

KH 16.06.2025 § 119
290/03.00/2025

Alueidenkäytön lainsäädäntöä uudistetaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaisesti. Alueidenkäyttölaki sisältää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, kaavoitusjärjestelmää sekä merialuesuunnittelua koskevat säännökset. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä ehdotetaan säilytettäväksi pääpiirteittäin ennallaan. Keskeisimmät muutokset kohdistuvat maakuntakaavan ohjausvaikutukseen, kaavojen sisältövaatimusten ajantasaistamiseen, tuuli- ja aurinkovoimarakentamiseen, vähittäiskaupan suuryksiköihin, maaomistajan aloiteoikeuteen ja kumppanuuskaavoituksen, kaavoitusprosessin sujuvoittamiseen sekä muutoksenhakuun.

Ympäristöministeriö on pyytänyt kunnilta lausuntoja esityksestä uudeksi alueidenkäyttölainsäädännöksi 11.7.2025 mennessä. Kunnan maankäytön suunnittelija on käynyt läpi esitysluonnoksen ja esittää siihen seuraavaa lausuntoa:

Luku 11: Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavojen laatimiseen sisältyy lainmukainen velvollisuus niiden vaikutusten arviointiin ja selvittämiseen erilaisten selvitysten ja tutkimusten avulla. Vaadittava selvitystyön määrä kaavoja laadittaessa on kasvanut tasaiseen tahtiin ja käsittää merkittävän osan laadintaan käytetystä työmäärästä ja kustannuksista, erityisesti kun selvityksiä on usein tilattava ulkopuolisilta asiantuntijoilta.

Lakiluonnoksen 78 § ehdotetaan lisäystä: *"Asemakaavaa laadittaessa on lisäksi arvioitava kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin."* Tällä tarkoitettaisiin esimerkiksi rakennusten sijoittamista sekä pysäköintiä, yhteistilojen määrää, kerroslukumääriä, rakennusmateriaaleja ja julkisivuratkaisuja koskevista kaavamääräyksistä niin julkiselle kuin yksityisellekin rakentajalle aiheutuvia kustannuksia. Kustannukset olisi arvioitava yleisellä tasolla eli tarkkoja hinta-arvioita ei tarvitsisi esittää.

Lainsäätäjän arvion mukaan vaatimus saattaa joissain tapauksissa pienentää rakentamiskustannuksia, kun kustannukset tunnustetaan paremmin jo asemakaavoitusvaiheessa. Samaan aikaan vaatimuksen arvioidaan lisäävän kaavan laatimiskustannuksia kunnalle.

Esityksen voidaan todeta olevan ristiriidassa hallitusohjelman kanssa, jonka tavoitteisiin on kirjattu kaavoitusprosessin sujuvoittaminen ja nopeuttaminen. Rakentajat ja rakennusliikkeet myös kehittävät jatkuvasti ratkaisujaan ja toimintaansa sen mukaan, mikä on järkevää ja kustannustehokasta ja mitä kunta heiltä kaavoituksellaan vaatii. Kuntien maankäytön suunnittelussa ei voida olettaa olevan substanssiosaamista kustannusten arviointiin sellaisella tasolla, että siitä olisi rakentajalle todellista hyötyä. Esityksen perustelu rakennuskustannusten pienenemisestä on sikälikin ristiriitainen, ettei laissa missään kohtaa edellytetä näiden kustannusten minimointia.

Esimerkiksi uusia asuinalueita kaavoittaessaan kunta ottaa ympäristön lisäksi huomioon myös kaavamääräysten vaikutukset uusien tonttien houkuttelevuuteen talojen rakennuskustannuksia silmälläpitäen. Tämänkaltaisen harkinnan tulisi edelleen olla mahdollista ilman lakiin kirjattavia vaatimuksia siitä, miten ja millä tasolla kunta päättävävaltansa kuuluvan harkinnan toteuttaa.

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

Lain 90 §:ssä ehdotetaan lisättäväksi pykälä asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloitteesta. Maanomistajalla olisi oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan tai suoraan rakentamista ohjaavan yleiskaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi omistamalleen alueelle. Kunnan olisi päätettävä aloitteen hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta.

Erilaisia aloitteita kaavojen laatimiseksi on Pälkäneellä ja muissa kunnissa voinut tehdä ennenkin. Ehdotuksessa pyritään nyt määrittelemään lakiin näiden aloitteiden tekeminen ja käsittely, mikä sinänsä on aivan ymmärrettävää. Lakiehdotuksen keinotekoinen neljän kuukauden määräaika on kuitenkin erittäin ongelmallinen.

Uusiin kaava-aloitteisiin liittyy aina paljon selvitettävää suunnittelualueen oloista ja maanomistajan tilanteesta, toiveista ja resursseista jo ennen kuin kaavaa voidaan asettaa virallisesti vireille. Se, saadaanko näitä tietoja neljässä kuukaudessa, ei useinkaan riipu kunnan toiminnasta. Näin ollen kunnanhallitus joutuisi määraajan koittaessa tekemään päätöksen aloitteen hyväksymisestä puutteellisella tiedolla. Mikäli aloite hyväksyttäisiin, olisi tarvittava tieto joka tapauksessa hankittava eli tämä ei kaavaprosessia nopeuttaisi.

Tämän johdosta voisi myös syntyä tilanne, jossa aloite olisi hylättävä ainoastaan lain määraajan takia, jos tarvittavia tietoja ei tähän mennessä saada. Tämä voisi pikemminkin heikentää hakijan asemaa ja hidastaa kaavaprosessia.

Ympäristöministeriön lakiehdotuksen esittelytilaisuudessa annettiin ymmärtää, että aloitteesta tehtävä päätös olisi oltava nimenomaan kyllä/ei-päätös. Päätöksellä ei siis voitaisi esimerkiksi sopia vireille asettamisesta jonain muuna ajankohtana tai vaatia lisätietoja tai sopimuksia vaan aloite olisi yksinkertaisesti joko hyväksyttävä tai hylättävä. Näin kankea käsittelytapa ei edistä hallitusohjelman tavoitteita kaavaprosessin selkeyttämisestä ja nopeuttamisesta vaan lisää ylimääräistä byrokratiaa.

Luku 21: Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Lakiesityksen 129 §:ssä todetaan maankäyttö- ja rakennuslain tai alueidenkäyttölain nojalla voimaan tulleiden kaavojen olevan voimassa myös uuden lain mukaisina kaavoina.

Pälkäneellä, kuten muissakin kunnissa, on kuitenkin voimassa huomattava määrä näitä lakeja vanhempien lakien aikana hyväksytyjä kaavoja. Myös nämä vanhemmat lait on kirjattava samaan pykälään.

Valmistelija	Aarni-Pekka Jakonen, maankäytön suunnittelija p. 040 737 5390, aarni-pekka.jakonen@palkane.fi
Esitys	Kunnanjohtaja Pauliina Pikka Kunnanhallitus päättää 1. antaa lakiluonnoksesta ylläolevan lausunnon. 2. että maankäytön suunnittelija toimittaa lausunnon ympäristöministeriölle lausuntopalvelu.fi -verkkopalvelun kautta.
Päätös	Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.