



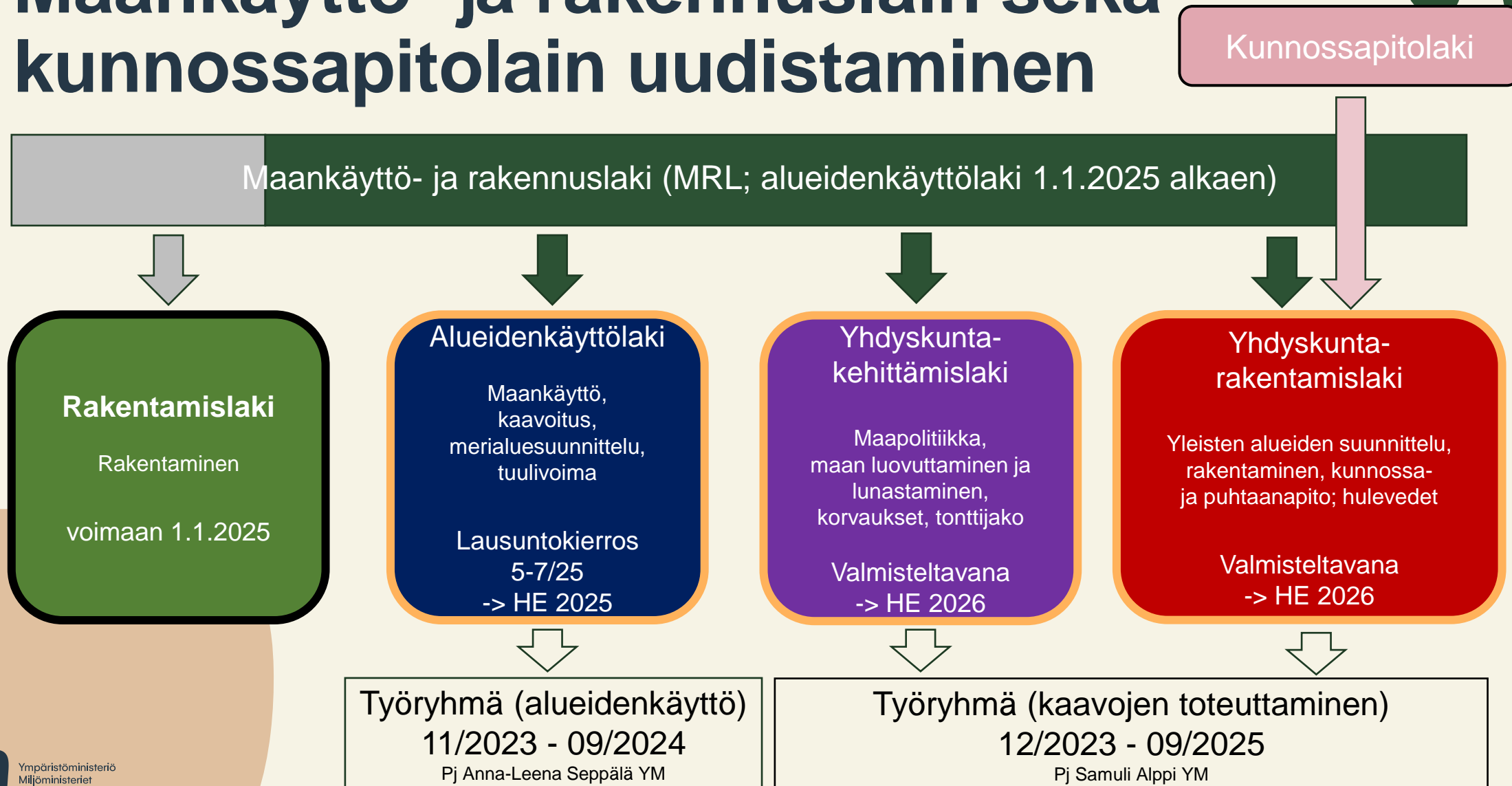
Alueidenkäyttölain uudistamisen tilannekatsaus

Uusimaa-kahvila 7.11.2025

Anna-Leena Seppälä

Alueidenkäytön suunnittelu –yksikön johtaja
Kestävän rakentamisen ja asumisen osasto

Maankäyttö- ja rakennuslain sekä kunnossapitolain uudistaminen



Alueidenkäyttölain uudistus

- *Alueidenkäytön lainsäädäntöä uudistetaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaisesti.*
- Tavoitteena on muun muassa edistää kaavoituksen sujuvuutta, hyvää elinympäristöä, kaupunkien ja kuntien kasvua, alueiden elinvoimaisuutta, yritysten kilpailukykyä sekä Suomen houkuttelevuutta investointikohteena.
- Hallitusohjelman mukaisesti tavoitteena on keventää maakuntakaavan yksityiskohtaisuutta ja oikeusvaikutteisuuutta, sisällyttää lakiin maanomistajan aloiteoikeus yleis- ja asemakaavalle ja mahdollisuus kumppanuuskaavoitukseen sekä sujuvoittaa kaavoitusprosessia.
- Lisäksi kirjauksia koskien mm tuuli- ja aurinkovoimaa, MAL-sopimusmenettelyä.
- Alueidenkäyttölakia valmistelevan työryhmän toimikausi päättyi 30.9.2024. Työn pohjalta valmistui luonnos siitä, miten hallitusohjelmaa alueidenkäyttölaissa mahdollisesti toteutetaan. Luonnos hallituksen esitykseksi oli lausunnolla 16.5.-11.7.2025.
- Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä ehdotetaan säilytettäväksi pääpiirteittäin ennallaan. Siihen kuuluisivat nykyiseen tapaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava.
- Keskeisimmät muutokset kohdistuvat maakuntakaavan ohjausvaikutukseen, kaavojen sisältövaatimusten ajantasaistamiseen, tuuli- ja aurinkovoimarakentamiseen, vähittäiskaupan suuryksiköihin, maaomistajan aloiteoikeuteen ja kumppanuuskaavoituksen, kaavoitusprosessin sujuvoittamiseen sekä muutoksenhakuun.



Lausuntopalaute ja valmistelun eteneminen

- Alueidenkäyttölakia koskeva HE-luonnos oli lausuntokierrokselle 16.5.–11.7. (lisäaika 15.8. saakka) Lausuntopalautea saatiin paljon, yhteensä n. 450 lausuntoa. Lausuntoyhteenveto julkaistiin syyskuun alussa.
- Lausuntoja saatiin laajasti eri tahoilta:
 - **Valtion viranomaiset:** ministeriöt (TEM, VM, OM, LVM, MMM), KHO, HaO:t, ELY-keskukset, Tukes, Museovirasto, STUK; **kunnat ja kuntayhtymät:** yli 100 kuntaa eri puolilta Suomea ja lähes kaikki maakuntien liitot; **järjestöt ja etujärjestöt:** mm. Kuntaliitto, MTK, RT, Rakli, Kaupan liitto, kauppakamarit, EK, Suomen luonnonsuojeluliitto, WWF, Kotiseutuliitto, KOVA ry; **yksityishenkilöt, kansalaisjärjestöt ja yritykset:** erityisesti tuulivoiman ja aurinkovoiman osalta
- Lausunnonantajat lausuiivat eniten tuulivoimarakentamista, aurinkovoimarakentamista ja muutoksenhakua koskevista säännöksistä. Myös esimerkiksi maakuntakaavaa, aloiteoikeutta ja kumppanuuskaavoitusta, kaavoitusmenettelyjä, pakkokeinoja sekä metsänkäytön rajoituksen korvaamista koskevista säännöksistä saatiin melko paljon lausuntoja.
- Poliittiset neuvottelut lain sisällöstä käynnissä



Ehdotettuja muutoksia

- Maakuntakaava rajattaisiin koskemaan ainoastaan vähintään maakunnallisesti merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä ja oikeusvaikutteisuutta kevennettäisiin mm. mahdollistamalla yleiskaavan laatiminen maakuntakaavasta poiketen ja keventämällä kaupan sijainnin ohjausta.
- Kuntakaavoituksessa mahdollistettaisiin yleis- ja asemakaavan hyväksyminen samalla päätöksellä.
- Kaavojen sisältövaatimuksia tarkennettaisiin mm. ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja luonnon monimuotoisuuden vaalimisen näkökulmista.
- Maanomistajan aloiteoikeus ja kumppanuuskaavoitusta koskeva pykälä uusina lakiin.
- Aurinkoenergiayleiskaava lakiin ja tuulivoimalle etäisyysäytäntely.
- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavia tuotantolaitoksia ja toimintoja kaavoituksessa koskeva säännös lakiin (liittyy Seveso-direktiivin toimeenpanoon).
- MAL-sopimukseen liittyvä yhteistyövelvoite lakiin.
- Sujuvoittavia uudistuksia kaavoitusmenettelyyn ja muutoksenhakuun.



Puoliväliriihen energia-alan kasvutoimissa linjattiin alueidenkäyttölaista

- Edistetään nopeampaa kuntakaavoitusta rajaamalla valitusoikeus yleiskaavan mukaisissa asemakaavoissa asianosaisille. Mahdollistetaan yleis- ja asemakaavojen päivittäminen samassa prosessissa.
- Tuodaan lakiin kumppanuuskaavoitus sekä maanomistajan aloiteoikeus.
- Sujuvoitetaan ydinvoimahankkeiden kaavoitusta alueidenkäyttölain uudistuksessa siten, että uusiutuvan energian hankkeiden lisäksi myös ydinvoimahankkeiden kaavavalitukset priorisoidaan tuomioistuimissa.
- **Tuulivoiman etäisyysääntelyä koskeva hallitusohjelmakirjaus** toteutetaan tavalla, joka mahdollistaa puhtaan energiantuotannon kasvun ohjaten tuulivoimaa asutuksen, sosiaalisen hyväksynnän, luonnon sekä sähkönsiirron näkökulmasta tarkoituksenmukaisille sijainneille.
 - Jos tuulivoimarakentamista ohjaava yleiskaava ei sijoitu maakuntakaavassa osoitetulle tuulivoimaloiden alueelle, tuulivoimala on sijoitettava vähintään kahdeksan kertaa tuulivoimalan kokonaiskorkeuden etäisyydelle olemassa olevista asuinrakennuksista ja rakentamisluvan saaneista asuinrakennuspaikoista sekä kaavassa osoitetuista asuinalueista ja asuinrakennuspaikoista.
 - Otetaan käyttöön suostumusmenettely, jossa tuulivoimayleiskaavan vähimmäisetäisyyttä ei sovelleta, jos kaikki ne maanomistajat, joiden kiinteistö sijaitsee lähempänä kuin kahdeksan kertaa tuulivoimalan kokonaiskorkeuden etäisyydellä suunnittelusta tuulivoimalasta, antavat tähän suostumuksensa.
 - Vahvistetaan maisema-arvioinnin asemaa tuulivoimahankkeissa hallitusohjelman mukaisesti ja säädetään laissa sitovasta maisemavaikutusten huomioimisesta tuulivoimarakentamisessa.
 - Lausuntopalautteen pohjalta esitystä arvioidaan vielä siten, että tarvittava sähköntuotannon lisäys suomeen ei esty.



Tuulivoima

- Eniten lausuntopalaute tuli tuulivoimaa koskevasta luvusta.
- **Kiinteää etäisyysääntelyä**, kahdeksan kertaa tuulivoimalan kokonaiskorkeus (lisätty työryhmäkäsittelyn jälkeen), kritisoitiin laajasti, erityisesti sen vaikutuksista kuntien kaavoitusvaltaan, investointeihin ja hankkeiden toteutettavuuteen.
- Suurin osa tuulivoimatoimijoista, ELY-keskuksista, maakuntien liitoista, kunnista ja luonnonsuojelujärjestöistä vastustivat esitettyä etäisyysääntelyä. Monet lausunnonantajat katsoivat, että rajoitukset vaikeuttavat puhtaan siirtymän toteutumista vaarantaen merkittävän osan maatuulivoimahankkeista ja että etäisyysääntely ohjaisi tuulivoimaa luonnon kannalta herkemmille alueille.
- Etäisyysääntelystä lausuiivat myös monet yksityishenkilöt, jotka pääsääntöisesti pitivät etäisyysääntöä perusteltuna ja tarpeellisena omaisuudensuojan ja vaikutusmahdollisuuksien näkökulmasta, osa toivoi vielä pidempää etäisyysääntelyä.
- **Puoliväliriihessä linjattiin, että lausuntopalautteen pohjalta esitystä arvioidaan vielä siten, että tarvittava sähköntuotannon lisäys Suomeen ei esty.**
- Lausuntopalautteessa edellytettiin etäisyysäännöksen vaikutusten arvioinnin täydentämistä huomioiden muun muassa maakuntakaavojen tuulivoiman toteuttamismahdollisuudet.



Maakuntakaavan tehtävä

- **Maakuntakaavan tehtävä rajattaisiin koskemaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä asioita.** Muutoksen tarkoitus on korostaa maakuntakaavan yleispiirteisyyttä ja tarkentaa kaavatasojen työnjakoa. Lisäksi maakuntakaavan tehtävistä poistuisi muutoksen myötä seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaus ja mitoittaminen. Suuryksiköiden osoittaminen kuntakaavoituksessa ei enää edellyttäisi merkintää maakuntakaavassa.
- Selkeimmin muutos näkyisi siinä, että maakuntakaavalla ei enää ratkaistaisi yksittäisten kuntien yhdyskuntarakennetta koskevia asioita. Muutos ei kuitenkaan estäisi esimerkiksi maakunnan kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenteeseen ja liikennejärjestelmään tai niiden yhteensovittamiseen liittyvien alueidenkäytön periaatteiden käsittelyä maakuntakaavassa, jos näillä kysymyksillä on vähintään maakunnallista merkitystä. Tämä tulisi kuitenkin tehdä maakuntakaavan tehtävän mukaisella tarkkuudella.
- Alueet ovat erilaisia ja maakunnallisesti merkittävän alueidenkäytön raja voi vaihdella maan eri osissa alueen olosuhteiden mukaan. Maakunnallisesti merkittävän rajan määrittäminen olisi ensisijaisesti maakuntakaavaa laativan maakunnan liiton ratkaistava mm. alueidenkäyttöraatkaisujen vaikutusten laajuuden perusteella.



Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan, 27 §

Maakuntakaava **on otettava huomioon** yleiskaavaa laadittaessa. Viranomaisten on suunnitellessaan muita alueidenkäyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä olennaisesti vaikeuteta maakuntakaavan toteuttamista. Edistämisvelvoitetta ei enää olisi.

Voimassa olevan lain mukaan: Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Yleiskaava voidaan perustellusta syystä laatia 1 momentista poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että yleiskaava sopeutuu maakuntakaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon mitä 23 §:ssä säädetään maakuntakaavan sisältövaatimuksista.

Maakuntakaava ei ole yleiskaavan alueella voimassa muutoin kuin yleiskaavaa muutettaessa.

Mitä 1, 3 ja 4 momentissa säädetään, koskee myös asemakaavan laatimista alueella, jolla ei ole voimassa yleiskaavaa.



Maakuntakaava

- Maakuntakaavaa koskevat mielipiteet jakoutuivat lausuntopalautteessa voimakkaasti. Erityisesti maakuntakaavan tarkoituksen ja tehtävän rajaaminen maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäviin asioihin ja sen oikeusvaikutusten heikentäminen jakoivat mielipiteitä.
- Pääsääntöisesti ehdotettuihin muutoksiin suhtautuivat kielteisesti varsinkin maakuntien liitot, luonnonsuojelujärjestöt, Suomen luontopaneeli, museoalan viranomaiset ja museot, kansalaisyhdistykset, yliopistot ja Suomen ympäristökeskus SYKE.
- Maakuntakaavan tehtävän ja oikeusvaikutusten rajaamiseen pääsääntöisesti positiivisesti suhtautuivat elinkeinoelämän järjestöt ja yritykset, MTK, Suomen metsäkeskus ja metsäalan toimijat. Kuntien, ELY-keskusten ja valtion viranomaisten näkemykset jakoutuivat.
- Ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen sekä luonnon monimuotoisuuden vaalimisen lisäämistä sisältövaatimukseen pidettiin melko yleisesti kannatettavina, samalla tuotiin esiin etteivät muutokset saisi lisätä kuntien selvitysvelvollisuuksia tai aiheuttaa korvausvelvollisuutta.

Yleiskaava

- Kuntien yhteiseen yleiskaavan hyväksymismenettelyyn ehdotetut muutokset saivat tukea, mutta yhteisen yleiskaavan suhde maakuntakaavaan ja kaavahierarkiaan herätti kysymyksiä.



Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

- Maakuntakaavan rooli vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksessa muuttuisi, koska maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien **suuryksiköiden osoittaminen kuntakaavoituksessa ei enää edellyttäisi merkintää maakuntakaavassa.**
- Laista **poistettaisiin samalla myös velvoite esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja maakuntakaavassa.** Maakuntakaavassa ei olisi myöskään enää esitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.
- Maakuntakaavassa olisi mahdollista maakuntakaavan tehtävän mukaisesti edelleen osoittaa merkitykseltään maakunnalliset ja valtakunnalliset vähittäiskaupan suuryksiköt, mutta niiden osoittamista ja mitoittamista laki ei edellyttäisi.



Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

- Vähittäiskaupan suuryksikkö voitaisiin osoittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa keskusta-alueiden ulkopuolelle, jos sen lisäksi mitä kaavojen sisältövaatimuksissa muutoin säädetään, huolehdittaisiin, että suunnitellulla alueidenkäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.
- Voimassa olevasta laista poiketen **laissa ei enää säädettäisi**, että alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä eikä, että suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.



Maakuntakaavan roolin vähentäminen vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksessa

- Muutosehdotukset saivat eniten kannatusta elinkeinoelämän lausunnoissa.
- Myös työ- ja elinkeinoministeriön, kilpailu- ja kuluttajaviraston, Kuntaliiton ja kuntien lausunnoissa muutoksiin suhtauduttiin pääosin myönteisesti. Joissain kuntien lausunnoissa oltiin kuitenkin huolissaan mahdollisesta työmäärän kasvusta.
- Suurin osa maakunnan liitoista katsoi, että ehdotetut maakuntakaavan roolia koskevat muutokset ovat hyväksyttävissä, vaikka muutoksilla voikin olla vaikutuksia kuntien yhdyskuntarakenteen kestävyYTEEN.
- ELY-keskukset olivat huolissaan mm. siitä, että muutosten myötä edellytykset seudullisesti tasapainoisen kaupan kehityksen edistämiseksi voivat heikentyä samalla kuin kaupan yksiköt sijoittuvat aiempaa hajautetummin ja keskustojen asema heikkenee.
- Museovirasto ja museot suhtautuivat ehdotettuihin maakuntakaavan roolia koskeviin muutoksiin kielteisesti. Myöskään luonnonsuojelu- ja ympäristöjärjestöjen lausunnoissa ehdotettuja muutoksia ei kannatettu.



Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen ja niitä koskevat erityiset sisältövaatimukset

- Useissa ministeriöiden, valtion viranomaisten, maakunnan liitojen ja kuntien lausunnoissa ei kannatettu sitä, että palveluiden saavutettavuutta ja palveluverkkoa koskevat sisältövaatimukset on poistettu laista.
- Lausunnoissa esim. painotettiin, että vähittäiskaupan ja erityisesti päivittäistavarakaupan suuryksiköillä on merkittäviä liikenteellisiä ja myös ympäristöllisiä vaikutuksia erityisesti henkilöautoliikenteeseen tukeutuvana sekä katsottiin, että alueidenkäytön kestävyystavoitteen näkökulmasta sääntelyn tulisi tältä osin vastata voimassa olevaa lakia.
- Elinkeinoelämän järjestöt ja suurin osa yrityksistä kannattivat sisältövaatimukseen tehtyjä kevennyksiä, mutta monessa lausunnossa kevennyksiä pidettiin riittämättöminä. Esim. Kaupan liitto totesi, että vähittäiskaupan suuryksikkösääntely erityissääntelynä edelleen haittaa kaupan kilpailua ja investointeja ja siksi kauppa haluaisi lähtökohtaisesti kokonaan eroon sääntelystä. Kaupan liitto ja muut elinkeinoelämän järjestöt myös ehdottivat, että yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimukseen lisätään kaupallisten palveluiden kehittämisedellytysten huomiointi.
- Myymäläkesittymän määritelmää (on tässä muodossa nykylaissa, monet lausunnonantajat tulkinneet lisäykseksi) pidettiin epäselvänä.



Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

Yleiskaavaa voitaisiin käyttää suoraan aurinkovoimalan rakentamisluvan perusteena niillä alueilla, joilla yleiskaavassa on siitä erikseen määrätty.

Aurinkovoimarakentamista koskevan yleiskaavan erityiset sisältövaatimukset

Laadittaessa 71 §:ssä tarkoitettua aurinkovoimarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa, olisi sen lisäksi, mitä yleiskaavasta muutoin säädetään, huolehdittava siitä, että:

- 1) yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta alueidenkäyttöä kyseisellä alueella;
- 2) aurinkovoimarakentamista ei osoiteta merkittävässä määrin metsämaalle;
- 3) aurinkovoimarakentamista ei osoiteta ojittamattomille luonnontilaisille suoalueille;
- 4) aurinkovoimalan sähkönsiirto on mahdollista järjestää.

Lisäys rakentamislain 46 §:ään (sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella): merkittävänä rakentamisena pidetään aina pinta-alaltaan vähintään 10 hehtaarin kokoista aurinkovoimalaa. **tarkoittaisi sitä, että yli 10 hehtaarin aurinkovoimalan rakentamiseen tarvitaan aina aurinkovoimayleiskaava tai asemakaava.**



Aurinkovoima

- Aurinkovoimayleiskaavaan kaavatyypinä suhtauduttiin pääosin myönteisesti ja katsottiin sen selkiyttävän sääntelyä. Toisaalta oltiin huolissaan siitä, että ehdotetut sisältövaatimukset rajoittavat liikaa mahdollisuuksia aurinkovoiman rakentamiseen.
- **10 hehtaarin kaavoitusraja** (lisätty työryhmäkäsittelyn jälkeen) ja metsäalueiden käytön rajoitukset herättivät laajaa keskustelua. Useat tahot katsoivat, että sääntely voi hidastaa uusiutuvan energian käyttöönottoa ja olla ristiriidassa ilmasto- ja investointitavoitteiden kanssa. Toisaalta osa lausujista piti kaavoitusvelvoitetta perusteltuna ympäristövaikutusten arvioinnin ja osallistumisen näkökulmasta.
- 10 hehtaarin kaavoitusrajaa pidettiin pääsääntöisesti liian matalana ja sen joustavoittamista tai poistamista esitettiin laajasti.
- Lausuntopalautteessa edellytettiin metsäalueiden käytön rajoitusten täsmentämistä ja arvioimista suhteessa ilmastohyötyihin.



Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite sekä asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen 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 omistamalle alueelle.** Kunnan olisi päätettävä pyynnön hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään.



Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite

- Kunnat ja Kuntaliitto suhtautuivat pykälään kriittisesti. Nykyinen kuntalaki mahdollistaa jo aloitteet, vaatimus monijäsenisestä toimielimestä kuormittaa hallintoa, neljän kuukauden määräaika on liian lyhyt ja voi johtaa huonosti valmisteltuihin päätöksiin tai hyvien aloitteiden hylkäämiseen. Kunnat katsoivat muun muassa, että vaatimus monijäsenisestä toimielimestä tulee poistaa ja määräaikaa pidentää.
- Useat yritykset ja järjestöt (mm. EK, RT, MTK) pitivät asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloitetta koskevaa pykälää tärkeänä uudistuksena. Pykälän katsottiin muun muassa vahvistavan maanomistajan oikeusturvaa, yhdenmukaistavan kuntien käytäntöjä, lisäävän ennakoitavuutta sekä nopeuttavan investointien käynnistämistä.
- Rakennusteollisuus (RT) katsoi, että aloiteoikeus aktivoi maanomistajia edistämään toteuttamiskelpoisia täydennysrakentamishankkeita ja etsimään tarvittavia kumppaneita hankkeiden toteutumiseksi kaupunkiseuduilla.
- Rakli ry totesi, että ehdotettu luku 12 on ammattimaisille kiinteistönomistajille lain tärkein uudistus. Luku vastaa tarpeita lähtökohdiltaan hyvin, mutta siihen tarvitaan vielä muutoksia toimiakseen tarkoitetulla tavalla.



Asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa

- Useat kunnat ja mm. Luonnonsuojeluliitto vastustivat pykälää. Kunnat katsoivat, että säännös johtaa kunnan kaavoitusmonopolin vaarantumiseen, lisäbyrokratiaan ja hallinnolliseen kuormitukseen, ja että yhteistyö maanomistajien kanssa on jo nykyisin mahdollista.
- VM katsoi, että kunnalliseen itsehallintoon kuuluu kunnan päätösvalta toimintojen järjestämisestä. Kuntaliitto katsoi mm, että jos yhteistyömenettelystä kuitenkin säädetään, kategorinen vaatimus monijäsenisestä toimielimestä on poistettava.
- Useat yritykset ja järjestöt (mm RT, EK) pitivät pykälää lain keskeisenä uudistuksena, joka hyödyntää maanomistajien resursseja, yhtenäistää käytäntöjä sekä sujuvoittaa kaavoitusprosessia ja nopeuttaa hankkeiden etenemistä ja investointeja. Rakli ry totesi, että luku 12 on ammattimaisille kiinteistönomistajille lain tärkein uudistus. Luku vastaa tarpeita lähtökohdiltaan hyvin, mutta siihen tarvitaan vielä muutoksia toimiakseen tarkoitetulla tavalla. Myös MTK katsoit tarpeelliseksi lisätä määräaika kunnan tekemälle kaavapyyntöpäätökselle.
- Oikeusministeriö ja KHO painottivat, että jatkovalmistelussa olisi syytä vielä tarkoin arvioida, onko maanomistajalle ylipäätään tarkoitus antaa julkisena hallintotehtävänä pidettäviä tehtäviä sekä tässä tarkoituksessa huolellisesti uudelleen arvioida sääntelyehdotuksia maanomistajan osallistumisesta kaavaehdotusten laadintaan sekä erityisesti ehdotuksen suhdetta perustuslain 124 §:ään ja sen vaatimusten täyttämiseen. Ehdotus ei ainakaan nykyisessä muodossaan täytä OM:n ja KHO:n näkemysten mukaan perustuslain 124 §:n vaatimuksia siltä osin kuin se johtaa käsitykseen julkisen hallintotehtävän antamisesta maanomistajalle.



Kaavoitusmenettely sekä kaavojen tiedoksianto ja voimaantulo (1/2)

Kaavoitusmenettelyä sekä kaavojen tiedoksiantoa ja voimaantuloa koskevat säännökset ovat nykyään monimutkaisia ja osittain päällekkäisiäkin laissa ja asetuksessa. Säännöksiä on pyritty pykäläluonnoksissa yksinkertaistamaan ja sujuvoittamaan.

- **Luovuttaisiin kaavoituskatsauksesta.** Kunnan olisi pidettävä yleisessä tietoverkossa tietoa kunnassa vireillä olevista kaavoista ja lähiaikoina vireille tulevista kaavoista (pl. vähäiset asemakaavamuutokset). Maakunnan liiton olisi pidettävä yleisessä tietoverkossa tietoa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista maakuntakaavoista.
- **Mahdollistettaisiin vireilletulovaiheen ja valmisteluvaiheen kuulemisten yhdistäminen** asemakaavojen ja yleiskaavojen osalta sekä luovuttaisiin velvollisuudesta ilmoittaa sanomalehdessä kaavoituksen eri vaiheista.
- Kaavaehdotus annettaisiin tiedoksi julkisella kuulutuksella (hallintolain 62 a §). **Velvoitteesta ilmoittaa sanomalehdessä luovuttaisiin.** Lisäksi kaavaehdotuksesta (asemakaava ja suoraan rakentamista ohjaavat yleiskaavat) olisi edelleen ilmoitettava kirjeitse toisessa kunnassa asuville maanomistajille ja –haltijoille.



Kaavoitusmenettely sekä kaavojen tiedoksianto ja voimaantulo (2/2)

- **Julkipanomenettelystä luovuttaisiin** kokonaan (koskee voimassa olevan lain mukaan VAT-päätöstä ja hallinto-oikeuden päätöstä kaavavalituksesta).
- Kaavan voimaantuloa ei enää sidottaisi kuuluttamiseen, vaan **pääsääntönä olisi, että kaava tulee voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman**. Nykyään kaava tulee voimaan vasta, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman JA kaavan voimaantulosta on kuulutettu.
- Maakuntahallitus voi voimassa olevan lain mukaan määrätä maakuntakaavan kokonaan täytäntöön pantavaksi ennen kuin hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi niin, että maakuntakaavan voisi asemakaavojen ja yleiskaavojen tapaan määrätä ennen hyväksymispäätöksen lainvoimaisuutta täytäntöön pantavaksi vain kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten ei voida katsoa kohdistuvan.



Vaikutukset rakentamisen kustannuksiin

Kaavan vaikutusten selvittämistä koskevaan pykälään lisättäisiin:

”Asemakaavaa laadittaessa on lisäksi arvioitava kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin.”

Pykäläperustelusta:

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että asemakaavaa laadittaessa on arvioitava kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin. Säännös olisi uusi. Todennäköisesti merkittäviä vaikutuksia rakentamisen kustannuksiin aiheutuisi esimerkiksi rakennusten sijoittamisesta sekä pysäköintiä, yhteistilojen määrää, kerroslukumääriä, rakennusmateriaaleja ja julkisivuratkaisuja koskevista kaavamääräyksistä. Kustannukset olisi arvioitava yleisellä tasolla eli tarkkoja hinta-arvioita ei tarvitsisi esittää.



Kaavoitusmenettely ja vaikutusten arviointi kaavoituksessa

- Lausunnonantajat suhtautuvat myönteisesti kaavoitusmenettelyn sujuvoittamiseen ja säännösten selkeyttämiseen. Tiedoksiantomenettelyihin ehdotetut muutokset jakoivat mielipiteitä.
- **Asemakaavan rakentamisen kustannusvaikutusten arviointivelvoitteen** (lisätty työryhmäkäsittelyn jälkeen) hyödyistä, toteutettavuudesta ja selvitysvelvollisuuksien kasvusta esitettiin paljon kritiikkiä. Elinkeinoelämän järjestöt kannattivat ehdotusta.

Viranomaisten tehtävät

- Lupa- ja valvontaviraston tehtävää pidettiin lausunnoissa lähtökohtaisesti perusteltuna, mutta joiltain osin täsmennettävänä.
- Elinvoimakusten alueidenkäytön tehtäväkokonaisuutta pidettiin lähes kaikissa asiakohdasta annetuissa lausunnoissa epäselvänä ja muutamassa lausunnossa tarpeettomana.



Valitusoikeuden rajaaminen asianosaisiin asemakaavan osalta

- Elinkeinoelämän järjestöt (mm. EK, kauppakamarit, Suomen yrittäjät, RAKLI, MTK, RT, Energiateollisuus ja Kaupan liitto), lähes kaikki yritykset ja osa kunnista kannattivat valitusoikeuden rajaamista asianosaisiin ehdotetulla tavalla.
- Ministeriöt, KHO, hallinto-oikeudet, suurin osa ELY-keskuksista ja muista valtion viranomaisista, Kuntaliitto ja osa kunnista, yliopistot, museot, ympäristö- ja luonnonsuojelujärjestöt ja eräät muut järjestöt sekä yksityishenkilöt suhtautuivat valitusoikeuden rajaamiseen varauksellisesti tai vastustivat sitä.
- Monet lausunnonantajat (ml. hallinto-oikeudet) totesivat, että valitusoikeuden rajaaminen lisää hallinto-oikeuksien työmäärää ja pidentää valitusten käsittelyaikoja, kun ennen valituksen varsinaisen asiasisällön käsittelyä tulisi tapauskohtaisesti ratkaista valittajan asianosaisuus ja asemakaavan yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisuus, jotka ovat tulkinnanvaraisia kysymyksiä. Valitusoikeuden rajaamisen katsottiin myös heikentävän kuntalaisten osallistumisoikeuksia ja useissa lausunnoissa nostettiin esille rajaamisen mahdollinen ongelmallisuus kansainvälisten sopimusten ja perustuslaissa turvattujen osallistumisoikeuksien, ympäristöperusoikeuden ja kunnallisen itsehallinnon kannalta.
- Oikeusministeriö piti lisäksi valitusoikeuden rajoittamista koskevia perustuslakiperusteluja liian suppeana.
- Monet lausunnonantajat (OM, ELY-keskukset, maakuntien liitot ja ympäristöjärjestöt) suhtautuivat Suomen metsäkeskuksen valitusoikeuteen kriittisesti. MMM piti ehdotusta hyvänä ja toivoi Riistakeskuksen ja Metsähallituksen valitusoikeuden lisäämistä. Museot toivoivat myös alueellisille vastuumuseoille valitusoikeutta. EK katsoi, että metsäkeskuksen valitusoikeutta koskevalla ehdotuksella lisätään viranomaisten välisiä valitusoikeuksia, ja ehdotukset ovat siten hallitusohjelman vastaisia.



Muistutusvelvollisuus yhdistyksille valitusoikeuden säilyttämiseksi

- Elinkeinoelämän järjestöt, lähes kaikki yritykset ja osa kunnista kannattivat yhdistysten **muistutusvelvollisuutta** (lisätty työryhmäkäsittelyn jälkeen)
- Ministeriöt, KHO, hallinto-oikeudet, valtion viranomaiset, osa kunnista, museot, ympäristö- ja luonnonsuojelujärjestöt ja eräät muut järjestöt sekä yksityishenkilöt suhtautuivat lausunnoissaan varauksellisesti tai kielteisesti muistutusvelvoitteeseen. Monissa lausunnoissa todettiin, että muistutusvelvollisuutta koskeva säännöksen tulkinnanvaraisuus lisää hallinto-oikeuksien työmäärää ja pidentää yhdistysten valitusten käsittelyaikoja. Lausunnoissa myös esitettiin huoli siitä, että muistutusvelvoite voi johtaa tilanteeseen, jossa muistutuksia tehdään ennaltaehkäisevästi valitusoikeuden varmistamiseksi, mikä taas saattaa puolestaan lisätä kuntien työmäärää muistutusten käsittelyn yhteydessä. Lisäksi useissa lausunnoissa nostettiin esille, että muistutusvelvoite kaventaa kansalaisyhteiskunnan vaikutusmahdollisuuksia kaavahankkeissa eikä ole myöskään ole linjassa kansalaisten osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia korostavien kansainvälisten sopimusten kanssa.
- Oikeusministeriö piti lisäksi muistutusvelvoitetta koskevia perustuslakiperusteluja liian suppeana.



Korvaus metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta (liitelakina)

- Maanomistajalla on oikeus saada maakunta-, yleis- tai asemakaavan suojelumääräyksestä johtuvasta rajoituksesta metsätalouden harjoittamiselle kunnalta korvaus, jos rajoituksesta aiheutuu vähäistä suurempaa taloudellista menetystä. Vähäistä suurempana menetystä pidetään, jos se on vähintään 3000 euroa tai vähintään neljä prosenttia maanomistajan rajoituksenalaisen metsä-kiinteistön markkinakelpoisen puuston arvosta, sen mukaan kumpi laskentaperuste on maan-omistajalle edullisempi.
- Tätä pykälää ei sovelleta, jos suojelumääräyksen alaisesta alueesta on tarkoitus muodostaa luonnonsuojelulain mukainen suojelualue tai jos suojelumääräys koskee muita luonnonsuojelu-lain 111 §:ssä tarkoitettuja alueita. Tätä pykälää ei myöskään sovelleta, jos suojelumääräyksen alaisella alueella sovelletaan metsälakia ja suojelumääräys koskee metsälain 10 §:ssä tarkoitettuja erityisen tärkeitä elinympäristöjä.



Korvaus metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta

- Kuntaliitto ja kunnat, maakunnan liitot ja ELY-keskukset suhtautuivat kriittisesti korvauspykälään (lisätty työryhmäkäsittelyn jälkeen) ja katsoivat sen olevan ristiriidassa eri kaavatasojen niiden sisältövaatimusten kanssa, joiden mukaan luonnon monimuotoisuutta ja luonnonarvoja tulee vaalia. Jos korvausvelvollisuudesta halutaan säätää, korvausvelvollisuus pitäisi olla kunnan sijasta valtiolla. Myös VM huomautti, että ehdotus siitä, että maakuntakaavan suojelumääräyksillä voisi aiheuttaa yksittäiselle kunnalle korvausvelvollisuuden ei tulisi olla mahdollista.
- Myös luonnonsuojelu- ja ympäristöjärjestöt vastustivat ehdotettua pykälää.
- MMM, MTK ja maanomistajia edustavat järjestöt kannattivat sääntelyä, mutta esittävät siihen muutoksia.

Maailmanperintö

- Useat lausunnonantajat mm. OKM, Museovirasto, alueelliset vastuumuseot, ELY-keskukset ja valtakunnalliset yhdistykset (esim. Alvar Aalto -säätiö, SAFA, Kotiseutuliitto, ICOMOS) ja Maanmittauslaitos esittivät, että maailmanperintö koskeva pykälä tulisi sisällyttää lakiin (pykälä poistettu työryhmäkäsittelyn jälkeen).
- Maailmanperintökohteisiin ja niiden suojavyöhykkeisiin kohdistuva pykälä turvaisi esitysluonnosta selkeämmin maailmanperintökohteiden erityisen yleismaailmallisen arvon säilymisen ja vahvistamisen alueidenkäytön suunnittelussa sekä olisi linjassa Suomen ratifioiman maailmanperintösopimuksen kanssa.



Yhteistyövelvoite eräillä kaupunkiseuduilla

- Yhteistyövelvoitetta eräillä kaupunkiseuduilla koskeneissa lausunnoissa korostettiin seudullisen yhteistyön tärkeyttä. Kritiikkiä esitettiin erityisesti pykälän tulkinnanvaraisuudesta, velvoitteen rajauksesta ja resursoinnin puutteista.
- Monet lausunnonantajista pitivät yhteistyövelvoitetta tarpeellisena ja suhtautuivat myönteisesti yhteistyövelvoitteen säätämiseen alueidenkäyttölaissa.
- Osa lausunnonantajista näki yhteistyövelvoitteen kirjaamisen lain tasolle tarpeettomana, sillä yhteistyötä tehdään jo nykyisinkin ilman, että siitä olisi säädetty lailla.
- Useissa lausunnoissa kiinnitettiin huomioita siihen, että luonnoksessa esitetty muotoilu jättää yhteistyön osalta laajasti tulkinnanvaraa siitä, millaiseen yhteistyöhön pykälällä veloitetaan. Lausunnoissa muun muassa todettiin, että valtion viranomaisten tehtävät tulisi määritellä joko laissa tai lain perusteluissa selkeämmin.



Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat tuotantolaitokset ja toiminnot

- Lausunnonantajat laajalti mukaan lukien mm. työ- ja elinkeinoministeriö (TEM) ja TUKES pitivät kannatettavana, että alueidenkäyttölaissa säädettäisiin Seveso III -direktiivissä (2012/18/EU) tarkoitettujen suuronnettomuusvaarallisten tuotantolaitosten ja toimintojen huomioimisesta kaavoituksessa. Ehdotuksen katsottiin selkeyttävän sääntelyä ja yhdenmukaistavan menettelyjä kansallisesti.
- Kuntaliitto, useat kunnat ja maakuntien liitot katsoivat, että "riittävä etäisyys" on liian epämääräinen ja voi rajoittaa sijoittumista tarpeettomasti, erityisesti kaupunkialueilla.
- Elinkeinoelämän edustajat (EK, RT, Teknologiateollisuus) tukivat sääntelyn tuomista lain tasolle, mutta esittivät täsmennyksiä pykälän soveltamisalaan ja perusteluihin. He ehdottivat, että sijoittamisvaatimukset rajattaisiin koskemaan vain tilanteita, joissa kunta päättää laatia kaavan.





Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment