

Lausunto esityksestä uudeksi alueidenkäyttölaki

Ympäristölautakunta 10.06.2025
495/03.00/2025

Valmistelija/lisätietoja antaa:

Kaavoituspäällikkö Iiris Koivula p. 02 474 5676

Ympäristöministeriö pyytää 11.7.2025 mennessä lausuntoja esityksestä uudeksi alueidenkäyttölaki. Lakiluonnos on esityslistan oheismateriaalina. Lausunto on lausuntopalvelussa pyydetty jäsentelemään luvuittain.

Alueidenkäyttölaki sisältää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, kaavoitusjärjestelmää sekä merialuesuunnittelua koskevat säännökset. Alueidenkäyttölain uudistuksella pyritään edistämään muun muassa kaavoituksen sujuvuutta, kaupunkien ja kuntien kasvua, riittävää asuntotuotantoa, yritysten kilpailukykyä sekä Suomen houkuttelevuutta investointikohteena.

Lakiluonnosesitykseen sisältyy uudistuksia sekä kaavojen sisältövaatimuksiin että menettelytapoihin kaavojen laadinnan aikana. Lakiluonnos sisältää myös sellaista uutta yksityiskohtaista sääntelyä, joka supistaa kunnan itsehallinnollista liikkumatilaa päätöksenteossa.

Esityksessä ehdotetaan, että maakuntakaavan tehtäviä ja oikeusvaikutuksia rajattaisiin. Maakuntakaavalla tarkasteltaisiin jatkossa merkitykseltään vähintään valtakunnallisia asioita. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevaa sääntelyä kevennettäisiin. Lakiin lisättäisiin säännökset asemakaavan ja yleiskaavan yhteiskäsittelystä, maanomistajan yleiskaavaa ja asemakaavaa koskevasta aloiteoikeudesta sekä kunnan mahdollisuudesta antaa asemakaavaa tai yleiskaavaa koskeva ehdotus maanomistajan valmisteltavaksi.

Kaavojen sisältövaatimuksissa korostettaisiin nykyistä enemmän ilmastonmuutoksen hillintää ja ilmastonmuutokseen sopeutumista sekä luonnon monimuotoisuuden huomioimista. Nämä olisi lain mukaan huomioitava kaavan laadinnassa.

Esityksellä pyritään ohjaamaan tuulivoiman sijoittumista erityisesti maakuntakaavoissa osoitetuille tuulivoimaloiden alueille. Silloin, kun tuulivoimarakentamista ohjaava

yksityiskohtaisempi kaava ei sijoitu maakuntakaavan tuulivoimaloiden alueelle, vähimmäisetäisyyden asutukseen olisi oltava kahdeksan kertaa tuulivoimalan kokonaiskorkeus. Etäisyysvaatimuksesta voitaisiin poiketa maanomistajien suostumuksella.

Esityksessä ehdotetaan, että lakiin lisättäisiin aurinkovoimarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa koskevat säännökset. Vähintään kymmenen hehtaarin kokoisten aurinkovoimaloiden rakentaminen edellyttäisi aina kaavoitusta.

Muutoksenhakuoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä rajattaisiin niihin, joihin kaava välittömästi vaikuttaa. Kunnan jäsenellä ei enää olisi muutoksenhakuoikeutta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen, jos asemakaava on laadittu yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeamatta. Rekisteröidyillä yhteisöillä olisi tiettyjä laissa mainittuja tilanteita lukuun ottamatta valitusoikeus vain, jos ne ovat tehneet muistutuksen asemakaavaehdotuksesta.

Suurimpien kaupunkiseutujen (Helsinki, Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti) yhteistyötä alueidenkäytön, asumisen ja liikennejärjestelmän suunnittelun yhteensovittamisessa vahvistettaisiin.

Uuteen alueidenkäyttölakiin sisältyvät alueidenkäytön suunnittelua koskevat säännökset. Voimassa olevan alueidenkäyttölain (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki) nimi muuttuisi laiksi kaavojen toteuttamisesta. Laki kaavojen toteuttamisesta tulee sisältämään muun muassa maapolitiikkaa, tonttijakoa ja yleisten alueiden rakentamista koskevat säännökset.

Lakiin kaavojen toteuttamisesta sisältyisi mm. pykälä, jonka mukaan kunnan olisi tietyissä tilanteissa korvattava kaavan suojelumääräyksestä johtuva metsätalouden harjoittamisen rajoitus, jos rajoituksesta aiheutuisi vähäistä suurempi taloudellinen menetys. Lakiluonnoksen 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 tarkoitetusta alueesta tai metsälain 10 § mukaisista kohteista. Korvauskynnykseksi on määriteltävä vähäistä suurempi menetys (eli menetys vähintään 3000 euroa tai neljä % rajoituksenalaisen markkinakelpoisen

puuston arvosta, sen mukaan kumpi laskentaperuste on maanomistajalle edullisempi). Kyseistä pykälää laista kaavojen toteuttamiseksi sovellettaisiin kaavoihin, jotka on hyväksytty lain voimaantulon jälkeen.

Lakiluonnokseen sisältyy asetuksenantovaltuuksia. Luonnoksesta uudeksi alueidenkäyttöasetukseksi pyydetään erikseen lausunnot syksyllä 2025.

Paimion kaupungin hallintosäännön 27 § mukaan ympäristölautakunnan ratkaistavaksi kuuluu kaupungin lausunnon antaminen rakentamislain, alueidenkäyttölain, ympäristönsuojelulain ja luonnonsuojelulain mukaisissa asioissa.

Esittelijä:

Paikkatietopäällikkö Lindvall Virpi:

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta päättää, että Paimion kaupunki antaa seuraavan lausunnon esityksestä uudeksi alueidenkäyttölaiksi:

Luku 8: Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

Lakiluonnoksessa (68 §) esitetty tuulivoimalan vähimmäisetäisyys -kahdeksan kertaa tuulivoimalan kokonaiskorkeus – olemassa olevasta ja tulevasta asutuksesta niillä alueilla, joita ei maakuntakaavassa ole osoitettu tuulivoimalle, karsii tuulivoimalle soveltuvien alueiden määrää oleellisesti etenkin Etelä-Suomessa, jossa toisaalta sähköenergialle on suurin tarve. Tuulivoiman etäisyys asutuksesta tulisi määritellä kaavoituksessa vaikutusten arvioinnin tuloksena. Lain tasolla tulisi esittää etäisyys sääntelyn tarkoitus ja tavoite.

Luku 11: Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Lakiluonnoksen 83 § esitetty hallintolain mukainen tiedoksiantomenettely kaavaprosessin ehdotusvaiheessa poikkeaa kaavaprosessin muihin vaiheisiin liittyvästä tiedottamisesta. Tämä lisää mahdollisuutta menettelyvirheisiin kaavaprosessin aikana.

Lakiluonnoksen 78 § mukaan asemakaavaa laadittaessa olisi muun ohessa arvioitava kaavan todennäköisesti merkittävät

vaikutukset rakentamisen kustannuksiin. Uusien arvioitavien asioiden sisällyttäminen kaavoitukseen jo nykyisin kohdistuviin selvitysvelvollisuuksiin ei sujuvoita kaavojen laadintaa. Epäselväksi jää myös, miten kussakin tapauksessa määriteltäisiin sellainen rakentamisen kustannusten taso, johon kaavan merkittäviä vaikutuksia verrattaisiin.

Luku 18: Muutoksenhaku

Muutoksenhakuoikeutta asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on lakiluonnoksessa (114 §) esitetty rajattavaksi käsittämään vain asianosaiset, jos asemakaava on laadittu voimassa olevan yleiskaavan alueelle yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeamatta. Valitusoikeus olisi van heillä, joiden oikeuteen, etuun ja velvollisuuteen asemakaava voi vaikuttaa. Tällaisissa tapauksissa kunnan jäsenillä ei lakiluonnoksen mukaan enää olisi oikeutta hakea muutosta asemakaavan hyväksymispäätökseen. Herää kysymys vähentääkö esitetty valitusoikeuden rajaaminen todella hallintotuomioistuinten työmäärää ja nopeuttaako se kaavaprosesseja, jos jatkossa osassa tapauksista joudutaan ensin tulkitsemaan ja selvittämään, onko valitusoikeutta olemassa.

Liitelaki, Laki kaavojen toteuttamisesta

Liitelakiin kaavojen toteuttamisesta (101 a §) lisättäväksi esitetty metsätalouden harjoittamisen rajoituksia koskeva korvaus on kunnille kohtuuton, kun otetaan huomioon asetettu korvauskynnys ja kaavojen sisältövaatimukset. Kunnat eivät enää voisi laatia luonnon monimuotoisuutta koskevia sisältövaatimuksia täyttäviä kaavoja ilman huomattavaa korvausvelvollisuutta. Korvausvelvollisuus on ristiriidassa uuteen alueidenkäyttölakiin (34 §) lisättäväksi esitetyn yleiskaavojen sisältövaatimuksen kanssa, joka luonnonarvojen lisäksi korostaa juuri luonnon monimuotoisuuden huomioon ottamista kaavoituksessa.

Päätös: