

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

Rakli kiittää mahdollisuudesta lausua alueidenkäyttölain HE-luonnoksesta.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset kunnista, valtiolta ja yksityiseltä sektorilta. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Yleisesti Rakli toteaa, että kaavajärjestelmää muuttavan kokonaisuudistuksen sijaan HE-luonnos sisältää useita yksittäisiä muutoksia voimassa olevaan lainsäädäntöön nähden. Osittaisuudistukset ovat oikeansuuntaisia: kaavoitukseen pyritään tuomaan ketteryyttä, kustannustietoisuutta sekä selkeämpää kumppanuutta.

Luku 1: Yleiset säännökset

8 § Yhteistyövelvoite eräillä kaupunkiseuduilla. Uusi pykälä, joka velvoittaa seudun kuntia keskinäiseen yhteistyöhön alueidenkäytön, asumisen ja liikennejärjestelmän suunnittelun yhteensovittamista koskeissa seudullisissa asioissa. Velvoite koskee Helsingin, Jyväskylän, Kuopion, Lahden, Oulun, Tampereen ja Turun kaupunkiseudun kuntia. Lisäksi valtion on osallistuttava yhteistyöhön.

Rakli kaipaava velvoitteen rinnalle, tai pikemmin sen sijaan, yhteistyötä ja toimenpiteiden toteutusta tukevia konkreettisia välineitä esimerkiksi parhaillaan valmisteltavaan yhdyskuntakehittämislakiin tai

yhdyskuntarakentamislakiin. Asiaa koskevien säännösten paikka voisikin olla paremmin edellä mainituissa laeissa. Tällaisenaan pykälä voi lähinnä tukea valtion ja suurten kaupunkiseutujen MAL-sopimusmenettelyn jatkuvuutta yleisessä mielessä, mitä Rakli toki pitäisi hyvänä.

9 § Suunnittelutarvealue. Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan asemakaavoittamatonta aluetta, jolla rakentamisen tiivistymisen tai yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien rakentamisen tai niiden toteuttamisedellytysten turvaamisen takia tarvitaan tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa uuden rakentamisen sijoittamisessa.

Rakli kannattaa suunnittelutarvealuesääntelyä, jotta asemakaavan läheisten alueiden maankäyttö etenee suunnitelmallisesti. Asemakaavojen lievealueet ovat tulevaisuuden asemakaavavarantoa esimerkiksi yritystoiminnalle ja asutukselle. Suunnittelematon yhdyskuntarakenteen hajautuminen vaikeuttaisi tulevaa kaavoitusta ja toimintojen sijoittamista. Kaavoittamisen kautta laajentuva yhdyskuntarakenne on kuntatalouden sekä palveluiden järjestämisen näkökulmista hallitumpaa ja luo myös edellytykset kiinteistö- ja rakentamisalan ammattilaisten pitkäjänteisemmille ja laajemmille investoinneille tulevaisuudessa.

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

Luku 2: Viranomaisten tehtävät

13 § Lupa- ja valvontaviraston tehtävät. Lupa- ja valvontaviraston tehtäväksi on määritelty kunnan alueidenkäytön suunnittelun tukeminen. Tämä ilmaisu korostaa yhteistyötä kunnan ja valtion viranomaisen välillä. Rakli kannattaa ilmaisua.

14 § Elinvoimakeskuksen tehtävät. Pykäläluonnoksen mukaan elinvoimakeskus edistää alueellaan alueidenkäytön toimivuutta ja kestävyyttä. Rakli pitää elinvoimakeskukselle alueidenkäyttölaisissa muotoiltua roolia epäselvänä ja jokseenkin tarpeettomana. Alueidenkäytön toimivuutta ja kestävyyttä voi edistää yhteistyössä ilman että sitä tarvitsee todeta laissa. On tärkeää, ettei tiedonkulusta ja kanssakäymisestä kunnan ja valtion viranomaisen kesken muodostu hajanaista tai päällekkäistä. Kunnalle on tärkeää, että kumppaniviranomainen alueidenkäytössä on selkeästi tunnistettavissa. Rakli ehdottaa lain viimeistelyssä harkittavaksi, tarvitseeko elinvoimakeskuksille osoittaa tehtäviä alueidenkäytön lainsäädännössä.

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Luku 3: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Raklilla ei lausuttavaa.

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

Luku 4: Maakuntakaava

Hyvinvointialue- ja maakuntajakolain 1§ 3 mom. kuuluu: ”Hyvinvointialueen muuttaminen, hyvinvointialueiden yhdistyminen ja hyvinvointialueen jakaminen muuttaa [...] maakuntajakoa hyvinvointialueen tai hyvinvointialueiden muutosta vastaavasti.” Tämä on yksi syy sille, että maakuntakaavan tulee olla yleispiirteinen ja vain strategisimpiin näkökulmiin keskittyvä. Rakli pitää tärkeänä, että hyvinvointialueen ja maakuntakaavan alueen rajojen toisiinsa kytkeytyminen todettaisiin joko perustelutekstissä tai lain vaikutusten arvioinnissa.

21 § Maakuntakaavan tarkoitus. Maakuntakaavan tarkoitus on aiempaa selkeämmin kohdistettu maakunnan alueidenkäytön periaatteisiin ja maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisiin, merkitykseltään valtakunnallisiin ja maakunnallisiin asioihin. Kuntien (ml. kuntarajat ylittävä) yhdyskuntarakenne ei enää olisi maakunnallisen suunnittelun kohteena. Rakli pitää rajausta hyvänä.

27 § Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan. Ensimmäisessä momentissa todetaan, että maakuntakaava on otettava huomioon yleiskaavaa laadittaessa. Kolmas momentti tuo tähän poikkeuksen: ”Yleiskaava voidaan perustellusta syystä laatia 1 momentista poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että yleiskaava sopeutuu maakuntakaavan kokonaisuuteen...” Rakli kannattaa HE-luonnoksessa esitettyä mahdollisuutta poiketa maakuntakaavasta yleiskaavaa laadittaessa.

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

Luku 5: Yleiskaava

33 § Kiellot yleiskaavaa laadittaessa. Voimassa olevan lain mukaan kunta voi määrätä rakennus- tai toimenpidekiellon yleiskaavan laadinnan vuoksi korkeintaan 15 vuodeksi (5 + 5 + 5). HE-luonnoksen mukaan kunta voisi määrätä alueelle rakennuskiellon ja rakentamislain 53 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen korkeintaan 8 vuodeksi (5 + 3). Rakli kannattaa kiellon enimmäisajan lyhentämistä esitetyn mukaisesti.

34 § Yleiskaavan sisältövaatimukset. Pykälässä säädettäisiin yleiskaavan sisältövaatimuksista, joihin olisi kiinnitettävä erityisesti huomiota yleiskaavaa laadittaessa. Sisältövaatimusten lista on varsin pitkä, mutta Rakli pitää vaatimuksia hyvinä tunnistuen muun muassa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja – uutena lisäyksenä – olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämisen. Sisältövaatimuksissa on myös muun muassa tärkeä vaatimus elinkeinoelämän toimintaedellytysten, mukaan lukien kaupan kilpailun, huomioiminen, kuten voimassa olevassa laissa. Rakli yhtyy kuntien kantaan siitä, ettei sisältövaatimusten pidä lisätä selvitysten taakkaa.

38 § Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan. Pykälän 4 momentin mukaan asemakaava voitaisiin perustellusta syystä laatia tai muuttaa yleiskaavasta poiketen, jos yleiskaava on vanhentunut. Tällöin olisi otettava huomioon, mitä 34 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Rakli kannattaa esitettyä, nykyistä joustavampaa, mahdollisuutta poiketa yleiskaavasta. Asemakaavan ei enää tarvitsisi sopeutua vanhentuneen yleiskaavan kokonaisuuteen. Jos yleiskaava katsottaisiin vanhentuneeksi, asemakaavan ratkaisuja arvioitaisiin perustuen yleiskaavan sisältövaatimuksiin (34 §).

41 § Yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittely. Pykälän 1 momentin mukaan yleiskaava ja asemakaava voitaisiin laatia yhtä aikaa ja hyväksyä samalla päätöksellä. Vastaavaa menettelyä ei ole voimassa olevassa laissa. Säännöksen tarkoituksena olisi keventää kaavojen laatimiseen ja hyväksymiseen liittyvää menettelyä ja hallinnollisia prosesseja tilanteessa, jossa alueelle on tarpeen laatia samaan aikaan sekä yleiskaava että asemakaava. Yhteiskäsittely olisi mahdollista sekä uusilla kaava-alueilla että olemassa olevien kaavojen muutosalueilla. Uutta olisi erityisesti se, että asemakaavan laatimista ohjaisi valmisteltavana oleva, eikä voimassa oleva, yleiskaava. Rakli pitää tätä täysin perusteltuna, sillä olisi erikoista, jos vanhentuneeksi todettu kaava ohjaisi asemakaavan laatimista.

Rakli kannattaa pykälässä ja perusteluissa esitettyä mahdollisuutta laatia yleis- ja asemakaava samassa prosessissa. Riippuen siitä, miten yleisesti ja millaisiin tilanteisiin pykälää sovelletaan, tämä uudistus voi lyhentää kaavoituksen kokonaiskestoa.

44 § Kuntien yhteisen yleiskaavan laatiminen ja hyväksyminen. Voimassa olevassa laissa yhteisestä yleiskaavasta päättää maakuntahallinto tai kuntien yhteinen toimielin. Rakli pitää perusteltuna muutosta, jolla yhteinen yleiskaava voitaisiin hyväksyä kunkin kaava-aluekunnan valtuustossa, ja että valtuustojen tulisi päättää kaavasta kolmen kuukauden sisällä ensimmäisestä valtuustopäätöksestä.

45 § Kuntien yhteisen yleiskaavan oikeusvaikutukset ja yleiskaavaa koskevien säännösten soveltaminen yhteiseen yleiskaavaan. Muutoksena voimassa olevaan lakiin kuntien yhteinen yleiskaava ohjaisi kuntien omaa yleiskaavoitusta maakuntakaavan sijaan. Säännöstä perustellaan sillä, että se turvaisi suunnittelun jatkuvuuden niissä tilanteissa, joissa kuntien yhteinen yleiskaava olisi laadittu maakuntakaavasta poiketen ja kunta päättäisi laatia alueelle kuntien yhteistä yleiskaavaa tarkentavan yleiskaavan. Tällaisissa tilanteissa ei olisi tarkoituksenmukaista, että maakuntakaava ohjaisi kunnan yleiskaavaa. Rakli pitää pykälää ja sen perusteluja hyvinä.

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

Luku 6: Asemakaava

46 § Asemakaavan tarkoitus. Pykälä vastaa voimassa olevaa lakia. Rakli edellyttää, että asemakaavan tarkoitusta täsmennetään lisäämällä pykälään esimerkiksi seuraava muotoilu: ”Asemakaava ei saa olla liian yksityiskohtainen siten, että se rajoittaa kiinteistön omistajan tai haltijan mahdollisuutta

toteuttaa rakentamishanke tarkoituksenmukaisella tavalla.” Kaavamääräyksillä on oltava selkeä maankäytöllinen perusta, ja niiden tulee rajautua maankäytöllisesti tarpeellisiin seikkoihin. Mikäli tarkemmat yksityiskohdat on tarpeen määritellä, on niille soveltuva paikka tontinluovutusehdoissa, maankäyttösopimuksissa tai rakentamisluvissa, ei asemakaavassa.

49 § Kiellot asemakaavaa laadittaessa. Rakennuskielto voisi HE-luonnoksen mukaan kestää enintään kuusi vuotta (2 + 2 + 2), kun voimassa olevan lain mukaan enimmäisaika on kaava-alueen laajentamiseksi kahdeksan vuotta, mutta muuten rakennuskiellolle ei ole laissa säädettyä enimmäiskestoja.

Raklin kanta on, että kuuden vuoden enimmäisaika on edelleen liian pitkä, vaikka onkin voimassa olevaa säännöstä parempi. Neljän vuoden enimmäisaika kielloille olisi oikeudenmukainen ja kannustaisi saattamaan kaavaprosessin valmiiksi kohtuullisessa ajassa.

60 § Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus. HE-luonnoksen mukaan kunnalla olisi oikeus periä maanomistajalta tai -haltijalta asemakaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset, jos asemakaava tai asemakaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta. Pykälä vastaisi sisällöllisesti voimassa olevan lakia.

Rakli korostaa, että jos kaavan pääasiallinen laatija on maanomistaja (91 § kaavan laatimisesta yhteistyössä maanomistajan kanssa), niin laatimisen kustannuksetkin ovat merkittävältä osin maanomistajan kustannuksia. Kunta voisi periä kustannuksia siltä osin, kuin niitä kunnalle 91 §:n mukaisessa menettelyssä aiheutuu. Tämä tulee huomioida perustelutekstissä.

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

Luku 7: Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

Kaupan paikkoja on niukasti tarjolla, mikä häiritsee toimivaa kilpailua. Tilanne on ongelmallinen erityisesti keskustamaisilla alueilla, joihin lainsäädännöllä vähittäiskaupan rakentamista tavoitellaan. Mikäli ongelmaan ei tuoda ratkaisuja, ohjautuu kaupan rakentamisen paine väijäämättä keskustojen ulkopuolelle, erityisesti sellaisissa kaupungeissa, joiden arvioidaan kasvavan voimakkaasti tulevina vuosikymmeninä. Kaupan alan toimiva kilpailu edellyttää kaikenkokoisten kauppapaikkojen tarjontaa. Yleis- ja asemakaavoilla on turvattava, että erikokoiselle kaupalle on riittävästi sijoittumismahdollisuuksia, ja että kaavamääräykset eivät rajaa käyttötarkoituksia tarpeettoman tiukasti, vaan mahdollistavat toimintojen sekoittumisen.

64 § Vähittäiskaupan suuryksikkö. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva erityinen sijainnin ohjaus koskisi voimassa olevan lain kaltaisesti yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruisia myymälöitä. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös sellaiseen myymäläkeskittymään, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä on HE-luonnoksen mukaan useasta erillisestä ja toisistaan

lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus, jossa yksittäisten myymälöiden koko ei ylitä 4000 kerrosneliömetriä.

Pykälän ja perustelujen ongelmana on, että se jättää epäselväksi, miten useasta pienemmästä yksiköstä suuryksikkökokonaisuus muodostuu. Lisäksi jää epäselväksi, miten ohjataan esimerkiksi tapauksia, joissa supermarket-kokoinen kauppa laajentuisi olemassa olevassa rakennuksessa hypermarket-kokoiseksi. Tällaiset epäselvyydet voivat johtaa tapauskohtaisiin ja ennakoimattomiin tulkintoihin, mikä vaikeuttaa kaupan kehittämistä ja kilpailua.

Kommentit luvusta 8 Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

Luku 8: Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

68 § Tuulivoimarakentamista koskevan yleiskaavan erityiset sisältövaatimukset. HE-luonnos esittää uutta rakentamisrajoitusta, jossa tuulivoimaloiden etäisyyden asutukseen pitää olla vähintään 8 kertaa tuulivoimalan korkeus, jos aluetta ei ole osoitettu tuulivoimalle maakuntakaavassa.

Rakli huomauttaa, että rajoitus heikentää kuntien mahdollisuutta kehittää tuulivoimatuotantoa omilla päätöksillään etenkin lähellä kaupunkiseutuja, joilla sähkön tarve on suuri. Ehdotetun muotoilun sijaan tuulivoiman etäisyys olemassa olevasta ja tulevasta asutuksesta tulisi määritellä yleiskaavaprosessissa vaikutusten arvioinnin tuloksena. Maakuntakaavojen uudistaminen on erittäin hidas tie hankkeiden toteuttamiseksi. Todennäköistä olisi yleiskaavojen runsas poikkeaminen maakuntakaavoista.

Rakli esittää, että etäisyyssääntely yhdenmukaistetaan 1 momentin mukaiseksi kaikissa tuulivoimayleiskaavoissa, jolloin kaikkiin tapauksiin sovellettaisiin vaikutusten arviointiin perustuvaa riittävää etäisyyttä.

Kommentit luvusta 9 Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

Luku 9: Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

Uusi luku voimassa olevaan lakiin nähden. Rakli pitää hyvänä, että myös aurinkovoima-alueet tunnustetaan alueidenkäytön lainsäädännössä.

Kommentit luvusta 10 Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

Luku 10: Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

Raklilla ei lausuttavaa.

Kommentit luvusta 11 Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Luku 11: Kaavoitusmenettely ja vaikutusten arviointi

78 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. HE-luonnokseen on lisätty momentti asemakaavojen todennäköisesti merkittävien rakentamisen kustannusten arvioimisesta. Rakli pitää lisäystä erittäin tärkeänä. Se parantaa kustannusten läpinäkyvyyttä ja vaihtoehtojen vertailtavuutta sekä lisää kustannustietoisuutta kaavapäätöksiä tehtäessä.

Rakli korostaa, että on tärkeää huomioida yksittäisten kaavamääräysten kustannusten muodostama yhteisvaikutus kaavassa. Asemakaavamääräysten kustannusvaikutusten arviointi on olennaista, sillä mikäli arvioidut kustannukset rakentamiselle johtavat investoinnin kannattamattomuuteen, ei kaavakohde toteudu, jolloin myös muiden vaikutusten arviointi on lähtökohtaisesti tarpeetonta.

Kustannusvaikutusten arvioinnissa on mahdollista hyödyntää aiempia selvityksiä, olemassa olevaa tietoa ja käytössä jo olevia laskentatyökaluja. Rakennusten massoittelu, pysäköinti, yhteistilat, liiketilat, purkaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen ovat tekijöitä, joiden perusteella merkittävimmät kustannusvaikutukset voidaan arvioida vaihtoehtojen punnitsemiseksi kaavan tavoitteita vasten. Kaavamääräysten rakentamistaloudelliset vaikutukset ovat suhteellisen vakiintuneita alueesta toiseen ja varsin helposti tunnistettavia, mutta niillä voi olla ratkaiseva merkitys yksittäiselle hankkeelle.

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

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

Tämä luku on ammattimaisille kiinteistönomistajille lain tärkein uudistus. Luku vastaa tarpeita lähtökohdiltaan hyvin, mutta siihen tarvitaan vielä muutoksia toimiakseen tarkoitetulla tavalla.

Luku on kokonaisuudessaan samansuuntainen useiden Euroopan maiden kaavoituslaissa olevien aloite- ja kaavanlaatimismenettelyiden kanssa.

90 § Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite. Pykälän 1 momentin mukaan maanomistajalla olisi oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan tai yleiskaavan laatimiseksi omistamalleen alueelle. Perustelujen mukaan maanomistaja voisi käytännössä myös valtuuttaa esimerkiksi vuokraoikeuden haltijan toimimaan puolestaan. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä.

Rakli pitää hyvänä, että aloitteen tulee olla perusteltu. Perusteluperiaatteita voisi avata pykälän perustelutekstissä. Lisäksi Rakli pitää tärkeänä, että perustelutekstissä on todettu aloiteoikeuden olevan myös vuokraoikeuden haltijalla maanomistajan valtuuttamana.

Pykälän 2 momentin mukaan kunnan olisi päätettävä aloitteen hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta.

Rakli pitää momenttia erittäin tärkeänä ja maanomistajan oikeusturvan mukaisena. Maanomistajalla olisi varmuus, että hänen esittämänsä perusteltu kaava-aloite tulee käsitellyksi ennakoitavassa aikataulussa.

Ammattimaiset kiinteistönomistajat ja rakennusliikkeet voisivat hyödyntää aloitepykälää, jos eivät aikoisivat hakea itselleen kaavaehdotuksen valmistelutehtävää (91 §), mutta haluaisivat silti saattaa hyväksi katsomansa hankkeen aluilleen.

91 § Asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa.

Rakli on painottanut jo pitkän aikaa tarvetta selkeyttää lainsäädännöllä julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyötä kunnan maankäytön tavoitteiden mukaisten hankkeiden edistämiseksi. HE-luonnoksen 91 § asemakaavan ja yleiskaavan laatimisesta yhteistyössä maanomistajan kanssa vastaa tarvetta lähtökohdiltaan hyvin. Pykälä on nimenomaan ammattitoimijoille käyttökelpoinen työkalu saada kaavahankkeet käyntiin ja etenemään tarkoituksenmukaisella aikataululla. Luonnollisesti hankkeen on täytettävä kunnan strategisia maankäytön tavoitteita. Esitetty kaavanvalmistelumahdollisuus tarjoaa lisävälineen kaavoituksen työkalupakkiin – se ei syrjäytä muita kaavoittamisen menettelyitä. 91 § on samansuuntainen useiden Euroopan maiden kaavoituslaissa olevien kumppanuusmenettelyiden kanssa.

Pykälän 1 momentin mukaan kunta voisi maanomistajan pyynnöstä päättää antaa asemakaavaehdotuksen tai rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa koskevan ehdotuksen maanomistajan laadittavaksi tämän omistamalle alueelle. Perusteluissa täydennetään, että maanomistaja voi valtuuttaa vuokraoikeuden haltijan toimimaan puolestaan. Tämä on hyvä täydennys.

Saman momentin mukaan kunnan olisi päätettävä pyynnön hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään.

Toisessa momentissa kunta ohjaisi kaavaehdotuksen laatimista ja voisi asettaa kaavaehdotusta koskevia tavoitteita ja ehtoja. Kunta voisi perustellusta syystä palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun tai keskeyttää valmistelun. Kunnan olisi päätettävä valmistelun keskeyttämisestä monijäsenisessä toimielimessään.

Rakli pitää pykälää maanomistajakaavoituksesta erittäin keskeisenä uudistuksena. Kaavaa valmisteleva maanomistaja olisi pääsääntöisesti ammattimainen toimija, joka investoi rakennettuun ympäristöön, kuten esimerkiksi asuntorakennuttajayhtiö, työeläkeyhtiö ja perustajaurakoitsija.

Sen varmistamiseksi, että pykälä toimii sille tarkoitetulla tavalla, on sitä kuitenkin tarkennettava kolmesta kohdasta, joista ensimmäinen on kaikkein olennaisin:

- 1) Määräajan lisääminen kunnan tekemälle kaavapyyntöpäätökselle. Rakli edellyttää, että 1 momentin muotoilu ”Kunnan on päätettävä pyynnön hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään” tarkennetaan esimerkiksi muotoon ”Kunnan on päätettävä pyynnön hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään ilman aiheutonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa pyynnön saapumisesta, ellei kunta maanomistajan kanssa toisin sovi.” Muutos toisi ennakoitavuutta, ja määräajalla varmistettaisiin, että maanomistaja voisi edetä kaavahankkeessa sujuvasti sen jälkeen, kun kaavan tavoitteista on muodostettu yhteisymmärrys.
- 2) Kaavanlaatimisen keskeyttämisen ehtojen tarkentaminen. 2 momentissa todetaan: ”Kunta voi perustellusta syystä palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun tai keskeyttää valmistelun. Kunnan on päätettävä valmistelun keskeyttämisestä monijäsenisessä toimielimessään.” Vaatimus monijäsenisestä toimielimestä keskeytyspäätöksessä on ensisijaisen tärkeä. Keskeytysperusteluita on tarkennettu perustelutekstissä, mutta Rakli pitää tärkeänä, että tarkennus tuotaisiin lakipykälään esimerkiksi muodossa: ”Kunta voi palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun tai keskeyttää valmistelun, jos ehdotus ei täytä kunnan sille asettamia tavoitteita tai laissa säädettyjä vaatimuksia. Kunnan on päätettävä valmistelun keskeyttämisestä monijäsenisessä toimielimessään.” On tärkeää, että maanomistaja voi laatia kaavaehdotusta tietoisena yhteisesti sovituista tavoitteista.
- 3) Kunnan roolin täydentäminen 4 momentissa. Momentti kuuluu: ”Kunnan on huolehdittava osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä 11 luvun mukaisesti.” Rakli edellyttää, että momenttia jatketaan esimerkiksi muodossa: ”Kunnan on ilman tarpeetonta viivytystä asetettava maanomistajan laatima kaavaehdotus nähtäville ja tehtävä päätös kaavasta.” Tämäkin sujuvoittaisi osaltaan koko prosessia. Vastaavanlainen muotoilu on 75 §:ssä ranta-asemakaavasta. Viittaus hallintolakiin ei riitä, kuten käytäntö on usein osoittanut.

Rakli pitää erittäin tärkeänä, että pykälässä ja perusteluissa kuvataan prosessi sillä tarkkuudella, että voidaan varmistaa sen toimivuus käytännössä. Esimerkiksi voimassa olevan lain kehittämisalumenettely kirjattiin aikoinaan lakiin epätarkasti, minkä vuoksi menettelystä tuli epäselvä eikä sitä ole käytetty käytännössä koskaan siihen tarkoitukseen, mihin sillä pyrittiin.

Ammattimainen toimija tulisi viemään hanke-ehdotuksiaan eteenpäin pääsääntöisesti kaavanvalmistelupykälällä (91 §), mikäli sinne lisättäisiin edellä mainittu määräaika vaatimus. Aloitepykälän (90 §) soveltaminen rajautuisi selkeämmin pelkkiin aloitteisiin, jakaen siten mahdollista kuormitusta päätöksenteon valmistelussa.

Mainittujen korjausten myötä pykälä mahdollistaa maanomistajien panosten kiinnittämisen kunnan maankäyttötavoitteiden toteuttamiseen. Kunnalle se tarkoittaisi lisäresurssia ja hankkeiden hyötyjen aikaistumista. Ammattimaisten kiinteistönomistajien valmistelemat kaavat kohdentuvat arviomme mukaan pääosin täydennysrakentamiseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja muiden palveluiden äärelle. Kaavan laatimisaloitteella ja kaavan laatimisella yhteistyössä maanomistajan kanssa voi olla huomattava merkitys täydennysrakentamisen aktivoitumisessa, kaavoituksen sujuvoitumisessa ja oikea-aikaistumisessa tukemaan kysyntää vastaavaa asuntotuotantoa ja toimitilarakentamista kasvukaupungeissa.

Koementit luvusta 13 Merialuesuunnittelu

Luku 13: Merialuesuunnittelu

Raklilla ei lausuttavaa.

Komentit luvusta 14 Kansallinen kaupunkipuisto

Luku 14: Kansallinen kaupunkipuisto

Raklilla ei lausuttavaa.

Komentit luvusta 15 Valtion rajat ylittävät ympäristövaikutukset

Luku 15: Valtion rajat ylittävät ympäristövaikutukset

Raklilla ei lausuttavaa.

Komentit luvusta 16 Pakkokeinot ja seuraamukset

Luku 16: Pakkokeinot ja seuraamukset

103 § Määräys suunnitteluvetoisuuden toteuttamiseksi. 1 momentin mukaan, 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. Rakli painottaa, ettei tämän tule tarkoittaa sitä, että kunta olisi veloitettu hyväksymään kaava tietyllä sisällöllä.

104 § Määräys valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen toteuttamiseksi. 1 momentin mukaan, jos edellytysten luominen valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen toteuttamiseksi on yleisen edun kannalta erittäin tärkeää eikä maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa ole osoitettu tavoitteen toteuttamiseksi tarvittavaa ratkaisua, valtioneuvosto voi yleisistunnossaan asettaa määräajan, jonka kuluessa maakunnan liiton tai kunnan on hyväksyttävä kaava, jossa on tavoitteen toteuttamiseksi tarvittava ratkaisu. Samoin kuin 103 §:ssä, tässäkin Rakli painottaa, ettei muotoilun tule tarkoittaa, että valtioneuvosto voisi edellyttää tietynlaista vaatimaansa kaavaratkaisua, joka kunnan olisi määräajassa tehtävä ja hyväksyttävä.

Rakli pitäisi perusteltuna, että valtio osallistuu kaavoituskustannuksiin 104 §:n mukaisissa tilanteissa erityisesti silloin, jos valtakunnallisen tavoitteen toteuttamiseen ei liity erityisiä paikallisia intressejä.

Komentit luvusta 17 Kaavan ja muun päätöksen tiedoksianto koskevat säännökset

Luku 17: Kaavan ja muun päätöksen tiedoksianto koskevat säännökset

Raklilla ei lausuttavaa.

Kommentit luvusta 18 Muutoksenhaku

Luku 18: Muutoksenhaku

114 § Valitusoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. 1 momentissa todetaan, että valitusoikeus sellaisesta asemakaavasta, joka laaditaan voimassa olevan yleiskaavan alueelle yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeamatta, on niillä, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa yleiskaavaa tai yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poiketen, valitusoikeuteen sovelletaan kunnallisvalitusta.

Rakli pitää erittäin hyvänä, että voimassa olevaan lakiin verrattuna valitusoikeutta rajattaisiin esitetyn mukaisesti asianosaisiin silloin, kun asemakaava ei poikkea yleiskaavasta.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin yhdistysten valitusoikeudesta voimassa olevasta laista poiketen. Valitusoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä olisi rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan, jos yhteisö on tehnyt muistutuksen kaavaehdotuksesta. Samassa momentissa esitetään kuitenkin tilanteita, jolloin valitusoikeus olisi yhdistyksillä silloinkin, kun eivät olisi jättäneet muistutusta kaavaehdotuksesta.

Kokonaisuutena Rakli pitää yhdistysten valitusoikeuden muotoilua onnistuneena. Se kannustaa osallistumaan kaavoitukseen siinä vaiheessa, jolloin sisältöön on mahdollisuus vaikuttaa ennen kaavan hyväksymispäätöstä. Rakli arvioi, että muutos voi parantaa kaavojen laatua ja pidemmällä aikavälillä sujuvoittaa kaavaprosessia sekä keventää valitustaakkaa.

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

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

Raklilla ei lausuttavaa.

Kommentti luvusta 20 Erinäiset säännökset

Luku 20: Erinäiset säännökset

Raklilla ei lausuttavaa.

Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Luku 21: Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Raklilla ei lausuttavaa.

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

Liitelaki: Laki alueidenkäyttölain muuttamisesta / laki kaavojen toteuttamisesta

101 a § Korvaus metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta.

Raklilla ei lausuttavaa.

Kommentit rakentamislain muuttamisesta

Liitelaki: Laki rakentamislain muuttamisesta

46 § Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella.

3 momentin mukaan vähintään 10 hehtaarin kokoista aurinkovoimalaa pidettäisiin sellaisena merkittävänä rakentamisena, joka edellyttää asemakaavan laatimista. Rakli suosittelee, että kategorisen ja suhteellisen matalan kaavoituskyynnyksen (10 ha) sijaan asemakaavoittaminen perustuisi kunnan tapauskohtaiseen harkintaan.

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

-

Kurunmäki Kimmo
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry