

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

Alueidenkäyttölakia sovellettaessa on maanomistajien kannalta tarve mahdollistaa kolme eri tapausta: tuulivoimalat, aurinkovoimalat ja korkeajännitesähkölinit. Tuulivoimala jakautuu itse tuulimyllyalueeseen sekä sille johtaviin sähkölinja- ja tiealueisiin. Aurinkovoimalassa vastaavasti aurinkopaneelialue sekä sille johtavat sähkölinjat ja tiealueet.

Korvaus- ym. tapauksissa on lisäksi eri vaihtoehtoja huomioon otettaviksi: lunastus, jossa maanomistaja vaihtuu, korvausmenettely, jossa omistaja ei vaihdu, ja vuokrausvaihtoehto, jossa omistaja ei vaihdu ja tehdään vuokrasopimus, joka voi olla tulospäätös. Alueidenkäyttölain pitää mahdollistaa mainittujen vaihtoehtojen käsittely tarkemman lainsäädännön ohjaamana.

Kaavoitusta ei pidä käyttää suojeluvälineenä, vaan suojeluun on oma lainsäädäntönsä.

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

-

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

-

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

23 §

Ehdotuksessa on todettu, että maakuntakaavaa laadittaessa on huolehdittava siitä, että maanomistajalle ei aiheudu kohtuutonta haittaa. Kohtuuttoman haitan kriteerejä on tarpeen avata tässä laissa tai tarkemmissa säädöksissä.

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

34 §

Ehdotuksessa on todettu, että yleiskaavaa laadittaessa on huolehdittava siitä, että maanomistajalle ei aiheudu kohtuutonta haittaa. Kohtuuttoman haitan kriteerejä on tarpeen avata tarkemmissa säädöksissä.

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

50 §

Kuten maakunta- ja yleiskaavojen tapauksessa, asemakaava ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa maanomistajalle. Jos kaavan tavoitteista tai vaatimuksista ei tingitä, on maanomistajan saatava korvaus tulonmenetyksistä, joiden suuruudesta on ehdotus laissa kaavojen toteuttamisesta 101 a §:ssä.

Asemakaavan laatiminen koskettamaan yksityisiä metsätalousmetsiä tulisi perustua aina maanomistajan suostumukseen. Asemakaavoissa metsätalousalueilla käytetyt kaavamerkinnot (VL, EV ja LUO) voivat rajoittaa metsätalouden harjoittamista ilman metsän suojelupäätöstä ja esimerkiksi Metkatuen haku alueelle ei onnistu.

58 §

Korvaus maanomistajalle on tarpeen asemakaavan mahdollisissa suojelutapauksissa.

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

-

Kommentit luvusta 8 Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

68 §

Metsänomistajalle tuulivoimarakentamisesta mahdollisesti aiheutuvat haitat liittyvät metsämaan käyttämisestä itse tuulivoimalan rakentamiseen sekä tie- ja sähköyhteyksien rakentamiseen. Luonnonarvojen ja maiseman osalta vaikutukset voivat olla haitallisia (mm. metsäkato). Haittojen korvaaminen maanomistajalle käytännössä toteutuu ainakin osin lunastustoimitusten tai vuokrasopimusten avulla. Alueidenkäyttölakia tarkemmissa säädöksissä on syytä korvausasiat ottaa huomioon. Korvausten suhteen pitää ottaa huomioon myös se, että vuosikymmenten kuluessa saattaa tulla eteen tilanne, jossa voimalaa ei pystytä purkamaan sen omistajan toimesta ja kustannuksella. Tuleva lainsäädäntö ei ole varmuudella tiedossa ja voimala-alueen maanomistajalle saattaa tulla riski joutua kustannusten maksajaksi.

Kommentit luvusta 9 Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

71 §

On kannatettavaa, että aurinkovoimarakentamista tehdään mahdollisimman vähän metsämaalle, mm. metsäkadon takia. Rakentaminen edellyttää maanomistajan suostumusta ja korvausmenettelyä.

Kommentit luvusta 10 Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

-

Kommentit luvusta 11 Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

78 §

Kaavan vaikutusten selvittäminen on oleellinen tehtävä kaavan laadintavaiheessa. Metsäalueiden suhteen vaikutukset voivat kohdistua mm. maanomistajien taloudelliseen toimintaan, ympäristöasioihin, maisemaan tai virkistystoimintaan.

79 §

On tärkeää, että kunta tai vastaava toimija pitää yllä tietoa vireillä olevista kaavoista julkisessa tietoverkossa.

80 §

On tärkeää, että kaavan vireilletulosta ilmoitetaan maanomistajille. Nykyisin merkittävä osa heistä asuu toisella paikkakunnalla eikä voi odottaa, että he seuraisivat säännöllisesti kunnan kaavoitustilannetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on oleellinen osa kaavoitusta.

81 §

Kaavan valmisteluaineiston on oltava nähtävissä ja siihen liittyvä esittely- ja keskustelutilaisuus sekä mielipiteiden esittämismahdollisuus ovat oleellinen osa kaavan valmistelua.

83 §

Pykälässä esitetty kaavaehdotuksen tiedoksianto, muistutusmahdollisuus ja viranomaisen perusteltu vastaus muistutukseen ovat tärkeitä maanomistajille.

84 §

Kaavaehdotuksesta ilmoittaminen kirjallisesti muissa kunnissa asuville maanomistajille on oleellinen osa kaavoitusta.

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

-

Koemmentit luvusta 13 Merialuesuunnittelu

-

Kommentit luvusta 14 Kansallinen kaupunkipuisto

-

Kommentit luvusta 15 Valtion rajat ylittävät ympäristövaikutukset

-

Kommentit luvusta 16 Pakkokeinot ja seuraamukset

-

Kommentit luvusta 17 Kaavan ja muun päätöksen tiedoksianto koskevat säännökset

-

Kommentit luvusta 18 Muutoksenhaku

-

Kommentit luvusta 19 Kaavan ja muun päätöksen tiedoksianto ja voimaantuloa koskevat säännökset

-

Kommentit luvusta 20 Erinäiset säännökset

-

Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

-

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

101 a §

On tärkeää, että metsänomistaja saa kaavassa olevasta suojelumääräyksestä johtuvasta metsätalouden tulonmenetyksestä korvauksen. Vähäistä suuremman menetyksen kriteereiden pitää olla selkeät. On myös tärkeää, että korvauksen maksajaosapuolen maksukyky on realistisella pohjalla ja että korvausmenettely on selkeä. Suojelumääräyksen pitää tulla kaavaan asianomaisen suojelulainsäädännön kautta. Metsänomistajaa sitovan suojelupäätöksen tekijäosapuolesta pitää tulla korvauksen maksajataho.

Korvaus- ja lunastustapauksissa on tulonmenetystä arvioitava metsäkiinteistöjen markkinahinnoitteluun perustuen. Mainittu poikkeamislupamenettely ei sovellu metsätalousskäytössä oleviin maa-alueisiin.

Kommentit rakentamislain muuttamisesta

-

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

-

Vihervuori Matti
Pääkaupunkiseudun Metsänomistajat PKMO ry