustellusti - nostettu paradigman muutos kaavoituskulttuurissa tuodaan erittäin selväsanaisesti hallituksen esityksessä.

Pykälän 2 momentin 8 kohdan perustelut mahdollistavat myös soveltuvien ulkoilu- ja virkistysalueiden kaavoittamisen. MTK haluaa muistuttaa, että ulkoilu- ja virkistysreitit toteutetaan pääsääntöisesti sopimalla. Sopimus voi olla myös määräaikainen. MTK ei pidä kestäväenä, että kaavoituksen keinoin halutaan rapauttaa toimijoiden välistä sopimiskulttuuria ja käytännössä pakottaa alueita ulkoilu- ja virkistysreittien perustamiseen. Kaavoituksen keinoin osoitetut soveltuvat ulkoilu- ja virkistysalueet aiheuttavat markkinahäiriötä virkistysarvomarkkinoille, sillä kaavoituksen keinoin osoitetun ja turvatu alueen seurauksena maanomistajalla ei ole enää tuotetta, jota myydä eikä ostajilla ole motivaatiota ostaa tuotetta joka on kaavoituksella jo turvattu ja osoitettu. MTK:n mielestä yleiskaavalla ei tule ohjata ulkoilu- ja virkistysreittien ja alueiden perustamista. Myöskään reittitoimituksella vahvistettuja ulkoilureittejä tai -alueita ei tuoda yleiskaavaan, koska ulkoilureitti tai -alue voi purkaantua toimituksessa tai erillisellä sopimuksella määritetyllä tavalla, esimerkiksi perustuen määräaikaaisuuteen. Ulkoilulain uudistaminen omaisuuden suojan parantamiseksi on ympäristöministeriössä vireillä hallitusohjelman mukaisesti. Ulkoilureittitoimitusten linkittäminen kaavoitukseen on syytä pohtia uudelleen ja huomioida jo tässä uudistuksessa riittävällä tavalla.

Pykälän 3 momentin tarkoitusta on tarpeellista avata enemmän siltä osin, mitä ”otettava huomioon” konkreettisesti tarkoittaa, sillä tämä on hyvin tulkinnanvarainen. Perustuslain mukaan ihmisten oikeuksista ja velvollisuuksista tulee säätää lailla. Kaavojen sisältövaatimuksista tulevat perustelut ja tulkinnat oikeudesta säätää ihmisten oikeuksista ja velvollisuuksista kaavoissa, ei ole perustuslain kannalta ongelmaton. MTK tulkitsee, että on täysin riittävää huomiointia, että esitetyt huomioitavat pykälän 2 momentin kohdat huomioidaan osana rakentamisen ja alueidenkäytön ohjausta selvitystasolla, toisin sanoen tämä ei vaadi näiden kohtien esittämistä kaavakartalla (esim. luontoarvot). MTK:n mielestä perusteluihin on kirjattava, että ”otettava huomioon” toteutumisen toteaminen ei vaadi erillistä kaavakohdemerkintää tai määräystä, jos ne on esitetty kaavan valmisteluaineistossa ja -selvityksissä ja ovat siten vaikuttaneet rakentamisen ja maankäytön ohjaukseen. MTK:n mielestä sektorilainsäädännön (mm. metsälaki, luonnonsuojelulaki, vesilaki, jne.) mukaisia kohteita ei tule tuoda kaavakartalle, ja laissa tulee todeta sektorilainsäädännön riittävän toteuttamaan näiden lakien asettamat suojelu- ja luonnonmonimuotoisuustavoitteet.

MTK on myös havainnut pykälän 3 momentin mukaista tarkoitusta on käytetty argumenttina maanomistajia ja maanomistajia edustavia tahoja vastaan silloin kun kaavan sisällöstä neuvotellaan. Jopa omaisuudensuojan vastaisia kaavakirjauksia perustellaan sillä, että ”on lainsäädännöllinen pakko” ja/tai ELY-keskus on sitä vaatinut. Tällainen on aivan kestäväntöntä omaisuudensuojan kannalta.

Pykälän 4 momentin perusteluissa mainitaan seuraavaa; ”Lisäksi harkinnassa tulisi ottaa huomioon kiinteistönomistajan tai muun oikeudenhaltijan yleiskaavasta saama hyöty ja toisaalta näiden asemaan heikentävästi vaikuttavat kaavan vaikutukset.” Tätä kohtaa tulee selvittää ja selkiyttää, sillä juuri tämä on ollut tulkinnanvarainen jo nykyisen lainsäädännön aikana. MTK:n mielestä kohtuullisuusharkinta tulee toteuttaa perustuen sille alalle, jolle haitta kohdentuu eikä suhteutettuna maanomistajan kiinteistöjen kokonaispinta-alaan. Lisäksi tämän kaltainen perustelu

kannustaa ja ohjaa kaavoittamaan vastoin maanomistajan tahtoa ja suostumusta suojelualueita ja metsien käytönrajoituksia kompensoiden rakennusoikeudellisella tonttimaalla, mikä ei ole lain tavoitteiden, yhdenvertaisuuden tai Orpon hallitusohjelman mukaista.

MTK:n mielestä yleiskaavan sisältövaatimukset ovat Orpon hallitusohjelman vastaisia metsiä sekä maan- ja metsänomistajia koskettavien kirjauksien osalta. Hallitusohjelman tavoitteet maan- ja metsänomistajien päätösvastaa omiin metsiinsä vahvistetaan, metsien käyttöä ei rajoiteta ja luonnonsuojelu perustuu vapaaehtoisuuteen eivät toteudu, vaan päätösvaltaa metsien käytöstä ja suojelusta siirretään kunnille.

MTK:n kanta on, että kaavoituksen ja alueidenkäyttölain tehtävä ei ole toteuttaa suojelua. Se on suojelulakien ja suojeluviranomaisten tehtävä. Mikäli kaavoituksella katsotaan olevan rooli ympäristöpolitiikan toteuttamisen välineenä, lainsäätäjän tulee pystyä määrittelemään mitkä ovat ne tavoitteet, mitä kaavoituksella halutaan täyttää ja asettaa niiden saavuttamiseen sellaisen keinot, joilla tavoitteisiin päästään kustannustehokkaasti ja vaikuttavasti – ja omaisuuden suojaa kunnioittavasti. MTK:n mielestä alueidenkäyttölakiin on selkeästi kirjattava, vähintään lain perusteluihin, että sektorilainsäädäntö (mm. metsälaki, luonnonsuojelulaki, vesilaki yms.) ovat riittäviä toteuttamaan luonnonsuojelulle ja luonnonmonimuotoisuudelle asetetut tavoitteet.

### 35 § Yleiskaavan esitystapa

Kuten MTK on todennut pykäläehdotus 24 § koskevassa kohdassa, pitää MTK hyvänä kehityksenä vaatimusta kaavojen laatimisesta yhteentoimivassa tietomallimuodossa ja kaavakohteiden sekä -määräysten esittämistä vakio- tai muotoisina.

Kuten MTK on todennut pykäläehdotus 24 § koskevassa lausunnossa, pitää kaikilla kaavatasoilla säätää tarkemmin ja velvoittavammin kaavakohteista ja -määräyksistä.

### 36 § Yleiskaavan selostus

Pykälän 1 momentissa kerrotaan; ”Yleiskaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot.” MTK:n kokemuksen mukaan juuri eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutustenarviointi elinkeinojen harjoittamiseen on puutteellista nykyisten käytäntöjen ja lainsäädännön perusteella. MTK:n mielestä vaikutustenarviointi on toteutettava aina kun kaavoitetaan maa- ja metsätalousalueita ja asetetaan käytönrajoituksia tai suojelumääräyksiä. Vähintään perusteluissa olisi tuotava tämä edellä kuvattu vaihtoehtojen ja niiden vaikutustenarvioinnin pakollisuus esille, etenkin kun kaavoituksella tulee olemaan 34 §:n perusteella suurempi merkitys luonnonarvojen ja

monimuotoisuuden turvaamisessa. Elinkeinoelämän vaikutustenarviointia ei voi jättää pelkästään kaavan nähtävilläolajalle asianosaisten vastuulle, sillä kaavoituksen tiedottamisessa elinkeinoharjoittajille on ollut merkittävää vaihtelevuutta eikä elinkeinoharjoittavat ole välttämättä olleet tietoisia kaavoituksesta ennen kuin se on saanut lainvoimaisuuden ja siten aiheuttaen vaikutustenarvioimattomia käytönrajoituksia tai muuta haittaa maaomaisuuden käytölle. Kaavoittajan velvollisuus vaikutusarviointien ja vaihtoehtojen laadinnassa korostuu tilanteissa, joissa kaavoituksen osallisuus, vuorovaikutus ja tiedottaminen ovat vajavaisia ja puutteellisia maanomistajien ja muiden asianosaisten suuntaan.

MTK:n kokemuksen mukaan elinkeinoelämän toimivan kilpailun selvittämiseksi ei ole juuri missään tehty metsätalousarvioita. Tämä on aiheuttanut erittäin vääristyneen kuvan siitä, että kaavoituksen kautta tehdyillä rajoituksilla ei olisi merkittäviä vaikutuksia aluetalouksille, kuntataloudelle, verotukselle ja maanomistajille. Tässä täytyy terävöityä ja lainsäätäjän varmistua siitä, että toimintaa ohjataan kestäväan suuntaan.

Maanomistajat kokevat kaavoituksen seuraamisen haastavaksi, tiedonsaannissa olevan kehittävää sekä osallistumisvaikutukset kaavaratkaisuihin korkeintaan kohtalaisiksi (Metsäalueiden kaavoitus – kokemuksia, haasteita ja kehitystarpeita, Antti Kivikko, 2022). Tutkimuksen mukaan on olemassa merkittävä ristiriita kaavoituksen vaikutuksista metsätalouteen kaavoituksessa työskentelevien arvioiden ja metsänomistajien kokemusten välillä, mikä on erityisen suuri yleiskaavojen kohdalla. Metsätalousvaikutusten arviointi on vaihtelevaa ja yleiskaavoituksessa harvinaista. Yhteenvetona voidaan todeta, että metsätalousvaikutuksia ei arvioida tai arviointi on puutteellista, vaikutusten arviointien teko korostaa kaavoituksessa työskentelevien metsiin ja metsätalouteen liittyvän osaamisen tärkeyttä. Yli puolet kaavoituksessa työskentelevistä arvioi oman osaamisen metsäalueiden suunnittelussa olevan korkeintaan tyydyttävää ja kolme-neljäsosa toivoo saavansa aiheeseen liittyvää koulutusta.

### 37§ Yleiskaavamääräykset

Kuten MTK on aikaisemmin tässä lausunnossa todennut ehdotetussa 26 §, suojelutoiminta kaavoituksen kautta on epämääräistä ja pahimmillaan rikkoo maanomistajien omaisuudensuojaa sekä haittaa kohteen tosiasiallista suojelua. Suojelua tulisi toteuttaa ainoastaan niiden lakien mukaan, joissa suojelusta säädetään ja jättää suojelu niiden viranomaisten vastuulle, joilla on lakisääteinen tehtävä toteuttaa suojelulainsäädäntöä.

MTK vaatii, että lakiin otetaan selkeä kirjaus siitä, että kaavoituksen kautta ei toteuta suojelua, joka on päällekkäin muun lainsäädännön kanssa tai sekoittaa sektorilainsäädännön mukaista suojelutoimintaa.

### 41§ yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittely

MTK pitää yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittelyä hyvänä uudistuksena ja sujuvoittamislisäyksenä alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään.

#### 42§ oikeusvaikutukseton yleiskaava

MTK pitää hyvänä, että selkiytetään milloin yleiskaava on oikeusvaikutuksellinen ja milloin oikeusvaikutukseton. Tämä sujuvoittaa yleiskaavojen tulkintaa ja niiden vaikutuksia muuhun maankäyttöön ja omaisuudenhallintaan.

#### 45§ Kuntien yhteinen yleiskaava

MTK pitää hyvänä uudistusta, jossa kuntien yhteinen yleiskaava korvaa maakuntakaavan ohjausvaikutuksen laadittaessa yhteisen yleiskaavan alueella olevaa yleiskaavaa. Tämä on johdonmukainen täsmennys, sillä maakuntakaavalla ei jatkossa enää ratkaistaisi yksittäisten kuntien alueidenkäyttöllisiä asioita. Tämä kannustaa MTK:n mielestä kuntia kaavoitusyhteistyöhön, mutta soveltamisen epävarmuutta luo todelliset edellytykset poiketa maakuntakaavasta.

### **Kommentit luvusta 6 Asemakaava**

#### 6 Luku: Asemakaava

#### 49§ kiellot asemakaavaa laadittaessa

MTK pitää kannatettavana kehityssuuntana lyhentää asemakaavaa laadittaessa rakennuskiellon enimmäispituuden lyhentämistä 8 vuodesta 6 vuoteen. Kehityssuunta on oikea.

MTK kiinnittää huomiota ja kritisoi, että asemakaavaa laadittaessa asetettaville rakentamislain 53 §:n mukaisille toimenpiderajoituksille ja maisematyölupavaatimukselle ei esitetä enimmäispituutta. MTK pitää tätä ongelmallisena, omaisuudensuojaa loukkaavana ja eriarvoistavana erilaisten kieltojen välillä. MTK vaatii, että enimmäispituus toimenpiderajoituksille ja maisematyölupavaatimuksille kaavaa laadittaessa on oltava sama kuin rakennuskiellolla. Kiellot yleiskaavaa laadittaessa (33§) on säädetty määräaika myös rakentamislain 53 §:n mukaiselle toimenpiderajoitukselle.

#### 50§ asemakaavan sisältövaatimukset

Pykälän 2 momentin perusteluissa mainitaan seuraavaa; ”... Asemakaavan määräykset voisivat olla myös esimerkiksi arkeologista kulttuuriperintöä, rakennusperintöä tai kirkollisia rakennuksia koskevan lainsäädännön nojalla toteutettua suojelua tukevia määräyksiä tai kohteen ympäristöä turvaavia määräyksiä.”, mikä tarkoittaa sitä, että kaavoittaja voi asettaa laajempia ja tiukempia suojelualueita ja -määräyksiä mikäli kaavoittaja kokee muun suojelulainsäädännön puutteelliseksi. Kaavoituksesta ja kaavoittajasta ollaan tämän perusteella tekemässä ”suojeluviranomaista” laajemmin suojeluoikeuksin kuin muiden suojelulainsäädäntöjen suojeluviranomaisilla on, sekä ilman selkeitä korvaus- ja lunastusmenettelyitä. MTK ei hyväksy tämän kaltaista perustuslain vastaista omaisuudensuojan kyseenalaistamista tai suojeluviranomaisen toimeksiantoa kaavoittajille ja kunnille ohi muun lainsäädännön.

Pykälän 2 momentin perusteluiden mukaan asemakaavan sisältövaatimukseen on lisätty viheralueet turvaamaan myös muiden kuin rakennettujen puistoalueiden huomioiminen asemakaavoituksessa. Tämä yhdistettynä luonnonympäristön vaalimiseen, mitä perusteluissa esitetään luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeiden alueiden koskettavan myös luonnonsuojelulaissa tarkoitettujen suojelualueiden ja suojelukohteiden ulkopuolella ja siten asemakaavassa annettaisiin tarvittavia suojelumääräyksiä. MTK on huolissaan asemakaavoituksen sisältövaatimusten kehityssuunnasta ja MTK:n mielestä viheralueet tulee poistaa asemakaavoituksen sisältövaatimuksista.

MTK:n mielestä asemakaavan sisältövaatimukset ovat Orpon hallitusohjelman vastaisia metsiä sekä maan- ja metsänomistajia koskettavien kirjauksien osalta. Hallitusohjelman mukaan maan- ja metsänomistajien päätösvastaa omiin metsiinsä vahvistetaan, metsien käyttöä ei rajoiteta ja luonnonsuojelu perustuu vapaaehtoisuuteen eivät toteudu, vaan päätösvaltaa metsien käytöstä ja suojelusta siirretään kunnille.

MTK:n kanta on, että kaavoituksen ja alueidenkäyttölain tehtävä ei ole toteuttaa suojelua. Se on suojelulakien ja suojeluviranomaisten tehtävä. Mikäli kaavoituksella katsotaan olevan rooli ympäristöpolitiikan toteuttamisen välineenä, lainsäätäjän tulee pystyä määrittelemään mitkä ovat ne tavoitteet, mitä kaavoituksella halutaan täyttää ja asettaa niiden saavuttamiseen sellaisen keinot, joilla tavoitteisiin päästään kustannustehokkaasti ja vaikuttavasti – ja omaisuuden suojaa kunnioittavasti. MTK:n mielestä alueidenkäyttölakiin on selkeästi kirjattava, vähintään lain perusteluihin, että sektorilainsäädäntö (mm. metsälaki, luonnonsuojelulaki, vesilaki yms.) ovat riittäviä toteuttamaan luonnonsuojelulle ja luonnonmonimuotoisuudelle asetetut tavoitteet.

## 55 § Asemakaavan esitystapa

Kuten MTK on todennut pykäläehdotus 24 § koskevassa kohdassa, pitää MTK hyvänä kehityksenä vaatimusta kaavojen laatimisesta yhteentoimivassa tietomallimuodossa ja kaavakohteiden sekä -määräysten esittämistä vakioimuotoisina.

Kuten MTK on todennut pykäläehdotus 24 § koskevassa lausunnossa, pitää kaikilla kaavatasoilla säätää tarkemmin ja velvoittavammin kaavakohteista ja -määräyksistä.

#### 58§ Asemakaavamääräykset

MTK kiinnitti huomiota pykälän 2 ja 3 momenttikirjauksien ja niiden perusteluiden eriarvoistukseen korvausmenettelyiden osalta. Rakennusperinnön suojelemisen osalta on erikseen määrätty kunnan korvausvelvollisuudesta muun kuin valtakunnallisesti merkittävän kohteen suojelusta. MTK:n mielestä vastaava tahtotila kunnan korvausvelvollisuudesta tulee olla myös pykälän 2 momentin kirjauksille, kun suojelumääräykset ylittävät muun suojelulainsäädännön suojelukriteeristöt tai suojelumääräys vastaa vapaaehtoisen suojelun kriteeristöjä. Tämä olisi johdonmukaista ja yhdenmukaista lainsäädäntöä ja selkiyttäisi kaavoituksen keinoin toteutettavan suojelun korvausmenettelyitä, joita MTK vaatii kaikilla kaavatasoilla.

#### 59 § Asemakaavan oikeusvaikutukset

MTK pitää hyvänä, että oikeusvaikutteisen asemakaavan rakennuskiellolle asetetaan enimmäisaika, joka on 9 vuotta. Kehityssuunta on oikea, sillä aikaisemmin enimmäisaikaa rakennuskiellon kestolle ei ollut.

MTK edellyttää rakennuskieltojen lisäksi muiden suojelu- ja käytönrajoitusten enimmäiskeston määrittelyä laissa toissijaisuuden sijasta.

### **Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset**

#### 7 Luku: Vähittäiskaupan suuryksiköt

MTK suhtautuu positiivisesti vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisen joustavuuden lisäykseen sekä maakuntakaavoituksen merkityksen vähentämiseen.

### **Kommentit luvusta 8 Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset**

#### 8 Luku: Tuulivoimarakentamista koskevat erityissäännökset

Tuulivoimarakentamisen ohjauksen sisältövaatimuksia muutetaan vahvistamalla maisemavaikutusten huomiointia sekä niiden asemaa, joille konkreettisia haittoja ja vaikutuksia tuulivoimasta aiheutuu.

Tuulivoimalle esitetään vähimmäisetäisyyttä tuulivoimalan ja asutuksen välille, millä vahvistetaan asuinrakennuksen, rakennusluvan saaneiden sekä kaavoissa osoitettujen rakennusoikeuden omaavien maanomistajien omaisuudensuojaa sekä heidän vaikutusmahdollisuksiensa perustuen vähimmäisetäisyydestä poikkeamiseen edellä kuvattujen suostumukseen perustuen. MTK:n kokemuksen mukaan näin on toimittu jo nyt tilanteissa, joissa olemassa oleva asuinrakennus on ollut liian lähellä suunniteltujen tuulivoimaloiden sijaintiin nähden osana melu- ja välkemallinnusta.

MTK:n mielestä on hyvää säätelyä, että tälle vähimmäisetäisyysalueelle voi myöntää rakentamislupia ja siten rakentaa tuulivoimaa ohjaavan kaavan lainvoimaisuuden jälkeen, jolloin tästä vähimmäisetäisyysalueesta ei muodostu rakennuskieltoaluetta. Mikäli kuitenkin näin kunta alkaisi tulkita tai päättäisi, niin tulisi rakentamiskiellosta määritellä korvaukset maanomistajalle kiinteistön kehittämismahdollisuuksien rajoittamisesta.

Vähimmäisetäisyysvaatimus ja siitä poikkeaminen perustuen suostumukseen vahvistaa nimenomaan niiden maanomistajien asemaa, joilla on olemassa oleva asuinrakennus, voimassa oleva rakennuslupa tai kaavassa osoitettu rakentamisoikeus. Tämä ei kuitenkaan huomioi niitä maanomistajia, jotka tuulivoimahankkeen välillisenä seurauksen menettävät kiinteistön kehittämismahdollisuuksia mm. rakentamisen osalta. Kyseessä on tuulivoima-alueen ja kantaverkon välinen siirtolinja, joka on yleensä vähintään 110 kv voimalinja, joka tarkoittaa rakentamisrajoituksien lisäksi esimerkiksi metsätalouskäytössä olleen maan hyödyntämismahdollisuuksien menettämistä; puuttomalla johtoauekealla 3 hehtaaria per voimajohtokilometri ja rajoitetulla puustonkasvun reunavyöhykkeellä 2 hehtaaria per voimalinjakilometri, yhteensä siis 5 hehtaaria per voimalinjakilometri. Näiden maanomistajien asemaa tai vaikutusmahdollisuuksia ei olla vahvistamassa, vaikka yhtälailla heille koituu haittaa ja maakiinteistön arvon alenemaa tuulivoiman vaikutuksena. MTK:n mielestä tämä epäkohta tulee korjata ja laajentaa vähimmäisetäisyydestä poikkeamissuostumus koskemaan kaikkia maanomistajia ja vähintään niitä maanomistajia, joiden maille suunnitellaan tuulivoiman sähkön siirtolinja sähköntuotantoalueelta kantaverkkoon. Yleisen hyväksyttävyyden kannalta ei ole kestävä ratkaisu asettaa jo valmiiksi heikossa asemassa olevia siirtolinjojen alle jäävien maiden maanomistajia entistä heikompaan ja eriarvoistavampaan asemaan.

## **Kommentit luvusta 9 Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset**

### **9 Luku: Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset**

Aurinkovoimaa koskevat erityissäännökset ovat uusia ja odotettuja, sillä MTK:n kokemuksen mukaan aurinkovoimakehittämisessä on ollut merkittävää kuntakohtaista vaihtelua rakentamisen ohjauksen ja luvituksen osalta. Rakentamislain ja alueidenkäyttölain osalta tätä ollaan selkiyttämässä ja yhdenmukaistamassa, mikä on kannatettavaa. MTK pitää hyvänä, ettei aurinkovoimalle ole säädetty vähimmäisetäisyysvaatimusta aurinkovoimalan ja asutuksen välille, jolloin aurinkovoimaa voidaan sijoittaa lähelle asutusta sekä kulutuskeskittymiä.

MTK kiinnittää huomiota aurinkovoimarakentamisen erityisiin sisältövaatimuksiin, joiden mukaan aurinkovoimaa ei osoiteta merkittävässä määrin metsämaalle eikä osoiteta ojittamattomille luonnontilaisille suoalueille.

MTK:n mielestä ”ei osoiteta merkittävässä määrin metsämaalle” on epäselvä ja epätarkka sisältövaatimus, jota ei ole lain perusteluissakaan tarkemmin määritelty. Käytännössä merkittävyys ohjataan ratkaistavaksi oikeuskäsittelyssä, mitä MTK ei pidä hyvänä lainsäädäntövalmisteluna. Vaatimuksen mukaan hankkeita ei voisi sijoittaa kokonaisuudessaan metsämaalle, mikä tulee rajoittamaan aurinkovoimarakentamista yhdessä tuulivoiman kanssa (hybridihankkeet, sillä tuulivoimaa esitetään ohjattavan (luku 8) mahdollisimman kauas erämaahan metsäalueille). MTK:n kokemuksen mukaan aurinkovoimahankkeita kiinnostaa kantaverkon ja sen liityntäpisteiden läheisyys, jotka sijoitetaan myös metsämaalle ja laajat metsämaa-alueet niitä ympäröiden. Sisältövaatimuksen vaikutukset mm. metsäiseen Itä-Suomeen jäävät epäselväksi, eli päättyykö aurinkovoimarakentaminen Itä-Suomessa tämän sisältövaatimuksen myötä. Tehtyjen selvityksien mukaan aurinkovoima sijoittuu jo nyt lähtökohtaisesti muualle kuin metsämaalle, eli jo markkinalähtöisesti tämä sijoittuminen lähtökohtaisesti muualle kuin metsämaalle toteutuu. MTK:n mielestä metsämaata koskeva sisältövaatimus tulee poistaa.

MTK tulkitsee ”ei osoiteta ojittamattomille luonnontilaisille suoalueille” -sisältövaatimuksen perustuvan olettamukseen mahdollisista maaperäpäästöistä. MTK pitää huolestuttavana lainsäädäntöperustana tällaista säätelyä. Osana aurinkovoimarakentamisen ohjausta kaavoituksessa 9 luvun säädöksiä lisäksi sovelletaan mitä yleiskaavassa säädetään sisältövaatimuksien osalta. Yleiskaavan luontoarvojen ja luonnonmonimuotoisuuden sisältövaatimuksien toteuttamisen osalta riittäväksi rakentamisen ohjaukseksi määritellään ettei näille alueille ohjata rakentamista. MTK ei koe tarpeelliseksi erikseen säätää aurinkovoiman sisältövaatimuksena ettei aurinkovoimaa saa sijoittaa ojittamattomille luonnontilaisille suoalueille, koska yleiskaavan sisältövaatimukset ovat jo riittävä peruste huomioida ojittamattomat luonnontilaiset suoalueet niiden luonto- ja monimuotoisuusarvojen takia.

MTK:n mielestä tämän kaltaiset tavoitteet ja pyrkimykset ohjata teollista aurinkovoimaa valmiiksi rakennettuun tai avonaiseen ympäristöön ja siten lähemmäksi asutusta kulutuskeskittymiä ovat luonteeltaan sellaisia asioita, joista tulisi päättää esimerkiksi valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa, ei lainsäädännössä. Seuraavassa valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden ajanmukaisuusarvioinnissa ja laadinnassa tulisikin pohtia tämän kaltaisia teollisen aurinkovoiman ohjauspyrkimyksiä ja -tavoitteita lakiin kirjaamisen sijasta. Esimerkiksi

valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa todetaan, että voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

## **Kommentit luvusta 10 Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset**

### **10 Luku: Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset**

#### **75§: Maanomistajan oikeus loma-asutuksen järjestämistä koskevan ranta-asetuksen laatimiseen**

MTK kiinnittää huomiota, että pykälää on muutettu siten, että maanomistajan oikeus ranta-asetuksen laatimiseen on kavennettu koskemaan lähtökohtaisesti vain loma-asutusta. Kaavaehdotuksessa voidaan erityisestä syystä osoittaa vähäisessä määrin alueita myös vakituista asutusta ja muuta käyttötarkoitusta varten, mutta ei voitaisi osoittaa pelkästään vakituista asumista. Tämän kaltainen muutos tulee johtamaan siihen, ettei maanomistaja-aloitteisesti ranta-alueilla voi tapahtua vakituisten asumisen rakentamista. Käytännössä vakituisten asumisen rakentaminen edellyttäisi kunnan laatimaa kaavaa laajemmalle alueelle kuin yksittäisen maanomistajan ja siten kunta vastaisi myös kaavoituksen laatimiskustannuksista. Tämän kaltainen lainsäädäntömuutos ei ole Orpon hallitusohjelman mukainen, sillä uudistus ei sujuvoita kaavoitusta ja rakentamista, vaan päinvastoin hidastaa ja lisää kunnan kustannuksia mikäli kunnalla on pyrkimyksiä saada vakituista asumista myös ranta-alueille. Ranta-alue on laaja alue; 50-200 metriä rantaviivasta, minkä seurauksena maanomistaja-aloitteisessa kaavassa ei voisi osoittaa rakentamista vakituiseen asumiseen vaikka varsinainen rakennuskohde olisi etäällä vesistöstä ja ilman kiinteistöön rajautuvaa rantaviivaa.

Lainsäädännöllä pitää mahdollistaa sujuvampi maanomistajien ja kuntien yhteistyö, jossa molemmat osapuolet voivat hyötyä tavoitteiden ja pyrkimysten kohdatessa.

MTK ei kannata tämän kaltaista lainsäädäntökehitystä, joka kaventaa sekä maanomistajien mahdollisuuksia että kuntien itsehallintoa. MTK vaatii, että pykälä palautetaan vastaamaan aikaisempaa muotoilua, jossa ei ollut rajausta tai kohdennusta loma-asutukseen. Olisi myös yhdenmukaista luvun 12 kanssa, että tämän kaltaiset ratkaisut loma-asutuksen ja vakituisten asutuksen välillä olisivat maanomistajan ja kunnan yhteistoiminnan välisiä ilman lainsäädännöllisiä rajoituksia.

#### **77§ Yleiskaavan laatimisesta perittävä korvaus ranta-alueella**

MTK kiinnittää huomiota pykälän sisältömuutoksiin sekä perittävän korvauksen eriarvoisuuteen suhteessa muihin kaavoihin (40§, 60§, 69§, 72§).

Kunnan enimmäisrajoitus mahdollisuudesta periä maanomistajalta laatimiskustannuksia on poistettu, mikä olisi hyväksyttävää mikäli laatimiskustannuksien perimisperiaatteet olisivat vastaavat muiden kaavojen ((40§, 60§, 69§, 72§) kanssa. Näiden muiden kaavojen osalta kunta voi periä laatimiskustannukset, kun 77 §:n mukaisesta kaavasta kunta voi periä laatimiskustannukset maanomistajan saaman hyödyn suhteessa. Tämä on MTK:n mielestä räikeä eriarvoistus kaavojen ja maanomistajien välillä ja siten 77 §:n laatimiskustannuksien perimisperiaate tulee yhtenäistää muiden kaavojen kanssa vastaavaan, eli että kunta voi periä vain todelliset laatimiskustannukset ilman huomiointia maanomistajan saamasta hyödystä.

MTK edellyttää lainvalmistelijaa tekemään yhdenvertaisuusarvioinnin lakiluonnoksen erilaisista kaavoituksen laatimiskustannuksien perimissäädöksistä sekä tekemään ratkaisut sen mukaisesti.

## **Kommentit luvusta 11 Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa**

11 Luku: Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

78§ Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

MTK esittää, että pykälään lisätään vaatimus selvittää kaavan vaikutus maa- ja metsätalouteen, jos kaavoitus koskee maa- ja metsätalouskäytössä olevia alueita.

MTK:n kokemuksena on, että kaavoituksen vaikutuksen arvioinneissa ei riittävästi kiinnitetä huomioita maa- ja metsätalousalueisiin. Tätä kokemusta tukee mm. vuonna 2022 tehty tutkimus kaavoittajien ja metsänomistajien kokemuksista metsätalousalueella (Metsäalueiden kaavoitus – kokemuksia, haasteita ja kehitystarpeita, Antti Kivikko). Tutkimuksen tuloksena todettiin, että metsätalousvaikutusten arviointi ei toteudu lainsäädännön edellyttämällä tasolla ja että vaikutuksia ei edes välttämättä arvioida, vaikka kaavoitus koskisi maa- ja metsätalousalueita.

Erillinen vaatimus kaavoituksen vaikutustenarvioinnista maa- ja metsätalousalueille olisi linjassa ehdotetun pykälän 3 momentin kanssa, missä esitetään säädettäväksi kaavoittajalle velvollisuus arvioida asemakaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin. Rakentamisen vaikutustenarviointi sekä MTK:n esittämä vaikutustenarviointi maa- ja metsätalouteen tarkoituksena on selventää julkisen vallan käytön seurauksia yksityisomaisuuteen. Omaisuudensuojan varmistamiseksi sekä yleisesti hyvän päätöksenteon pohjalla pitäisi olla tietoa siitä, kuinka kaavoitus voi vaikuttaa alueen yksityisomaisuuteen. Koska näitä selvityksiä ei jostain syystä ole pystytty tekemään nykyisen lain perusteella vaatii MTK, että ehdotukseen lisätään nimenomainen velvollisuus selvittää kaavoituksen vaikutukset maa- ja metsätalouteen.

## 79§ Tieto vireillä olevista kaavoista

MTK ei kannata pykälän tuomaa muutosta, jossa vuosittaisesta kaavoituskatsauksesta luovutaan ja tilalle asetetaan kunnille velvoite ylläpitää yleisessä tietoverkossa vireillä olevista kaavoista ja lähiaikoina vireille tulevista kaavoista. MTK arvioi muutoksen vaikutuksia pykäläehdotusten 80 ja 83 lausuntokohdassa, joka alempana.

## 80§ Kaavan vireilletulosta ilmoittaminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 83§ Kaavaehdotuksen tiedoksianto

MTK vaatii, että lakiin lisätään kaavoittajan velvollisuus tiedottaa suoraan maanomistajille, kun kaavoituksessa on sellaisia rajoituksia, jotka voivat merkittävästi vaikuttaa maanomistajien omaisuudensuojaan. Kaavoitus- ja rakentamislakiluonnoksessa oli ehdotus juuri tällaisesta pykälästä ja MTK vaatii, että vastaava pykälä lisätään alueidenkäyttölakiin:

### Kaavoitus- ja rakentamislaki 354 §

Kaavoitusta koskevan ilmoituksen lähettäminen kiinteistönomistajalle

Sen lisäksi, mitä muualla tässä laissa säädetään, kaavoitettavan alueen kiinteistönomistajalle on toimitettava erikseen kirjeellä tai sähköisesti tieto kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä, kun kaava-asiakirjassa osoitetaan tämän omistamalle alueelle sellainen kaavakohde tai kaavamääräys, joka synnyttää 164 tai 165 §:ssä tarkoitetun lunastusperusteen tai sellainen rajoitus, joka voi aiheuttaa omistajalle 169 tai 170 §:ssä taikka 40 §:n 3 momentissa tai 216 §:n 3 momentissa tarkoitetun haitan.

Perustuslaissa on kirjattu oikeudet oikeusturvaan ja hyvään hallintoon (PL 21 §). Näiden kahden oikeuden katsotaan olevan erottamaton osan suomalaista oikeusvaltiota ja niiden tulisi aina olla kaiken viranomais toiminnan perusta. Yksi oikeusturvan ja hyvän hallinnon osa-alueista on se, että jokaisella on oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta asiassa, joka koskee omia oikeuksia tai velvollisuuksia. Oikeus tulla kuulluksi itseään koskevassa asiassa on myös ihmisoikeus.

Nykyinen kaavoituslainsäädäntö ei takaa oikeusturvan tai hyvän hallinnon toteutumista, koska kaavoituksessa ei ole viranomaiselta vaadittu asianosaisten nimenomaista kuulemistä ja on katsottu, että pelkkä ilmoitusmenettely riittää. Kaavoituksessa viranomaisella ei ole nykyisen lain ja sen tulkinnan perusteella velvollisuutta kertoa vireillä olevan kaavan alueella oleville maanomistajille, jos kaavoituksessa on esillä ehdotus, joka voisi vaikuttaa johonkin heidän oikeuksistaan eikä

viranomaisella ole velvollisuutta lähettää tietoa tehdystä päätöksestä asianomaisille. Kaavoitusmenettely ei siis täytä perustuslain mukaista kuulemismenettelyä tai päätöksestä tiedottamista. Kun asianomaisille ei tiedoteta päätöksestä, niin heillä ei ole todellisuudessa tehokasta mahdollisuutta turvautua oikeuteensa hakea muutosta. Nyt ehdotetut kaavoitusmenettelypykälät eivät ole muuttamassa tätä.

Kaavoituksessa on omaksuttu perustuslain vastaiset menettelytavat ja se poikkeaa kaikkien muiden hallinnonalojen toimintatavasta. Muilla hallinnon alueilla pääsääntönä on asianomaisille asiasta tiedottaminen ja samalla kuulemismahdollisuudesta ilmoittaminen. Päätöksestä, joka koskee henkilön oikeuksia tai velvollisuuksia, ilmoitetaan asianomaiselle, jotta hänellä on oikea mahdollisuus käyttää valitusoikeuttaan.

Kaavoituksessa tehtävät päätökset voivat johtaa hyvin merkittäviin seurauksiin yksittäisten ihmisten kannalta. Esimerkkejä käytännön elämästä siitä, miten kaavoituksella on vaikutettu kaava-alueella olevien oikeuksiin, on mm:

- Metsänomistaja ei voinut kaavoitusmerkinnän jälkeen hakea metsäänsä kemera -tukea (nykyisin Metkatukea) edistääkseen metsän luonnonhoitoa
- Rakennus merkittiin kaavassa purettavaksi ilman rakennuksen omistajien suostumusta
- Kiinteistö lunastettiin kaavamerkinnän perusteella

Missään edellä mainituissa tilanteissa kaavoittajalla ei ollut velvollisuutta ilmoittaa omaisuuden tai kiinteistön omistajalle heidän omaisuuttaan koskevasta kaavoituksesta, vaikka kyseinen kaava käytännössä rajoitti omaisuuden käyttöä tai vei kokonaan omaisuuden maanomistajalta. Edellä mainituissa tapauksissa kellekään asianomaiselle ei ollut tiedotettu kaavoituksesta, vaikka kaavoitus antoi perustan omaisuudensuojan ydinalueelle kurottavalle viranomaistoiminnalle. He kaikki saivat tietää asiasta vasta kun kaava oli hyväksytty ja he olivat menettäneet mahdollisuutensa valittaa.

Se, että maanomistajien pahimmillaan saavat tiedon omien oikeuksiensa rajoittamisesta vasta vuosia päätöksen tekemisen jälkeen on rapauttanut maanomistajien luottamusta kuntiin ja kaavoitusviranomaisiin reiluin toimijoina. Tämä tulee jatkuvasti esille jäsenyhteydentoissa MTK:lle.

Tämä kaavoituksen tiedottamisen huonous on todettu myös tutkimuksissa. Kuten alueidenkäyttölain luonnoksessa todetaan ympäristöministeriön omassa julkaisussa (YM julkaisu 2019:33) tuotu esille tutkimustulos, jonka mukaan vastaajat ovat pääsääntöisesti olleet tyytymättömiä maankäyttöhankkeissa erityisesti huonon tai vähäisen osallisuus- ja vuorovaikutusmahdollisuuden takia. Tiedon saanti kaavoituksesta koettiin vaikeana ja päätöksenteko läpinäkymättömänä. Kokonaisuutena vastaajille jäi tunne epäoikeudenmukaisuudesta.

Esillä oleva alueidenkäyttölain luonnos ei muuta merkittävässä määrin tiedottamista nyt voimassa olevasta alueidenkäyttölaista. Ympäristöministeriön omassa tutkimuksessa havaitut vakavat puutteet jäävät edelleen osaksi kaavoitusjärjestelmää eikä se ole yhdenkään kaavoituksen toimivan tahon etu.

Aktiivinen kuuleminen, jossa kaavoitusviranomainen on yhteydessä asianosaisiin maanomistajiin, palvelee myös viranomaisen tarpeita. Viranomaisella on velvollisuus selvittää kaikki päätöksen tekemistä varten oleelliset seikat. Pelkästään ilmoittamalla kaavoituksesta netissä viranomainen ei saa riittäviä tietoja kaavoitettavasta alueesta ja kaavaan jää todennäköisesti virheellisiä merkintöjä, jotka maanomistaja olisi osannut korjata. Lisäksi maanomistajien kanssa aktiivisessa vuorovaikutuksessa tehty kaava parantaa kaavan hyväksyttävyyttä. Tällöin kaavasta todennäköisemmin ei valiteta ja ylläpidetään maanomistajien luottamusta kuntaan viranomaisena sekä hyviä suhteita alueen asukkaiden ja toimijoiden sekä viranomaisten välillä.

Pelkästään se, että tiedotettava joukko on suuri ja siksi tiedottaminen on viranomaiselle kallista tai vaikeaa ei ole pätevä syy olla tiedottamatta asianosaisille heitä koskevasta päätöksestä. Perusoikeuksia ei voida oikeusvaltiossa heittää syrjään vain siksi, että niiden toteuttaminen olisi viranomaiselle hankalaa tai kallista.

Se, että kaavoittaja aktiivisesti toteuttaa oman selvittämisvelvollisuutensa ja toimittaa maanomistajille tiedon kuulemisesta hyödyttäisikin kaikkia. Maanomistajien perusoikeudet toteutuvat paremmin. Kaavoissa on vähemmän virheitä. Maanomistajien luottamus kuntaan viranomaisena paranee. Kaavoista valitetaan vähemmän.

Lakiehdotuksessa perusoikeusvaikutusten kohdalla arvioidaan, että osallistumisoikeudet paranevat uuden lain myötä, koska laista poistetaan kerran vuodessa julkaistava kaavoituskatsaus ja kunnille laitetaan velvollisuus jatkuvasti ylläpitää selontekoa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaavoista. MTK:n kanta on, että tämä ei merkittävästi tule parantamaan osallistumisoikeuksia. Ongelmana osallistumisessa on se, että kuntalaiset eivät tiedä eikä heille tule tietoa siitä, että kaavoitus on käynnissä. Se, että julkaistaanko tieto kaavoituksista kunnan sivuilla kerran vuodessa vai onko tieto koko ajan nettisivuilla ei muuta sitä tosiasiaa, että ongelma on se, että kuntalaiset eivät tiedä tiedon olemassaolosta. Kuntalaisten kannalta sillä ei ole merkitystä onko kunnan sivuilla koko ajantasainen tieto, jos he eivät tiedä, että tietoa ylipäättään on olemassa eivätkä ihmiset pääsääntöisesti käy katsomassa kunnan kaavoitussivuja elleivät he ole saaneet jostain tiedon heitä koskevat kaavoitushankkeesta. Tämä on ollut laajamittainen ongelma jo nykyisen lainsäädännön aikana, kuten ympäristöministeriön julkaisussa (2019:33) on todettu. Perusoikeusvaikutusten arvioinnissa ei esitetä perusteita sille, miksi tämä lakiehdotus muuttaisi suomalaisten toimintaa sellaiseksi, että he aktiivisesti kävisivät katsomassa kunnan kaavoitustietoja, kun he eivät nytkään sitä tee.

Tällä hetkellä voimassa olevan lain mukaan kaavoituksen vireilletulosta pitää ilmoittaa alueellisesti ilmestyvässä lehdessä. Tämä velvollisuus on poistettu lakiehdotuksessa. Kunnat voivat toki päättää julkaista ilmoituksen asiasta lehdissä, mutta lakisääteinen velvollisuus siihen poistuu. Lehti-ilmoitukset ovat olleet pääsääntöisesti se reitti, jota kautta maanomistajat ovat saaneet kuulla kaavoitushankkeista. Jos kunnilla ei ole velvollisuutta ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta lehdessä, kunnilla ei ole enää mitään lain mukaista velvoitetta aktiivisesti ilmoittaa ulospäin kaavoituksesta. Tämä voi johtaa siihen, että kunnat alkavat minimoimaan kaavoitustiedottamisensa lain vaatimalle tasolle esimerkiksi taloudellisten paineiden takia.

84§ Kaavaehdotuksesta ilmoittaminen toisessa kunnassa asuville maanomistajille ja –haltijoille

MTK kannattaa sitä, että tämä kaavaehdotuksesta ilmoittaminen ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille säilyy alueidenkäyttölaissa.

MTK ehdottaa, että ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ilmoitettaisiin myös kaavan vireilletulosta. Maanomistajien osallistamisen kannalta merkittävin vaihe kaavoituksessa on vireille tulemisen jälkeinen vaihe. Tässä vaiheessa on kaikista merkityksellisin aika osaisille kertoa kantansa kaavasta ja tuoda mahdolliset tietonsa alueesta viranomaisille. Tämän takia olisi tärkeätä, että ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ilmoitettaisiin myös kaavoituksen vireille tulemisesta.

85§ Viranomaisneuvottelu maakuntakaavasta

86§ Viranomaisneuvottelu yleiskaavasta ja asemakaavasta

MTK kannattaa pykäläluonnoksiin tehtyä muutosta, jossa Suomen metsäkeskus kirjataan lakiin erikseen kutsuttavaksi viranomaiseksi kaavoituksen viranomaisneuvotteluihin.

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

12 Luku: Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite ja asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa

90 § Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite

MTK pitää selkiyttävänä ja tarpeellisena uudistuksena tuoda lakiin maanomistajan oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan tai yleiskaavan laatimiseksi omistamalleen alueelle.

Maanomistaja voisi käytännössä valtuuttaa esimerkiksi vuokraoikeuden haltijan toimimaan puolestaan. MTK pitää pykälää varsin onnistuneena.

Pykälän 2 momentin mukaan kunnan olisi päätettävä aloitteen hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta. MTK pitää tärkeänä, että aloitteesta päätetään monijäsenisessä luottamustoimielimessä ja momentissa on lupaus asian käsittelystä viipyilemättä viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta. Tämä vahvistaa maanomistajan oikeusturvaa ja luo ennakoitavuutta kaava-aloitteen käsittelylle.

MTK kiinnittää huomiota 3 momenttiin, jonka mukaan kunnan päätökseen 2 momentissa tarkoitettussa asiassa ei saisi hakea muutosta valittamalla. MTK tulkitsee, että esimerkiksi 47 § asemakaavan laatimistarpeesta voisi olla peruste valitusoikeudelle kaava-aloitetta koskevaan päätökseen, koska asemakaava on laadittava ja pidettävä ajantasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys ja alueidenkäytön ohjaustarve sitä edellyttää esimerkiksi asuntotuotantotarpeen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistämiseksi. MTK:n mielestä maanomistajalla olisi perusteet valittaa kielteisestä aloitepäätöksestä mikäli 47 §:n edellytykset asemakaavan laatimiseksi ovat olemassa. Vastaava periaate on sovellettavissa myös yleiskaavaan.

91 § Asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa.

MTK pitää asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa tärkeänä ja keskeisenä uudistuksena. MTK pitää pykälää varsin onnistuneena, kuitenkin siitä puuttuu samankaltainen käsittelylupaus ja ennakoitavuus kuin laatimisaloitteessa. MTK pitää tarpeellisena lisätä määräaika kunnan tekemälle kaavapyyntöpäätökselle, mikä voisi olla vastaava kuin 90 §:ssa eli viipyilemättä neljän kuukauden kuluessa pyynnön saapumisesta.

MTK pitää liian laveana ilmaisuna, että ”Kunta voi perustellusta syystä palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun tai keskeyttää valmistelun.” MTK täsmentäisi tätä ”Kunta voi palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun tai keskeyttää valmistelun, jos ehdotus ei täytä kunnan sille asettamia tavoitteita tai laissa säädettyjä vaatimuksia.” -muotoon, jolloin kaavoituksessa säilyy ennakoitavuutta maanomistajan kannalta.

## **Koementit luvusta 13 Merialuesuunnittelu**

-

## **Komentit luvusta 14 Kansallinen kaupunkipuisto**

14 Luku: Kansallinen kaupunkipuisto

MTK pitää hyvänä ja tärkeänä uudistuksena omaisuudensuojan vahvistamisena, että jatkossa muita alueita kuin kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön omistuksessa olevia alueita voidaan osoittaa vain maanomistajan suostumuksella. Tämä on MTK:n mielestä ainut oikea menettelytapa.

#### **Kommentit luvusta 15 Valtion rajat ylittävät ympäristövaikutukset**

-

#### **Kommentit luvusta 16 Pakkokeinot ja seuraamukset**

-

#### **Kommentit luvusta 17 Kaavan ja muun päätöksen tiedoksianto koskevat säännökset**

17 Luku: Kaavan ja muun päätöksen tiedoksianto koskevat säännökset

##### **107 § Kaavan hyväksymispäätöksen tiedoksianto**

MTK kanta on, että kuntalain 140 § mukainen tiedottaminen ei ole riittävä tiedotuskanava kaavoitukselle. Kuten MTK on lausunut jo aikaisemmin tämän lakiehdotuksen 11 luvusta ja kaavoitusmenettelystä tiedottamisessa, kaavoituksen tiedottaminen jokaisessa vaiheessa on puutteellista ja perustuslain vastaista. Kuten MTK on jo aikaisemmin tuonut esille 11 lukua koskevassa lausunnossa, vaadimme lakiin lisättäväksi ilmoitusmenettelyn, jonka mukaan niille maanomistajille, joiden maille ollaan kaavoittamassa rajoituksia saavat ilmoituksen kaavoitusprosessin alkamisesta, kaavaehdotuksesta ja lopulta kaavaa koskevasta päätöksestä (Kaavoitus- ja rakentamislakiehdotus 354 §)

##### **109 § Rakennuskieltoa, rakentamisrajoitusta ja toimenpiderajoitusta**

Kuten MTK on aikaisemmin tässä lausunnossa todennut, maanomistajilla on perustuslaillinen oikeus tietää heitä koskevasta päätöksenteosta. Se, että kaavoitushankkeessa päätetyistä nimenomaisista omaisuutta ja sen käyttöä rajoittavista päätöksistä ilmoitetaan ainoastaan kuntalain 140 § mukaisessa ilmoitusmenettelyssä on kestäväntöntä maanomistajien perustuslaillisten oikeuksien kannalta. Kuten edellisessä kohdassa, MTK vaatii, että alueidenkäyttölakiin lisätään kaavoittajalle suora tiedottamisvelvollisuus maanomistajille, kun se on päättämässä rakennuskiellosta, rakentamisrajoituksesta tai toimenpiderajoituksesta

#### **Kommentit luvusta 18 Muutoksenhaku**

18 Luku: Muutoksenhaku

MTK haluaa huomauttaa, että pääsy tehokkaaseen muutoksenhakuun on käytännössä mahdotonta nyt esillä olevassa alueidenkäyttöehdotuksessa, koska kaavoittajalla ei ole velvollisuutta tiedottaa päätöksestä niille asianosaisille, joiden oikeutta, etuutta tai velvollisuutta koskevia määräyksiä tai merkintöjä kaavoissa on. Oikeus tehokkaaseen muutoksenhakuun itseään koskevassa asiassa on perustuslaissa vahvistettu oikeus sekä myös Euroopan Ihmisoikeussopimuksessa.

MTK on avannut yksityiskohtaisemmin tiedottamiseen liittyviä perusoikeusongelmia tässä lausunnossa lukua 11 koskevassa kohdassa.

113 § Valitusoikeus maakuntakaavan ja yleiskaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ja 114 § Valitusoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä

MTK pitää hyvänä sitä, että Suomen Metsäkeskukselle annetaan laissa valitusoikeus kaavoitukseen. MTK kuitenkin esittää, että pykäläehdotuksia muutettaisiin kohdista ”vaikutuksiltaan valtakunnallisesta tai merkittävästä maakunnallisesta asiasta”. Erityisesti yleis- ja asemakaavatasoilla sekä osakaavoissa voi olla vaikeaa osoittaa yksittäisen asian ”valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä”, vaikka asia tosiasiallisesti olisi merkittävä. MTK ehdottaa, että edellä mainitun sijaa pykälissä olisi esimerkiksi kirjaus siitä, että Suomen Metsäkeskuksella on valitusoikeus kaavatasolla merkittävistä toimialaansa kuuluvissa asioissa.

114 § Valitusoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä

MTK kannattaa ehdotettua valitusoikeuden rajoitusta.

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

19 Luku: Kaavan ja muun päätöksen tiedoksiantoa ja voimaantuloa koskevat säännökset

115 § Kaavan voimaantulo

MTK kanta on, että kuntalain 108 § mukainen tiedottaminen ei ole riittävä tiedotuskanava kaavoitukselle. Kuten MTK on lausunut jo aikaisemmin tämän lakiehdotuksen 11 luvusta ja kaavoitusmenettelystä tiedottamisessa, kaavoituksen tiedottaminen jokaisessa vaiheessa on puutteellista ja perustuslain vastaista. Kuten MTK on jo aikaisemmin tuonut esille 11 lukua koskevassa lausunnossa, vaadimme lakiin lisättäväksi ilmoitusmenettelyn, jonka mukaan niille maanomistajille, joiden maille ollaan kaavoittamassa rajoituksia saavat ilmoituksen

kaavoitusprosessin alkamisesta, kaavaehdotuksesta ja lopulta kaavaa koskevasta päätöksestä (Kaavoitus- ja rakentamislakiehdotus 354 §)

#### 116§ Rakennuskiellon, rakentamisrajoituksen ja toimenpiderajoituksen voimaantulo

Kuten MTK on aikaisemmin tässä lausunnossa todennut, maanomistajilla on perustuslaillinen oikeus tietää heitä koskevasta päätöksenteosta. Se, että kaavoitushankkeessa päätetyistä nimenomaisista omaisuutta ja sen käyttöä rajoittavista päätöksistä ilmoitetaan ainoastaan kuntalain 108 § mukaisessa ilmoitusmenettelyssä on kestävämpiä maanomistajien perustuslaillisten oikeuksien kannalta. Kuten edellisessä kohdassa, MTK vaatii, että alueidenkäyttölakiin lisätään kaavoittajalle suora tiedottamisvelvollisuus maanomistajille kun se on päättämässä rakennuskiellosta, rakentamisrajoituksesta tai toimenpiderajoituksesta

### **Kommentti luvusta 20 Erinäiset säännökset**

#### 20 Luku: Erinäiset säännökset

#### 122§ Viranomaisen tiedonsaantioikeus

MTK:n mielestä Suomen metsäkeskuksella tulee olla myös tiedonsaantioikeus kunnilta, maakuntaliitoilta ja muilta viranomaisilta maksutta tämän lain ohjaamisen, seurannan ja kehittämisen kannalta tarpeellisia tietoja. Perusteena se, että Suomen metsäkeskuksen roolia ja merkitystä on tuotu osaksi alueidenkäyttöä ja Suomen metsäkeskuksen tulee kyetä valvoa oman toimivaltansa mukaisesti valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkityksellisiä asioita maakunta-, yleis- ja asemakaavoituksessa.

#### 123§ Tietojen saaminen Verohallinnolta

MTK pitää tärkeänä ja tarpeellisena pykälä, sillä se osaltaan mahdollistaa paremman tiedottamisen ja vuorovaikutuksen kaavoituksessa, jotta laadullisesti parempi tiedottaminen ja vuorovaikutus ei jäisi yhteystietojen puutteiden vuoksi toteuttamatta.

#### XXX§ Hyvä hallinto kaavoituksessa

MTK edellyttää alueidenkäyttölakiin kirjattavan pykälän hyvistä hallinnosta kaavoituksessa. Hyvä hallinto

kaavoituksessa tulee sisältää vaatimuksia, joiden mukaan kaavoissa tulisi edellyttää kaavakohdemerkinnöiltä ja -määräyksiltä selkeyttä, niiden oikeusvaikutusten sekä sektorilainsäädännön

ja kaavan suhteen selkeää kuvaamista. Lisäksi hyvään hallintoon tulisi sisällyttää kuuluvan kunnalla tai maakunnan liitolla olevan velvollisuus ryhtyä muuttamaan hyväksymäänsä kaavaa, jos niiden havaitaan sisältävän virheellisiä merkintöjä tai määräyksiä.

Oikeudellisessa selvityksessä (Metsien harmaa suojele kaavoituksessa – oikeudellinen selvitys erityisesti omaisuudensuojan ja oikeusturvan kannalta, Maankäyttö- ja kiinteistöoikeuden professori Martti Häkkänen, 2025) arvioitiin hyvän hallinnon vaatimuksen lisääminen alueidenkäyttölakiin olevan perusteltua. Kaavoitusjärjestelmään ja kaavojen lainmukaisuuden kontrolliin liittyy tällä hetkellä sikäli ongelmallisuuksia, että kaavaan voi syystä tai toisesta jäädä lainvastaisiakin merkintöjä ja määräyksiä, ellei kaavasta ole aikanaan valitettu. Lainvastaisetkin määräykset tulevat silloin lähtökohtaisesti noudatettaviksi myöhemmässä maankäytössä tai vähintään niiden oikeusvaikutukset ovat erittäin epäselviä. Jos esimerkiksi kaavan hyväksymisen jälkeen ilmenee, että kaavassa potentiaalisesti suojelualueeksi osoitetulla alueella ei olekaan suojelukriteerit täyttäviä suojeluarvoja, osoittautuu kaavamerkintä tällöin virheelliseksi. Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännöstä ja siinä muodostuneesta hyvän hallinnon vaatimuksesta johtuu, että tällaisissa tilanteissa viranomaisen tulisi ryhtyä oikaisemaan kaavassa oleva virhe. Sopivaa menettelytapaa ei kuitenkaan tunneta, vaan oikaiseminen edellyttää käytännössä kaavan muuttamista tai poikkeamislupaa. Tällaisessa tapauksessa poikkeamislupa käytännössä asettaa maanomistajan epäedulliseen asemaan, jossa maanomistaja joutuu ottamaan hallinnollisen riskin ja taloudellisen taakan kaavan virheestä, mitä MTK pitää kestävämmänä.

## **Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset**

-

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

Laki alueidenkäyttölain kaavojen toteuttamisesta

101a§ Korvausmetsätalouden harjoittamisen rajoituksesta

MTK pitää kaavojen toteuttamislakiin lisättävän 101a §:n korvausmetsätalouden harjoittamisen rajoituksesta (metsäkorvauspykälä) tärkeänä uudistuksena. Uudistus asettaa kaavoituksella toteutettavat käytönrajoitukset samalle viivalle metsälain mukaisesti toteutettavien käytönrajoitusten kanssa. MTK pitää pykälää merkittävänä uudistuksena maanomistajien omaisuudensuojan ja oikeusturvan edistämiseksi. Eitetty pykälä tarkoittaa merkittävää paradigman muutosta kaavoituskäytäntöön, joka on kiistämättä ottanut suunnan, joka on nyt vihdoinkin aika korjata. Pykälän vaikutus alueidenkäyttölain sisältövaatimuksiin ja kaavoituskäytäntöihin on

kuitenkin vielä erittäin puutteellista ja vaatii merkittävää jatkotyöstöä. Pykälää tulee lisäksi tarkentaa poistamaan jo voimassa olevien kaavojen korvaukseton metsien käytönrajoitus sekä selkiytettävä korvausmäärittelyn periaatteita.

Pykälän 1 momentin mukaan maanomistajan oikeus saada korvaus maakunta-, yleis- tai asemakaavasta johtuvasta rajoituksesta metsätalouden harjoittamiselle on kytketty suojelumääräykseen, jota MTK pitää riittämättömänä. Pykälän soveltamista ei tule rajata pelkästään suojelumääräykseen, sillä metsätalouden ohjausta ja käytönrajoitusta voidaan antaa myös muilla kaavamääräysmuodoilla. Tämä korostuu erityisesti jo nykyisen lainsäädännön osalta, kun Ympäristöministeriön asetuksella annetut valtakunnallisesti vakiomuotoiset kaavakohdemerkinnät ja -määräykset ohjaavat korvauksettoman suojelun toteuttamiseen, mitä MTK ei pidä hyväksyttävänä. MTK edellyttää pykälän ensimmäistä momenttia muokattavan siten, että ”suojelumääräyksestä” -termi poistetaan ja tilalle ei tuoda tarkennuksia. Korvausvelvollisuuden välttäminen lainsäädännön tahtotilan vastaisesti täytyy yksiselitteisesti tehdä mahdottomaksi. Lain pidäkkeiden tulee olla niin konkreettisia, että lainsäätäjän tahtotila ei jää epäselväksi. Konkreettiset pidäkkeet varmistavat sen, että omaisuudelle ei voida asettaa rajoituksia ilman, että rahoitus näille on varmistettu etukäteen.

Pykälän 2 momenttia tulee muokata siten, ettei korvauksetonta suojavyöhykettä sektorilainsäädännön mukaiselle kohteelle tai alueelle mahdollisteta. Tulkinallisesti 2 momentti tarkoittaisi esitetystä luonnosmuodossa sitä, että esimerkiksi metsälain 10 § -kohteen mukaisella perusteella kunta voisi harkitusti tehdä korvauksettoman suojelurajauksen, joka olisi laajempi kuin varsinainen metsälain 10 §:n mukainen kohde. Kunnan korvausvelvollisuuden vapauttaminen metsälain 10 §:ään perustuen on ongelmallinen, sillä METKA-järjestelmän mukainen ympäristötuki on maa- ja metsätalousministeriön ohjeen mukaan kohdennettava niille kohteille, joilla hakkuu on todellinen uhka. Mikäli kaavalla suojellaan tai rajoitetaan metsätaloustoimia metsälain 10 §:kohteella tai sen läheisyydessä, niin maanomistaja menettää ympäristötukimahdollisuuden ja siten kaava aiheuttaisi korvauksetonta käytönrajoitusta. Lisäksi METKA-järjestelmän ympäristötuki on määräaikainen, eli mikäli kaavoituksessa osoitetaan ja käytönrajoituksin suojellaan kohde, jolle on myönnetty ympäristötukea, niin maanomistaja ei olisi kaavaan perustuen oikeutettu uuteen ympäristötukeen määräajan jälkeen, jolloin muodostuu korvauksetonta käytönrajoitusta. Tällaista korvauksetonta kaavasuojelua MTK ei hyväksy.

Pykälän 2 momenttia on muokattava siten, että kunnat ovat vapautettu korvausvelvollisuudesta tilanteissa, joissa maanomistaja on saanut metsätalouden käytönrajoituksesta tai alueen suojelusta pysyvän viranomaispäätöksen ja viranomaispäätöksen mukaisen korvauksen. Kun kohteella on viranomaisen pysyvä suojelu- ja rajauspäätös, on maanomistajan oikeusturva tilanteessa turvattu. Pysyvä viranomaisen suojelu- ja rajauspäätös jättää ulkopuolelle määräaikaiset suojelupäätökset (esim. METSO-ohjelma ja ympäristötuki) ja siten kaavoituksessa ei voisi muodostua määräaikaisesta suojelusta pysyvää korvauksetta.

Lisäksi tilanteet, joissa kaavalla ohjataan tai määrätään suojelemaan ja hakemaan korvaukset muun lainsäädännön perusteella, niin tällöin korvausvelvolliseksi tulee osoittaa ensisijaisesti kunta. Kaavalla ei tule ohjata tai velvoittaa maanomistajia toteuttamaan vapaaehtoista suojelua ja

hakemaan korvauksia vapaaehtoisten suojeluohjelmien kautta. Tilanne jättää maanomistajalle taloudellisen riskin siitä, että maanomistaja ei voi kaavan käytönrajoitusten takia hyödyntää omaisuuttaan ja vapaaehtoisen suojeluohjelmiin liittymispäätös siirretään maanomistajan ja suojeluviranomaisen ratkaistavaksi eikä suojeluviranomaisella välttämättä ole riittäviä määrärahoja tai suojelukriteerit eivät täyty. MTK:n mielestä on tärkeää, ettei luoda sellaista järjestelmää, jossa kuntien ja maakuntaliittojen harjoittaman kaavasuojelun ja metsätalouden käytönrajoitusten korvaaminen automatisoitaisiin valtion kustannettavaksi vapaaehtoisuuteen ja maanomistaja-aloitteisiin suojeluohjelmiin, joissa on jo nyt määrärahat niukat. MTK:n mielestä se julkisen vallan taho, joka päätöksellään aiheuttaa suojelua ja käytönrajoitusta tulee asettaa selkeästi myös korvausvelvolliseksi.

Pykälää on täydennettävä momentilla, joka määrittelee, milloin kunnilla on korvausvelvollisuus määräaikaisten käytönrajoitusten ja suojelumääräyksien jälkeen. Ei ole tarkoituksenmukaista, että määräaikaissuusia ketjuttamalla korvausvelvollisuudesta voisi välttyä, eteenkin kun alueidenkäyttölain lakiluonnoksessa ei olla esittämässä suojelumääräyksille pakollista määräaikaissuutta tai niiden enimmäispituutta.

Metsäkorvauspykälän korvausmäärittelyn periaatteita on selkiytettävä. Eduskunnan perustuslakivaliokunnan lausunnon (PeVL 16/2025 vp HE 218/2024 vp) kannanotot korvauksen arviointimenetelmien valinnasta ja siten, että arviointimenetelmäksi tulee valita se, joka on lunastettavan ja korvauksensaajan kannalta paras mahdollinen. Lisäksi Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on omaisuudensuojaa ja pakkolunastuksia koskevassa oikeuskäytännössään katsonut, että arvonmäärittämismenetelmiä koskevan sääntelyn tulee olla ennakoitavaa (Osmany v. Armenia [2019]). Pykälään on lisättävä momentti, jonka mukaan korvaukset määritellään lunastuslain mukaisessa järjestyksessä sekä mikäli osapuolet eivät sovi korvauksista, niin korvaukset määrättäisiin lunastuslain mukaisessa korvaustoimitusmenettelyssä. Näin varmistetaan, että korvausten arvonmäärittämisessä on ennakoitavuutta, johdonmukaisuutta ja se arvioidaan maanomistajan kannalta parhaalla mahdollisella tavalla.

Vähintään pykälän perusteluissa on tuotava esille korvausperiaatteiden soveltamisen tarkennuksia. Korvauskynnystä arvioidessa huomioidaan kaikki maakunta-, yleis- tai asemakaavaan perustuvien metsätalouden rajoitusten yhteisvaikutus metsäkiinteistöllä. Kumulatiivinen arviointi on perusteltua, jottei käytönrajoituskäytännöistä alkaisi korostumaan useiden pienialaisten kohteiden korvaukseton käytön rajoitus. Lisäksi arvioinnissa ei tule ottaa huomioon maanomistajan saamaa hyötyä, esim. osoitetun rakennusoikeuden muodossa. Eli kaavalla rakennusoikeuden myöntämisen ehdoksi ei saa muodostua käytäntöä, jossa maanomistajan tulisi hyväksyä metsätalouden käytönrajoituksia saadakseen rakennusoikeutta. Korvauskynnyksen arviointiajankohdaksi tulee valita se mikä on maanomistajalle edullisempi, koska pitkäjänteisessä metsätaloudessa kaavan aiheuttamat käytönrajoitukset eivät realisoitu välittömästi kaavan hyväksymishetkellä suhteessa maanomistajan omiin hakkuusuunnitelmiin ja hyvän metsänhoidon suosituksen mukaiseen metsien hoitoon ja käyttöön (esim. harvennusväli).

Pykälän siirtymäsäännöstä tulee laajentaa koskemaan myös voimassa olevia kaavoja siirtymäajan jälkeen. Kaavat ovat vaikutuksiltaan pitkäaikaisia, jopa useita vuosikymmeniä, ja siten ennen tämän lain voimaantuloa tulleet kaavat voivat olla voimassa useita vuosikymmeniä käytönrajoituksineen. Lisäksi maankäytönsuunnittelujärjestelmä mahdollistaa päällekkäisten samantasoisten kaavojen samanaikaisen oikeusvaikutteisuuden, esim. kaksi oikeusvaikutteista yleiskaavaa kohdentuen eri oikeusvaikutuksiin. Tilanne voi syntyä mm. siten, että uuden yleiskaavan hyväksynnän yhteydessä päätetään jättää olemassa olevasta yleiskaavasta valikoituja oikeusvaikutuksia voimaan. Järjestelmä siis mahdollistaa nyt voimassa olevien kaavojen metsänkäytön rajoituksien olemassaolon ilman metsäkorvauspykälän vaikutusta. Siirtymäsäännöksellä tällainen ”ikuinen” korvaukseton käytönrajoitus ei olisi mahdollista. MTK ehdottaa siirtymäsäännökseksi viiden vuoden siirtymäaikaa, jona aikana maakuntaliitoilla ja kunnilla on mahdollisuus muokata kaavoja ennen korvausvelvollisuuden realisoitumista.

MTK kiinnittää huomiota siihen, että metsäkorvauspykälän soveltaminen käynnistyisi vasta, kun maanomistaja on saanut kunnalta kielteisen päätöksen rakentamislain 57 §:n mukaiseen poikkeamislupahakemukseen (kielteinen päätös rakentamislain 53 §:n mukaiseen maisematyölupahakemukseen ei tämän perusteella riitä). MTK:n mielestä tämän kaltaisesta menettelystä tulee luopua ja kaavan hyväksymispäätöksen tulee olla riittävä peruste käynnistää metsäkorvauspykälän soveltaminen. MTK ei pidä kestäväenä tai sujuvoittavana menettelynä, että maanomistajan oikeus korvauksiin olisi käytännössä kahden julkisen vallan päätöksen takana. Kaavakohdamerkinnöiltä ja -määräyksiltä edellytetään selkeyttä ja yksiselitteisyyttä, ja kaavoituksen tulee perustua riittäviin ja tarkoituksenmukaisiin selvityksiin ja vaikutusarviointeihin. Maakuntaliitoilla ja kunnilla on siten riittävät tiedot päättäessään kaavasta, sen vaikutuksista sekä korvausvelvollisuusvastuustaan käytönrajoitustapauksissa, kaksinkertaiselle harkinnalle tai päätökselle ei siten ole perusteita. MTK pitää nykyistä järjestelmää outona myös siltä osin, että maakuntaliitto ja kunta voisivat asettaa kaavalla suojelumääräyksen tai muun käytönrajoituksen metsien hoidolle ja käytölle sekä toisessa päätöksessä myöntää poikkeamisen siihen, mikä käytännössä tarkoittaa sitä, että maakuntaliitto tai kunta voi tietoisesti asettaa metsätalouden harjoittamisen luvanvaraiseksi toiminnaksi osana kaavoitusta. MTK pitää tällaista toimintaa ja sen mahdollistamista kestävämmänä ja maanomistajan omaisuudensuojaa ja oikeusturvaa loukkaavana. Juuri tämän kaltaisten tilanteiden takia mm. maisematyölupaa rajattiin vuonna 2017, eli ettei maisematyölupaa voi määrätä puun kaatoon yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiseksi osoitetuilla alueilla ja siten asettaa metsätaloutta luvanvaraiseksi toiminnaksi.

MTK edellyttää pykälän uudeksi muotoiluksi;

#### 101a§ Korvausmetsätalouden harjoittamisen rajoituksesta

Maanomistajalla on oikeus saada maakunta-, yleis- tai asemakaavasta johtuvasta rajoituksesta metsätalouden harjoittamiselle kunnalta korvaus, jos rajoituksesta aiheutuu vähäistä suurempaa taloudellista menetystä. Vähäistä suurempana menetystä pidetään, jos se on vähintään 3000 euroa tai vähintään neljä prosenttia maanomistajan rajoituksenalaisen metsäkiinteistön markkinakelpoisen puuston arvosta, sen mukaan kumpi laskentaperuste on maanomistajalle edullisempi.

Mitä edellä 1 momentissa säädetään kaavasta johtuvan haitan korvaamisesta, sovelletaan myös väliaikaisen rajoituksen aiheuttaman haitan korvaamiseen, jos rajoitus on jatkunut vähintään viisi vuotta.

Korvauskynnys ja korvaukset arvioidaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain mukaisessa järjestyksessä. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain mukaisessa järjestyksessä.

Tätä pykälää ei sovelleta, jos maanomistaja on saanut metsätalouden käytönrajoituksesta tai alueen suojelusta pysyvän viranomaispäätöksen ja viranomaispäätöksen mukaisen korvauksen. Jos maakunta-, yleis- tai asemakaavan ohjaa tai määrää suojelun toteuttamisen tai rajoitusten korvaamisen muun lainsäädännön, vapaaehtoisten suojeluohjelmien, markkinamekanismien tai näihin rinnastettavien toimien perusteella, niin kunta on korvausvelvollinen maanomistajalle.

Kunnan korvausvelvollisuus tulee voimaan, kun maakunta-, yleis- tai asemakaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Pykälän siirtymäsäännös:

Tämän lain 101 a §:ää sovelletaan kaavoihin, jotka on hyväksytty tämän lain voimaantulon jälkeen. Ennen xx.xx.202X (tämän lain voimaantulopäivämäärä) voimaan tulleiden kaavojen alueella sovelletaan tämän lain 101a §:ää viiden vuoden kuluttua tämän lain voimaantulosta.”

## **Kommentit rakentamislain muuttamisesta**

46§ Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

MTK kiinnittää huomiota pykälän esitykseen, jossa teollisen aurinkovoiman kaavoituskynnys asetetaan 10 hehtaarin kokoluokkaan. MTK pitää hyvänä, että selkiytetään teollisen aurinkovoiman kaavoituskynnystä, koska tähän mennessä se on ollut kunta- ja hankekohtaista. Kaavoituskynnys luo ennakoitavuutta ja kaavoitusprosessi parantaa sellaisten asianosaisten vaikutusmahdollisuuksia osana hankekehitystä keille hankkeista on välittömiä tai välillisiä vaikutuksia.

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

-

Ikonen Juho

Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry