

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

Urban Parners / Nrep kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa ja esittää lausuntonsa lausuntopyynnön mukaisesti ilmoitettujen väliotsikoiden mukaisesti.

Yleiset kommentit koko lakiesityksestä:

- Pidetään positiivisena tiettyjä kaavoitusjärjestelmään tehtyjä muutoksia, jotka oletettavasti parantavat hieman kaavoitusprosessien sujuvuutta (mm. kaavan laatimisaloiteoikeuden kirjaaminen lakiin, yleis- ja asemakaavan yhtäaikainen laatiminen, valitusoikeuden rajaaminen)
- Oltaisiin toivottu kuitenkin lainasäädännön merkittävämpää uudistamista ja tällaisenaan laki ei oletettavasti olennaisesti kevennä tai ketteröitä kaavoitusprosesseja
- Sitä, että maankäyttö- ja rakennuslaki on pilkottu useisiin pienempi lakeihin (rakentamislaki, alueidenkäyttölaki, laki kaavojen toteuttamisesta) ei pidetä positiivisena kehityksenä. Asiat nivoutuvat niin tiiviisti toisiinsa, että lukemattomien ristiinvittausten välttämiseksi olisi ollut selkeämpää pitää ko. lainsäädäntö yhtenäisenä kokonaisuutena.

4§ Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä:

- Tämän osalta olisi toivottu kattavampaa uudistamista. Nykyinen suunnittelujärjestelmä ja kaavahierarkia on syntynyt vuosikymmeniä sitten huomattavasti staattisemmassa maailmantilanteessa. Yhteiskunnan ja elinkeinoelämän muutostahti on kuitenkin huomattavasti kasvanut kyseisistä ajoista. Toisaalta kehitys on myös polarisoitunut alueellisesti voimakkaasti kasvaviin ja taantuviin alueisiin.

- Nykyinen suunnittelujärjestelmä ei enää palvele parhaalla mahdollisella tavalla, eivätkä lukuisat eri tasoiset kaavat pysy muutoksessa perässä. Tämä ilmenee mm. siinä, että esim. pääkaupunkiseudulla ollaan jatkuvasti tilanteessa, jossa asemakaavoitetaan vanhentuneiden yleiskaavojen alueilla. Lisäksi esim. Helsingin vuonna 2016 vahvistunut yleiskaava on jo nyt osin vanhentunut, ja uusia osayleiskaavoja laitetaan vireille kiihtyvään tahtiin.

- Alueidenkäyttölain lukuisat kaavoitusjärjestelmän joustavuutta lisäävät kohdat (mm. matalamman tasoisen kaavan laatiminen ylemmän tasoisen kaavan vanhentuneisuudesta huolimatta, mahdollisuus laatia eritasoisia kaavoja rinnakkain, asemakaavan laatimisen alueelle jolla ei ole yleiskaavaa, rakentamisen pelkän yleiskaavan perusteella ym.) alleviivaavat sitä, että nykyinen järjestelmä ei ole enää tarkoituksenmukainen.

- Nykyinen järjestelmä on liian raskas, monitasoinen ja vie turhaan yhteiskunnan resursseja, hidastaa kehitystä, ja vaikeuttaa elinkeinoelämän edellytyksiä.

10§ Yhteistyökeskustelu:

Ehdotetaan harkittavaksi, onko tämä tarkoituksenmukainen asia lailla säänneltäväksi.

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

14§ Elinvoimakeskuksen tehtävät:

Pykälä jättää epäselväksi, mikä on Elinvoimakeskusten tehtävä ja rooli kaavoitusprosesseissa. Onko Elinvoimakeskuksilla esim. jonkinlaista ohjaavaa/valvovaa roolia tai valitusoikeutta kaavaprosesseissa? Kaavaprosessien ketteryuden näkökulmasta suotavaa olisi, että ohjaus/valvonta olisi keskitetty ainoastaan yhdelle viranomaistaholle.

16§ Kunnan tehtävät:

Osana alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän toivottavasti tulevaisuudessa tapahtuvaa kokonaisuudistusta, olisi hyvä myös harkita laajempien alueellisten (tai jopa valtakunnallisen) kaavoitusyksiköiden muodostamista.

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

-

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

Liittyen edellä luvun 1 yhteydessä mainittuun kommenttiin alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän kokonaisuudistustarpeesta, on hyvä harkita, mikä on tarkoituksenmukainen alueellinen raja-alue eri kaavatasoilla, ja onko maakunta enää relevantti raja-alue.

§21 Maakuntakaavan tarkoitus:

Kaavatasen yleispiirteisyyttä olisi suotavaa korostaa lainkirjauksilla lisää.

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

33§ Kiellot yleiskaavaa laadittaessa:

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus eivät saisi kuitenkaan aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Kiellon maksimipituutta (5+3 vuotta) tulisi harkita edelleen lyhennettävän.

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

46§, 50§ ja §55§:

Asemakaavoituksen liiallista yksityiskohtaisuuteen menemistä tulisi hillitä lain kirjauksilla. Nykyisin iso ongelma on, että asemakaavat laaditaan liian yksityiskohtaisina, lähes "rakennussuunnittelutarkuudella", rajoittaen liikaa varsinaista rakennussuunnittelua ja tehden kaavoitusprosesseista tarpeettoman raskaita. Esimerkiksi hyvän rakentamistapa ja kaavaan muut ohjaustavoitteet avaavat mahdollisuudet hyvinkin yksityiskohtaiseen kaavoitukseen.

61§ Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi:

13 vuotta asemakaavan vanhentumiselle on maanomaistajan oikeusturvan kannalta varsin lyhyt aika. Tämän pidentämistä perustilanteessa esim. 20 vuoteen tulisi harkita.

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

64§ Vähittäiskaupan suuryksikkö:

Vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alan rajaaminen 4000 kerrosneliömetriin on ongelmallinen. Varasinkin pääkaupunkiseudulla kyseinen pinta-alaraja täyttyy hyvin helposti. Myös myymäkeskittymän määritelmä ja rajausta jää epäselväksi. Lisäksi on epäselvää, mitä laissa viitattu keskusta-alue tarkoittaa erityisesti pääkaupunkiseudun kaupunkien kontekstissa (useimmat pääkaupunkiseudun isoimmista kaupungeista ovat monikeskustaisia) ja miten keskusta-alue -kirjaus suhteutuu eri kaavatasojen keskustamääritelmiin (esim. Espoon uuden yleiskaavaluonnoksen kaupunkikeskus, lähikeskus, lähipalvelukeskittymä)

Kommentit luvusta 8 Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

-

Kommentit luvusta 9 Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

-

Kommentit luvusta 10 Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

74§ Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleiskaavan ja ranta-asemakaavan erityiset sisältövaatimukset:

Määräys "3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta" vaikuttaa tarpeettomalta ottaen huomioon pykälän edelliset kohdat

Kommentit luvusta 11 Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

78§ Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa:

Nykykaavaprosessien ongelmana on liiallisuuksiin menevä vaikutusten selvittäminen varovaisuuden ja varmuuden vuoksi. Lain kirjauksilla tulisi hillitä tätä.

80 § Kaavan vireilletulosta ilmoittaminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

Ongelmana on nykyisin hankkeiden suunnittelu liian pitkälle jo ennen OAS-vaihetta (jotkut kaupungit/kaavoittajat edellyttävät lähes kaavaehdotustasoisia suunnitelmia ja selvityksiä jo ennen OAS:in julkaisua). Tätä pitäisi lain kirjauksilla paremmin hillitä, sillä em. käytäntö heikentää kaavoitusprosessien ketteryttä, aiheuttaa turhia kustannuksia ns. liian varhaisessa vaiheessa prosessia ja heikentää osallisten vaikutusmahdollisuuksia.

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

91§ Asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa:

Ehdotetaan harkittavan onko tarkoituksenmukaista, että päätös kaavan laatimisen antamisesta maanomistajan laadittavaksi tehdään aina monijäsenisessä toimielimessä vs. mahdollisuus myös viranhaltijapäätökseen

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

126§ Vireillä olevia kaavoja koskeva siirtymäsäännös:

Siirtymäsäännös on epäselvästi ilmaistu. Se tarkoittanee, että kaavoja, jotka on asetettu ehdotuksena julkisesti nähtäville ennen tämän lain voimaantuloa, laadittaessa ja hyväksyttäessä noudatetaan ennen tämän lain voimaan tuloa voimassa olleita säännöksiä?

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

-

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.

-

Kyllönen Martta
Urban Parners Oy