

Ylöjärven kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölaki

Kaupunginhallitus 11.08.2025 § 243
262/10.02.2025

Valmistelija: Kaavoitus- ja maankäyttöpalvelut, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Lausuntopyyntö: Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus jatkuu. Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölaki on valmistunut. Ympäristöministeriö on pyytänyt kunnilta ja kaupungeilta lausuntoa valmisteilla olevasta uudesta alueidenkäyttölain luonnoksesta (diaarinumero: VN/26856/2023).

Lausunto pyydetään antamaan viimeistään 11.07.2025 ja ensisijaisesti lausuntopalvelun kautta. Lisäaikaa on kokousaikataulun takia myönnetty 15.08.2025 saakka.

Tarkastelua

Esityksen tavoitteena on uudistaa alueidenkäyttöä koskevat säännökset Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteiden toteuttamiseksi. Esityksen tavoitteena on myös, että alueidenkäyttöä koskevia säännöksiä uudistettaessa otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun tulevaisuuden haasteista, muuttuvasta toimintaympäristöstä sekä aluehallinnon rakenteiden muutoksista aiheutuvat kehittämistarpeet. Lisäksi uudistuksen tavoitteena on selkeyttää ja sujuvoittaa alueidenkäyttöä koskevia säännöksiä ja tehdä niihin tarvittavat lakitekniset ja kielelliset korjaukset.

Uusi alueidenkäyttölaki muodostuu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, kaavoitusta ja merialuesuunnittelua koskevista säännöksistä (nykyisen alueidenkäyttölain lukujen 1–10 a ja 24–26 a alueidenkäytön suunnittelua koskevat pykälät).

Kokonaisuudistukseen liittyvät RYTJ-laki ja Rakentamislaki ovat tulleet voimaan. Yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki valmistuvat myöhemmin alueidenkäyttölain jälkeen.

Lausunto

Lausunnossa otetaan esille tärkeimpiä huomioita lakiuudistukseen, joiden arvioidaan aiheuttavan epävarmuutta yhdyskuntarakenteen kehitykselle sekä mahdollisia selvitystarpeita ja lisääntyviä hallinnollisia käsittelyitä ja sitä kautta lisääntyvää työmäärää kuntakaavoitukseen.

Ylöjärven kaupunki pitää ongelmallisena, että Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksessa on lakikokonaisuus jaettu osiin. Säädökset muuttuvat eri tahtisesti. Ajatellut sujuvoittamiset eivät kaavaprosessissa toteudu, jos samalla lisätään kunnille uusia velvoitteita. Sinänsä kannatettavaa digitalisaatiota otetaan käyttöön, vaikka järjestelmien selvittäminen ja kehittäminen on kesken. Kaikilla kunnilla ei ole riittävää organisaatiota toteuttaa vaatimuksia ja jo siten asetetaan kunnat eriarvoiseen asemaan.

Alueidenkäyttölain keskeisiä tavoitteita ovat ilmastonmuutoksen hillitseminen, siihen sopeutuminen sekä luonnon monimuotoisuuden turvaaminen. Nämä

tavoitteet ovat tavoiteltavia ja sisältyvät kattavasti lakiluonnokseen. Samanaikaisesti kunnille asetetaan korvausvelvoite mahdollisista metsänhakkuumenetyksistä. Tämä johtanee siihen, että käytännössä vastuu monimuotoisuuden toteutumisesta jäänee maanomistajille. Lakiin kirjattu, suojelualueista kunnille johtuva korvaus jää epäselväksi. Käytännössä suojelualueet ovat kaavoissa nykyisellään jo muodostettuja suojelualueita. Ns. Metso-alueet kuuluvat valtion korvauksen piiriin. Maakuntakaava ei sisällä maisematyölupavelvoitetta ja yleiskaavoissakin hyvin rajatuilla alueilla edellytetään maisematyölupaa.

Maakuntakaava (LUKU 4)

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä ehdotetaan säilytettäväksi pääpiirteittäin ennallaan.

Suurimmat ehdotetut suunnittelujärjestelmään kohdistuvat muutokset koskevat maakuntakaavaa, jonka tehtävät rajataan koskemaan ainoastaan vähintään maakunnallisesti merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Lisäksi maakuntakaavan ohjausvaikutus kevenee niin, että kuntakaavoituksella voidaan ratkaista aikaisemmin maakuntakaavaa edellyttäneitä alueidenkäytön kysymyksiä.

Maakuntakaava on tähän saakka tukenut kestäväan aluerakenteen ja kriittisen infrastruktuurin ylikunnallista kehittämistä. Maakuntakaava on monin paikoin ja laajoilla alueilla ainoa maankäyttöä ohjaava kaava ns. perälauta. Maakuntakaavoituksen yhteydessä laadittavat ylikunnalliset selvitykset nähdään tärkeinä kuntakohtaisissa kaavoitusprosesseissa. Lakiluonnoksen ratkaisu maakuntakaavan keventämisen osalta saattaa lisätä epävarmuutta alueidenkäytön kokonaisuuden kehittämiseen.

Yleiskaava ja asemakaava (LUKU 5)

Yleiskaava ja asemakaava säilyttäisivät nykyisen roolinsa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmässä. Lakiin tehtäisiin kaavaprosessin sujuvuutta lisääviä ja kaavojen sisältövaatimuksia koskevia muutoksia. Asemakaava voitaisiin perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poiketen, jos yleiskaava on vanhentunut. Säännöksessä ei enää edellytettäisi, että asemakaavan on sopeuduttava yleiskaavan kokonaisuuteen eikä sitä, että yleiskaava on ilmeisen vanhentunut. Uudeksi menettelyksi ehdotetaan yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittelyä, jolloin ne voitaisiin laatia yhtä aikaa ja hyväksyä samalla päätöksellä. Yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittely todennäköisesti nopeuttaa kaavoitusta ja on kannatettavaa.

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset menettelyt (LUKU 7)

Lakiluonnoksessa esitetään poistettavaksi säännökset keskustan ulkopuolisen seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön ja niiden enimmäismitoituksen osoittamisesta maakuntakaavassa. Vähittäiskaupan suuryksiköt olisi edelleen osoitettava ensisijaisesti kaavojen keskusta-alueelle, mutta ne voitaisiin sijoittaa myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, jos suunnitellulla alueidenkäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustan alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaaminen maakuntakaavassa auttaisi varmistamaan, että merkittävää vähittäiskauppaa kehitetään seudun yhdyskuntarakenteen kannalta kestäväällä tavalla.

Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset (LUKU 8)

Tuulivoimayleiskaavaa koskeviin erityisiin säännöksiin ehdotetaan lisättäväksi tuulivoimalan ja asutuksen välistä vähimmäisetäisyyttä koskeva säännös. Etäisyyden olisi oltava olemassa oleviin asuinrakennuksiin ja yleis- tai asemakaavassa osoitettuihin asuinrakennuspaikkoihin vähintään kahdeksan kertaa tuulivoimalan kokonaiskorkeus, jos tuulivoimayleiskaava ei sijoitu maakuntakaavassa osoitetulle tuulivoimaloiden alueelle. Tuulivoimaloiden vähimmäisetäisyyksistä voitaisiin kuitenkin poiketa alueen maanomistajien suostumuksella. Näiden lisäksi maisemavaikutuksia koskevaa sisältövaatimusta tarkennettaisiin.

Tuulivoimaloiden ja asutuksen välisen vähimmäisetäisyyden määrittämisen esittäminen vaikeuttaa huomattavalla tavalla kuntien mahdollisuuksia kaavoittaa tuulivoimapuistoja alueille, joita ei ole osoitettu maakuntakaavassa. Lakiluonnoksen ehdotuksen toteutuessa tuulivoimahankkeiden sijoitus käytännössä perustuisi vain maakuntakaavassa osoitettuihin alueisiin. Yksityiskohtaisilla selvityksillä ja arvioinneilla ei muilla alueilla olisi merkitystä. Ylöjärven kaupunki ei puolla hallituksen esitystä tuulivoimarakentamiseen liittyen. Tuulivoimalan mahdollinen sijainti tulee jatkossakin perustua vaikutusarvioihin ja selvityksiin eikä laskennalliseen lukuun.

Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa (LUKU11)
Kaavoitusmenettelyä ja vaikutusten arviointia koskeviin säännöksiin ehdotetaan vähäisesti kaavoituksen prosesseja selkeyttäviä ja sujuvoittavia muutoksia ja lisäksi osa nykyisistä asetuksessa olevista säännöksistä ehdotetaan nostettaviksi lakiin. Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa vastaisi pääosin voimassa olevaa lakia. Uutena ehdotetaan säännöstä, jonka mukaan asemakaavaa laadittaessa on arvioitava kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin.

Selvittäminen aiheuttaa kunnille selkeää lisätyötä ja saattaa hidastaa kaavoitusta. Kaavaratkaisut ja kustannukset riippuvat suuresti paikallisista olosuhteista ja ovat sidoksissa kaavan laatimishetkeen. Yleispätevien arviointikriteerien laatiminen on haasteellista. Kustannusten arviointia ei voida pitää perusteltuna ratkaisuna. Mitä hankkeita arviointi koskee ja mihin arviointihintoja verrataan.

Kunnan velvollisuudesta laatia kaavoituskatsaus luovuttaisiin ja sen sijaan säädettäisiin, että kunnan olisi pidettävä yleisessä tietoverkossa tietoa myös lähiaikoina vireille tulevista kaavoista, ellei kyse ole vähäisestä asemakaavamuutoksesta. Ylöjärven kaupunki ylläpitää maankäytön, palveluiden suunnittelu ja toteutusohjelmaa (MAPSTO), jossa on viiden vuoden aikataulutus. Kaavoituskatsauksesta luopuminen vähentää päällekkäisyyttä.

Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite ja asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa (LUKU 12)

Lakiin ehdotetaan hallitusohjelman mukaisesti lisättäväksi pykälät asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloitteesta sekä asemakaavan ja yleiskaavan laatimisesta yhteistyössä maanomistajan kanssa.

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 ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta. Kunta voisi maanomistajan pyynnöstä päättää antaa asemakaavaa, tuulivoimayleiskaavaa, aurinkovoimayleiskaavaa, rantayleiskaavaa tai muun

suoraan rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa koskevan ehdotuksen maanomistajan laadittavaksi tämän omistamalleen alueelle. Kunnan olisi päätettävä pyynnön hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään.

Ylöjärven kaupunki suhtautuu varauksellisesti ehdotettuihin muutoksiin. Maanomistajilla on jo nyt mahdollisuus tehdä kaavoitusta koskevia aloitteita ja kaavoja laadittaessa tehdä yhteistyötä kunnan kanssa maapoliittisen ohjelman puitteissa. Hankkeita ei voida kytkeä ainoastaan esim. asemakaavan laatimiseen, koska hankkeilla saattaa olla merkittäviä kustannus- ja resurssivaikutuksia yhdyskuntarakentamisen näkökulmasta. Hankkeet edellyttävät sopimuksia ja ovat työllistäviä ja resursseja sitovia. Kaavaprosessin sujuvoittamisen kannalta vaikutukset saattavat olla päinvastaiset. Kunnan tulisi itse voida määritellä aloitteiden käsittelytapa.

Toimivalta: Hallintosääntö 87 §, kohta 27

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää antaa selosteosan mukaisen lausunnon lausuntopyyntöön luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölainsiksi.

Päätös: Kaupunginjohtaja muutti päätösehdotusteen seuraavalta osin: kappaleen Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset (LUKU 8) 2. kappaleen ensimmäiseen lauseeseen: sana ”määrittäminen” --> ”määrittämisen”.

Keskustelun kuluessa Hannu Ruuska ehdotti, että poistetaan lausunto luvun 8 osalta eli ei lausuta siitä mitään. Minna Sarvijärvi kannatti Ruuskan ehdotusta.

Koska oli tehty kaupunginjohtajan muutetusta päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, puheenjohtaja esitti suoritettavaksi äänestyksen nimenhuudolla siten, että ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan muutettua ehdotusta, äänestävät jaa. Mikäli ei voittaa, Ruuskan ehdotus tulee kaupunginhallituksen päätökseksi.

Äänestysesitys ja -tapa hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Ahonen, Haataja, Jäppinen, Kiiskinen, Luojus, Salminen, Stenman, Tiura) ja 3 ei-ääntä (Hakanen, Ruuska, Sarvijärvi), joten puheenjohtaja totesi kaupunginjohtajan muutetun päätösehdotuksen tulleen kaupunginhallituksen päätökseksi.