

Salon kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölainsiksi

Kaupunginhallitus 16.06.2025 § 17
2897/03.00.00.00/2025

Valmistelija

kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 02 778 2302

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi alueidenkäyttölainsiksi. Lausunnon voi antaa kuka tahansa. Uusi laki korvaa kaavoituksen osalta nykyisen saman nimisen alueidenkäyttölain, jossa on maankäyttö- ja rakennuslaista jäljelle jääneet kaavoitusta koskevat säännökset. Vanha alueidenkäyttölaki jää toisen nimisenä loppulta osin voimaan. Vuoden 1958 rakennuslain ja vuoden 2000 maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakentunutta lainsäädännöllistä systematiikkaa ja sääntelyratkaisuja ei ole tarkoitus arvion mukaan muuttaa käytännössä miltään osin merkittävästi. Kuntien rooli kaavoittajana pysyy ja kaavahierarkiaa ei muuteta. Kannanotot muuttuviin kohtiin ovat lausuntoehdotuksessa.

TIIVISTELMÄ MUUTTUVISTA KOHDISTA

Lakiluonnoksessa maakuntakaava rajattaisiin koskemaan vain valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita ja myös maakuntakaavan oikeusvaikutuksia rajattaisiin. Kuntien yhteinen yleiskaava ohjaisi yleiskaavaa maakuntakaavan sijasta ja kuntien yhteinen yleiskaava olisi mahdollista hyväksyä kuntien valtuustoissa. Lakiin lisättäisiin säännökset maanomistajan yleiskaavaa ja asemakaavaa koskevasta aloiteoikeudesta sekä kunnan mahdollisuudesta antaa asemakaavaa tai yleiskaavaa koskeva ehdotus maanomistajan valmisteltavaksi. Lakiin lisättäisiin myös suurimpien kaupunkiseutujen yhteistyövelvoitetta, asemakaavan ja yleiskaavan yhteiskäsittelyä, aurinkovoimarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa ja tuulivoimalan vähimmäisetaisyyttä asutuksesta koskevat säännökset. Kaavoitusmenettelyä koskevia säännöksiä yksinkertaistettaisiin. Muutoksenhakuoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä rajattaisiin tietyissä tilanteissa asianosaisiin ja yhteisöille lisättäisiin muistutusvelvoite valitusoikeuden käyttämisen edellytykseksi.

Kuntaliiton lausuntoon menevät huomiot on huomioitu Salon kaupungin lausuntoehdotukseen. Salon kaupungin lausuntoehdotus on laadittu yhteistyössä maankäyttöpalvelujen palvelualueella.

LAUSUNTOEHDOTUS

Kommentit luvusta 1 Yleiset säännökset

Ei kommentoitavaa.

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

Ei kommentoitavaa.

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Ei kommentoitavaa.

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

Ei kommentoitavaa.

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava 44§ Kuntien yhteisen yleiskaavan laatiminen ja hyväksyminen

Kuntien yhteisen yleiskaavan osalta hyväksymismenettelyä on kevennetty, mikä on myönteinen muutos.

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

Ei kommentoitavaa.

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset 65 § Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen ja niitä koskevat erityiset sisältövaatimukset;

Vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan sijoittaa keskusta-alueen ulkopuolelle, jos huolehditaan, että suunnitellulla alueidenkäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Lakiluonnoksen mukainen huolehtiminen siitä, ettei suurmyymälöillä olisi keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen haitallisia vaikutuksia, on epäselvä ja kaipaisi täsmennystä esimerkiksi verrataanko tilannetta jo rakennettujen yksiköiden aiheuttamiin vaikutuksiin vai oletettuihin tuleviin vaikutuksiin. Salon kaupunki katsoo, että suurmyymälöiden seudullisten ja maakunnallisten vaikutusten johdosta myymälöiden sijoittaminen tulisi ratkaista maakunta- tai yleiskaavassa riittävine vaikutusten arviointeineen.

Kommentit luvusta 8 Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset, Tuulivoiman etäisyys sääntely 68 § 2 ja 3 momentti

Tuulivoiman etäisyys olemassa olevasta ja tulevasta asutuksesta tulisi määritellä kaavoitusprosessissa vaikutusten arvioinnin tuloksena. Lakiin tulisi kirjata etäisyys sääntelyn tarkoitus ja tavoite, ei yksityiskohtaista voimalan korkeuteen sidottua metrimäärää. 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.

Esitetty suostumusmenettely etäisyysvaatimuksen alittamiseksi voi joissakin tapauksissa osoittautua maanomistajien suuren määrän takia työlääksi ja jopa hankkeen suunnittelun esteeksi.

Kommentit luvusta 9 Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset, yleiskaavan käyttö aurinkovoimalan rakentamisluvan perusteena 70 §

Mahdollisuus laatia suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava aurinkovoimaloiden rakentamiselle on kannatettavaa ja selkeyttää nykyistä suunnittelu- ja lupakäytäntöä. Perusteluissa olisi hyvä kuvata yleiskaavan tarpeellisuutta suhteessa rakentamislain mukaiseen sijoittamislupamenettelyyn (eli missä tilanteissa hankkeiden toteuttamiseksi tarvittaisiin yleiskaavaa – tai jopa maakuntakaavaa - ja milloin sijoittamislupamenettelyä voitaisiin pitää riittävänä). Pinta-alaan sidotun edellytyksen tulisi pinta-alamääräisesti nousta huomattavasti kaavoituksellisen suunnittelun käynnistämiseksi.

Hankkeen määritelmä pitäisi lisätä lakiin ja ehkä myös määritellä, miten lähellä toisiaan voivat sijaita erilliset hankkeet.

Lakiluonnoksessa todetaan, että aurinkovoimaloita ei saisi merkittävässä määrin sijoittaa metsämaalle. Jää epäselväksi, mitä merkittävällä määrällä tarkoitetaan. Lain perusteluissa asiaa tulee avata tarkemmin, eli

tarkastellaanko metsäalueelle sijoittumisen merkittävyyttä hankekohtaisesti vai esimerkiksi kunta- tai seutukohtaisesti tai valtakunnallisesti. Mitään alueita ei tule rajata ehdottomasti pois eikä määritellä epäselvillä määritteillä.

Kommentit luvusta 10

Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

Ei kommentoitavaa.

Kommentit luvusta 11

Kaavoitusmenettely

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa 78 §

Asemakaavaa laadittaessa on muun ohessa arvioitava todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin. Vaikka arviointi perustelujen mukaan tulisi tehdä vain yleisellä tasolla, se lisää kaavoituksen entuudestaankin raskasta selvitystaakkaa. Tulkinnallisuuden vähentämiseksi pitäisi määritellä taso, johon vaikutuksen merkittävyyttä verrataan.

Rakentamisen kustannuksia voi olla erittäin hankala arvioida kaavoitusvaiheessa ja säädöksen myötä asemakaavaprosessi kuormittuu huomattavasti lisäten kaavoituksen kustannuksia ja pidentäen asemakaavojen laatimisaikatauluja. Vaatimuksesta rakentamiskustannusten selvittämisestä tulee luopua asemakaavoittamisen sujuvoittamiseksi, mikä on myös hallitusohjelman tavoite.

Tieto vireillä olevista kaavoista 79 §

Kunnan on pidettävä yleisessä tietoverkossa tietoa kunnassa vireillä olevista kaavoista. Kunnan on pidettävä yleisessä tietoverkossa tietoa myös lähiaikoina vireille tulevista kaavoista, ellei kyse ole vähäisestä asemakaavamuutoksesta. Käytännössä pitäisi luoda jokin prosessi, jonka seurauksena tietoverkossa oleva materiaali päivittyy ja hyväksytään. Tämä voi osoittautua hankalammaksi tai ainakin työläemmäksi kuin vuosittain päivittyvä kaavoituskatsaus. Kuinka ajantasaista materiaalin tietoverkossa tulee olla?

Kommentit luvusta 12 Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite ja asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa, Asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa 91 §

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 vireille tulosta ja mahdollisesta keskeyttämisestä omien tavoitteidensa ja velvoitteidensa mukaan (kaavamonomoli) sekä haluamallaan päätöksenteon tasolla ja aikataulussa. Vaatimus monijäsenisestä toimitelmasta on poistettava. Jokaisen, kunnan kannalta vähämerkityksisenkin aloitteen tai kaavanlaadintapyyynnön käsittely monijäsenisessä toimitelmassa kuormittaa hallintoa, lisää kustannuksia ja hidastaa päätöksentekoa. Aloitteiden käsittelyn määräaikaa koskeva mainita on poistettava tai toissijaisesti pidennettävä kuuteen kuukauteen, mikä mahdollistaisi aloitteiden laadukkaan käsittelyn ja arvioinnin suhteessa kunnan muuhun kaavoitusohjelmaan. Olisi syytä määritellä, minkälaiset kriteerit aloitteen tulee täyttää ennen kuin kunnan on velvollisuus ottaa aloite käsittelyyn? Lakiluonnoksen 90 §:ssä tarkoitettu aloite ja 91 §:ssä tarkoitettu yhteistyö koskisivat asemakaavojen lisäksi ns. suoraan rakentamista ohjaavia yleiskaavoja (40, 67, 70 ja 73 §:issä tarkoitettuja yleiskaavoja), joiden

nojalla voidaan myöntää suoraan rakennuslupia kuten asemakaavojenkin nojalla.

Kommentit luvusta 13 Merialuesuunnittelu

Ei kommentoitavaa.

Kommentit luvusta 14 Kansallinen kaupunkipuisto

Ei kommentoitavaa.

Kommentit luvusta 15 Valtion rajat ylittävät ympäristövaikutukset

Ei kommentoitavaa.

Kommentit luvusta 16 Pakkokeinot ja seuraamukset

Ei kommentoitavaa.

Kommentit luvusta 17 Kaavan ja muun päätöksen tiedoksiantoa koskevat säännökset

Kommentit luvusta 18 Muutoksenhaku, valitusoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä 114 §

Valitusoikeus sellaisesta asemakaavasta, joka laadittaisiin voimassa olevan yleiskaavan alueelle yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeamatta, olisi vain niillä, joiden oikeuteen, etuun ja velvollisuuteen asemakaava voi vaikuttaa. (=valitusoikeus vain asianosaisilla)
Säännös poikkeaisi kuntalain mukaisen kunnallisvalituksen pääsäännöstä ja kaventaisi kunnan perustuslain suojaamaan itsehallintoon kytkeytyvää kunnan jäsenen mahdollisuutta valvoa kunnallista päätöksentekoa. Valitusoikeuksien kaventamisella voi myös olla oikeuskäsittelyä pidentävä vaikutus, sillä tuomioistuimissa tulisi ennen varsinaisen valituksen asiasisällön käsittelyä tutkia tarkkaan valittajan asianosaisuus. Valitusoikeuksien poistaminen voisi myös kaventaa kuntalaisten osallisuuden tunnetta, mikä voi heijastua kaavoitushankkeiden yleiseen hyväksyttävyyteen. Muutoksenhakuoikeuksien kaventamisen sijaan tuomioistuinten riittävien resurssien varmistaminen olisi paras keino sujuvien kaavavalitusten käsittelyn takaamiseksi.

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

Kommentti luvusta 20 Erinäiset säännökset

Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Kommentit alueidenkäyttölain muuttamisesta (nimike muuttuu laiksi kaavojen toteuttamislaksi)

101 a §. Korvaus metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta
Säännös tarkoittanee, että jatkossa maakunta-, yleis- tai asemakaavoihin ei enää tule suojelumääräyksiä, joista voisi aiheutua maanomistajalle lain määrittämää haittaa suurempi haitta. Samalla se tarkoittaa myös sitä, että kaavan laatijan on mahdollisia suojelumerkintöjä tehdessään pystyttävä arvioimaan mahdollisesta suojelumerkinnästä koituvan haitan arvo. Pykälää ei hallituksen esityksen mukaan sovellettaisi metsälakikohteisiin, joten ne voisi jatkossakin kaavassa osoittaa.

Kommentit rakentamislain muuttamisesta

46 §. Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

Merkittävänä rakentamisena pidettäisiin aina pinta-alaltaan vähintään kymmenen hehtaarin kokoista aurinkovoimalaa. Rakentamisen

merkittävyyttä on hyvä tarkastella sen vaikutusten kautta. Määritelmän mukainen kymmenen hehtaarin aurinkovoimala taajamassa tai sen välittömässä läheisyydessä voi olla tosiasiallisesti merkittävää rakentamista. Salon kaupunki pyytää lainsäätäjää vielä harkitsemaan, onko ehdotonta kymmenen hehtaarin rajaa tarkoituksenmukaista kirjata rakentamislakiin. Mikäli pinta-alamääritelmä nähdään välttämättömäksi, Salon kaupunki pyytää harkitsemaan pinta-alamääritelmän merkittävää korottamista esitetystä kymmenestä hehtaarista.

Luonnos hallituksen esitykseksi alueidenkäyttölain muuttamiseksi on kokousasian oheismateriaalina.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Salon kaupunki antaa valmistelun mukaisen lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölainsiksi.
Päätös	Timo Lehti ehdotti Anna-Leena Yli-Jaman sekä Heikki Tammisen kannattamana seuraavaa: Lisätään kaupungin lausuntoon; mitään alueita ei tule rajata ehdottomasti pois eikä määritellä epäselvillä määritteillä. Puheenjohtaja tiedusteli voiko kaupunginhallitus hyväksyä Lehden ehdotetun lisäyksen lausuntoon yksimielisesti. Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen sekä Lehden ehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksianto	Hallintoasiantuntija Lausuntopalvelut.fi