

Asia: VN/26856/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölaki

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

Kommentit luvusta 1 Yleiset säännökset

Muutos vanhaan lakiin on, että kunnan ja Lupa- ja valvontaviraston kesken on käytävä vähintään kerran kahdessa vuodessa yhteistyökeskustelu, jossa käsitellään kunnan alueidenkäytön suunnitteluun ja sen kehittämiseen, vireillä oleviin ja lähiaikoina vireille tuleviin merkittäviin kaava-asioihin sekä kunnan ja lupa- ja valvontaviraston yhteistyöhön liittyviä kysymyksiä. Kahden vuoden väli soveltuu suurempien suunnittelukysymysten läpikäymiseen, mutta pienemmissä kysymyksissä tulee säilyttää nopeat yhteydenotto mahdollisuudet. Miten yksi lupa- ja valvontavirasto voi hoitaa koko Suomen alueidenkäytön asiat ja käydä yhteistyökeskustelut? (Lupa- ja valvontavirasto on valtakunnallinen ja monialainen valtion keskushallinnon viranomainen, joka toimii alueilla vuorovaikutuksessa muiden valtion viranomaisten, kuntien, hyvinvointialueiden, elinkeinoelämän ja kansalaistoiminnan kanssa.)

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

Laissa on todettu, että Elinvoimakeskusten tehtävänä on edistää alueellaan alueidenkäytön toimivuutta ja kestävyyttä. Tehtävän kuva on määriteltä epämääräisesti varsinkin mikäli tämän keskuksen tehtävä on olla lähellä kuntia ja kuntien kaavoitusta.

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäyttötavoitteissa käsiteltäviä asioita on täsmennetty lisäämällä niihin mm. huoltovarmuus ja kokonaisturvallisuus sekä ilmastonmuutoksen hillintä ja luonnon monimuotoisuus.

Laissa tulisi selvästi todeta, että kaikilta kunnilta ja maakunnan liitoilta on aina pyydettävä lausunto VATien valmistelun yhteydessä. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ala on laaja, joten on vaikea kuvitella sellaista tavoitekokonaisuutta, jotka eivät koskettaisi kaikkia kuntia tai maakuntia.

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

Maakuntakaavan tehtävä rajattaisiin koskemaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä asioita. Muutoksen tarkoitus on korostaa maakuntakaavan yleispiirteisyyttä ja tarkentaa kaavatasojen työnjakoa. Lisäksi maakuntakaavan tehtävistä poistuisi muutoksen myötä seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaus ja mitoittaminen.

Sisältövaatimusten täydentäminen ilmastonmuutosta ja luonnon monimuotoisuutta koskevilla seikoilla on perusteltua, mutta ei saisi kokonaisuutena lisätä selvitystaakkaa tai lisätä kunnan korvausvelvoitteita (esim. ehdotettu korvaus metsänkäytön rajoituksesta)

Mahdollisuus poiketa maakuntakaavasta yleiskaavaa laadittaessa (tai asemakaavaa laadittaessa, jos yleiskaavaa ei ole) antaa entistä paremmat mahdollisuudet täsmentää maakuntakaavan ratkaisuja kuntakaavoituksessa

Maakuntakaava ei ole yleiskaavan alueella voimassa muutoin kuin yleiskaavaa muutettaessa

Maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitetulla alueella, Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarkoituksiin osoitetulla alueella ja liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa rakentamislain 49 §:ssä tarkoitettu rakentamista koskeva rajoitus (maakuntakaavan ehdollinen rakentamisrajoitus). Rakentamisrajoituksen aluetta voidaan kaavassa erityisellä määräyksellä laajentaa tai supistaa. Maakunnan liitto voi, jos se alueidenkäytön järjestämisen turvaamiseksi on tarpeen, erillisellä päätöksellä kieltää käyttämästä aluetta, jolla kaavaehdotuksen tai hyväksytyn kaavan mukaan on rakentamisrajoitus, kaavaehdotuksen tai kaavan vastaiseen rakentamiseen. Kielto ei koske jo olevaan asuntoon kuuluvan talousrakennuksen rakentamista eikä maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Kielto on voimassa, kunnes maakuntakaava on tullut voimaan, kuitenkin enintään kaksi vuotta.

Tähän olisi hyvä selventää kuka arvioi haitan ja se, että kunnille ei tästä voisi tulla kustannuksia. Maakuntakaava on kuitenkin yleispiirteinen kaava ja esimerkiksi liikenteen aluevarauksien toteutuminen voi kestää vuosia. Tämä on myös ristiriidassa maakuntakaavan oikeusvaikutteisuuden kanssa osana maankäytön suunnittelujärjestelmää.

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

Sisältövaatimusten täydentäminen luonnon monimuotoisuutta, sään ääri-ilmiöihin ja tulvariskeihin varautumista sekä kunnanhuleviesien hallinnan toteuttamisen edellytyksiä koskevilla seikoilla on perusteltua, mutta ei saisi kokonaisuutena lisätä selvitystaakkaa tai lisätä kunnan korvausvelvoitteita (esim. metsänkäytön rajoitukset)

Yleiskaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin hyödyntäminen.

Mahdollisuutta laatia asemakaava yleiskaavasta poiketen on hieman laajennettu, mikä tuo joustoa kuntakaavoitukseen ja lyhentää kaavoituksen kokonaiskestoa

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

Sisältövaatimusten täydentäminen sään ääri-ilmiöihin ja tulviin varautumista koskevilla seikoilla on perusteltua. Olisi johdonmukaista, että yleiskaavan sisältövaatimuksiin lisätty hulevesien hallintaan varautuminen kuuluisi myös alueidenkäyttöä ja rakentamista yksityiskohtaisesti ohjaavan asemakaavan sisältövaatimuksiin. Sisältövaatimukset kokonaisuutena eivät saisi lisätä selvitystaakkaa eikä kunnan korvausvelvoitteita (esim. ehdotettu korvaus metsänkäytön rajoituksesta)

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen saavutettavuudelle ja liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräliikenteen järjestämiselle.

Asemakaavaa laadittaessa on lisäksi arvioitava kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin. Tämä on hyvä lisäys, jonka avulla voidaan ehkä estää yhdyskuntarakenteen hajoaminen.

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Miten ranta-alueilla, haittaako mahdolliset käyttötarkoituksen muutokset viereisiä loma-asunotontteja?

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisessa painotetaan edelleen niiden sijoittamista maakuntakaavan, yleiskaavan tai asemakaavan keskusta-alueelle, mikä on kuntien keskusta-alueiden elinvoimaisuuden kannalta tärkeä asia.

Kommentit luvusta 8 Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

FCG:n selvityksen mukaan esitetty etäisyysvaatimus 8 x tuulivoimalan korkeus olemassa olevasta, luvitetusta ja asemakaavassa / suoraan rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa osoitetusta asuinrakennuksesta/asuinrakennuspaikasta rajoittaa huomattavasti mahdollisuuksia osoittaa tuulivoimaa erityisesti eteläisessä Suomessa tai kaupunkiseutujen läheisyydessä, missä sähkön käyttötarve on suurin.

Tällä kriteerillä ei esimerkiksi Uuteenkaupunkiin voida sijoittaa yhtään tuulivoimalaa. Koskeeko etäisyysvaatimus myös maatilakäyttöön kohdennettuja pienehköjä tuulivoimaloita?

Kommentit luvusta 9 Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

Sisältövaatimusten mukaan aurinkovoimarakentamista ei saisi osoittaa merkittävässä määrin metsämaalle eikä ojittamattomille luonnontilaisille suoalueille. Perusteluissa tulisi nyt esitettyä konkreettisemmin avata, mitä ”ei osoiteta merkittävästi metsämaalle” tarkoittaa. Minkä suhteen merkittävyyttä arvioidaan: hankekohtaisesti, kunta- tai maakuntakohtaisesti vai jopa valtakunnallisesti?

Lain säännös tarkoittaisi sitä, että yli 10 hehtaarin aurinkovoimalan rakentamiseen tarvitaan aina aurinkovoimayleiskaava tai asemakaava.

Kommentit luvusta 10 Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

Rantoja koskeviin säännöksiin, jotka koskevat maanomistajan laatimaa ranta-asemakaavaa, tehtäisiin joitain menettelyyn liittyviä muutoksia ja lisäksi vakituista asutusta voisi osoittaa tällaisessa kaavassa vain erityisestä syystä (nykyisin säännöksenä ”pääasiassa loma-asutusta”). Rakentamislain puolella on kuitenkin käyttötarkoituksesta todettu, että kaava ei saa olla esteenä käyttötarkoituksen muutokselle. Rantoja koskevaa lainsäädäntöä tulisi selventää. Mihin rakennusoikeus laskelmat perustetaan ja miten käyttötarkoituksen muutoksia voidaan myöntää.

Lisäksi tulee selventää tekeekö maanomistajan valitsema kaavoittaja osallisten kuulemisen vai tekeekö sen kunta ja kuka pyytää lausunnot?

Kommentit luvusta 11 Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Asemakaavaa laadittaessa on muun ohessa arvioitava todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin. Vaikka arviointi perustelujen mukaan tulisi tehdä vain yleisellä tasolla, se lisää kaavoituksen entuudestaan raskasta selvitystaakkaa. Mikä olisi se taso, johon vaikutuksen merkittävyyttä verrataan? Tällä kohdalla on mahdollisesti myös positiivisia vaikutuksia, mikäli tällä voidaan ehkäistä yhdyskuntien hajaantuminen.

Laissa esitetty mahdollisuus liittää vireille tulosta ilmoittamiseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma että tilaisuus mielipiteen esittämiseen jo kaavaa valmisteltaessa, parantaa mahdollisuuksia järjestää vuorovaikutus kaavan tavoitteiden ja merkityksen mukaisella tavalla.

Kaavoituskatsauksen korvaaminen verkossa ylläpidettävällä aineistolla vireillä olevista ja vireille tulevista kaavoista on kannatettavaa – aineisto voidaan pitää jatkuvasti ajan tasalla eikä erillistä tiettyyn ajankohtaan sidottua julkaisua tarvita.

Maakuntakaava- ja yleiskaava- ja asemakaavaehdotus on annettava tiedoksi julkisella kuulutuksella noudattaen, mitä hallintolain 62 a §:ssä säädetään (nähtävilläolo kuitenkin 30 päivää, paitsi vaikutuksiltaan vähäisissä asemakaavoissa 14 päivää) Nähtävilläoloaikaa laskettaessa on otettava huomioon, että tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisuajankohdasta. Tiedoksiantomenettely on uusi ja korvaa nykyisen tavan ilmoittaa kuntalain mukaisella ilmoituksella. Menettelytapa poikkeaa kaavoituksen muihin vaiheisiin liittyvästä tiedottamisesta ja on omiaan aiheuttamaan sekaannusta ja menettelyvirheiden mahdollisuutta.

Lausunnot asemakaavaehdotuksesta Kunnan on pyydettävä asemakaavaehdotuksesta lausunto: 1) maakunnan liitolta, jos kaava koskee maakuntakaavassa käsiteltyjä tai muutoin maakunnallisesti merkittäviä asioita; 2) Lupa- ja valvontavirastolta, jos kaava koskee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, luonnonsuojelun, kulttuuriympäristön suojelun tai rakennussuojelun kannalta merkittävää aluetta tai kohdetta taikka maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta.

Lakiin olisi hyvä kirjoittaa, että lausunto tulee pyytää luonnosvaiheessa, koska silloin lausunnot voidaan paremmin huomioida. Ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot, mikäli luonnosta on muutettu. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tulisi kuitenkin aina tiedottaa lupa- ja valvontavirastoa, jolloin heillä olisi mahdollisuus vielä varmistaa kaavan sisältö. Mikä on elinvoimakeskusten rooli kaavalausunnoissa?

Kuka arvioi lausunnon pyytämisen velvoitteen esimerkiksi ranta-asemakaavoissa suhteessa luonnonsuojeluun? Tuleeko ranta-asemakaavoihin myös velvoite arvioida kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin?

Kaavaa laativan viranomaisen on varattava osallisille ja kunnan jäsenille mahdollisuus mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto nähtäville tai muulla sopivaksi katsottavalla tavalla. Ranta-asemakaavoissa kaavoittaja ei ole viranomainen eli mikäli ranta-asemakaavojen osallistaminen on tarkoitus hoitaa kaavoittajan toimesta tulee tässä luvussa todeta, että osallistamisen hoitaa kaavaa laativa viranomainen poislukien ranta-asemakaavat.

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

Maanomistajilla on jo nyt mahdollisuus tehdä kaavoitusta koskevia aloitteita ja tehdä yhteistyötä kunnan kanssa kaavan laadinnassa. Toimivia käytäntöjä ei pidä vaikeuttaa lisäsääntelyllä.

Kunnilla pitää olla kaikissa tilanteissa mahdollisuus päättää kaavoituksen vireilletulosta ja mahdollisesta keskeyttämisestä omien tavoitteidensa ja velvoitteidensa mukaan (kaavamonopoli) sekä haluamallaan päätöksenteon tasolla ja aikataulussa. Vaatimus, että kaavoituspäätöksen

valmistelee monijäseninen toimielin kuormittaa hallintoa, lisää kustannuksia ja hidastaa päätöksentekoa. Aloitteiden käsittelyn määräaika koskeva mainita on poistettava tai pidennettävä kuuteen kuukauteen, mikä mahdollistaisi aloitteiden laadukkaan käsittelyn ja arvioinnin suhteessa kunnan muuhun kaavoitusohjelmaan.

Koemmentit luvusta 13 Merialuesuunnittelu

Merialuesuunnitelma laaditaan aluevesille ja talousvyöhykkeelle. Merialuesuunnitelman laatimisesta ja hyväksymisestä vastaavat ne maakuntien liitot, joiden alueeseen kuuluu aluevesiä. Laissa tulisi määritellä merialuesuunnittelu koskemaan myös rannikkoalueiden vesialueita. Merialuesuunnitelma laaditaan merialueelle, joka kattaa aluevedet ja talousvyöhykkeen aina rantaviivasta talousvyöhykkeen ulkorajaan saakka. Lain määritelmää aluerajauksesta tulee täydentää ottamalla siihen mukaan rannikkolueen eli rantaviivasta ulospäin. Mikäli kirjaus jää kuten laissa nyt on kirjoitettu, tarkoittaa se, että merialuesuunnittelu alkaa vasta n. 22 km päästä rantaviivasta ulottuen siitä avomerelle.

Kommentit luvusta 14 Kansallinen kaupunkipuisto

Kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman kauneuden, luonnon monimuotoisuuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistysellisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi voidaan perustaa kansallinen kaupunkipuisto. Määritelmää olisi hyvä täydentää siten, että tuleeko alueen olla yhtenäinen vai voiko se koostua useasta eri kohteesta?

Kommentit luvusta 15 Valtion rajat ylittävät ympäristövaikutukset

-

Kommentit luvusta 16 Pakkokeinot ja seuraamukset

Jos kunta ei huolehdi tässä laissa säädetyn mukaisesti yleiskaavan tai asemakaavan laatimisesta tai pitämisestä ajan tasalla ja on ilmeistä, että se vaikeuttaa laissa alueidenkäytön suunnittelulle asetettujen tavoitteiden toteuttamista, ympäristöministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa kunnan on hyväksyttävä asemakaava tai yleiskaava. Ympäristöministeriön on ennen 1 momentissa tarkoitetun määräyksen antamista neuvoteltava kunnan kanssa ja pyydettävä kunnalta lausunto asiasta. Jos kunta ei noudata 1 momentissa tarkoitettua määräystä, ympäristöministeriö voi velvoittaa kunnan siihen uhkasakolla. Mitä edellä tässä pykälässä säädetään kunnasta, sovelletaan myös maakunnan liittoon, jos se ei huolehdi maakuntakaavan laatimisesta tai sen pitämisestä ajan tasalla. Kun ympäristöministeriö on antanut 1 momentissa tarkoitetun määräyksen asemakaavan tai yleiskaavan laatimisesta, määräyksen tarkoittamalla alueella on voimassa rakennuskielto ja rakentamislain 53 §:ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus.

Ympäristöministeriön määräys suunnitteluvuorokauden toteuttamiseksi 103 § . Pykälän nykyinen muotoilu, jonka mukaan "ympäristöministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa kunnan on hyväksyttävä asemakaava tai yleiskaava", voi antaa virheellisen kuvan siitä, että kunta olisi velvoitettu hyväksymään kaavan tietyllä sisällöllä. Väärinkäsitysten välttämiseksi tulisi pykälää täydentää.

Kommentit luvusta 17 Kaavan ja muun päätöksen tiedoksiantoa koskevat säännökset

Valtioneuvoston 19 §:ssä tarkoitettu päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella noudattaen, mitä hallintolain 62 a §:ssä säädetään. Päätöksestä tulisi lähettää tieto kuntien kirjaamoihin.

Kommentit luvusta 18 Muutoksenhaku

Valitusoikeus sellaisesta asemakaavasta, joka laadittaisiin voimassa olevan yleiskaavan alueelle yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeamatta, olisi vain niillä, joiden oikeuteen, etuun ja velvollisuuteen asemakaava voi vaikuttaa. Valitusoikeuden rajaaminen on kuntien kannalta hyvä asia, sillä usein valitukset kohdentuvat eriäviin mielipiteisiin, eikä laillisuuteen.

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

Mahdollistettaisiin vireilletulovaiheen ja valmisteluvaiheen kuulemisten yhdistäminen asemakaavojen ja yleiskaavojen osalta sekä luovuttaisiin velvollisuudesta ilmoittaa sanomalehdessä kaavoituksen eri vaiheista.

Julkipanomenettelystä luovuttaisiin kokonaan

Kaavan voimaantuloa ei enää sidottaisi kuuluttamiseen, vaan pääsääntönä olisi, että kaava tulee voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Nykyään kaava tulee voimaan vasta, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja kaavan voimaantulosta on kuulutettu.

Tämä pienentää kaavoituksen kustannuksia, mutta lisää kuntalaisten oman aktiivisuuden panosta.

Kommentti luvusta 20 Erinäiset säännökset

-

Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

-

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

Korvaus metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta 101 a § o Nykyiseen alueidenkäyttölakiin (entiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin, tulevaan Kaato-lakiin) lisättäisiin metsätalouden harjoittamisen rajoituksia koskeva korvaus (101 a §). Korvauksesta ei ole keskusteltu kaavojen toteuttamista koskevan lainsäädännön uudistamista valmisteleavassa työryhmässä. Ehdotuksen mukaan kunta joutuisi korvaamaan maanomistajalle maakunta-, yleis- tai asemakaavan

suojelumääräyksestä johtuvasta rajoituksesta aiheutuvat vähäistä suuremmat taloudelliset menetykset, ellei kyse ole luonnonsuojelulain mukaisesta suojelualueesta tai luonnonsuojelulain 111 §:ssä tarkoitettusta alueesta tai metsälain 10 §:n mukaisista kohteista. Esitetty muutos on kaavojen sisältövaatimukset ja asetettu korvauskynnys (vähäistä suurempi menetys l. menetys vähintään 3000 euroa tai neljä % rajoituksenalaisen markkinakelpoisen puuston arvosta) huomioon ottaen kunnille kohtuuton. Kunnat eivät enää voisi laatia luonnonarvojen vaalimista ja luonnon monimuotoisuutta koskevia sisältövaatimuksia täyttäviä kaavoja ilman huomattavaa korvausvelvollisuutta. Voimaantulosäännös: 101 a §:ää sovellettaisiin kaavoihin, jotka on hyväksytty lain voimaantulon jälkeen

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.

Haluamme antaa myös asetuksesta kommentit.

Nummi-Kivari Eeva
Uudenkaupungin kaupunki