

Kotkan kaupungin lausunto hallituksen esityksen luonnoksesta laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Hallituksen esityksen keskeisenä tarkoituksena on turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvatus täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen. Hallituksen esityksen sisältö on, että lunastuskorvaus suoritetaan omaisuuden markkina-arvon, ei käyvän arvon mukaan, arvonmäärityksessä käytettävien arviointimenetelmien keskinäisestä etusijajärjestyksestä luovutaan, asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa laajennetaan, lunastuskorvausta korotetaan 25 %:lla ja arvonleikkaussäätely kumotaan.

Kunnan lakisääntöisiin tehtäviin kuuluu maapolitiikan harjoittaminen ja sen keskeinen lähtökohta on maanhankinta yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Oman maan kaavoittaminen mahdollistaa kunnan aktiivisen elinkeinopolitiikan harjoittamisen, kun kunta voi tontinluovutuksen kautta varmistaa riittävän kilpailun liike- ja asuntorakentamisessa kuntalaisten hyväksi. Tulevien kaavaprosessien ja niiden toteutuksen kannalta on tärkeää saada alueet kaupungin omistukseen riittävän ajoissa. Kotkan kaupunki hankkii lähtökohtaisesti asemakaavoittamattomat alueet omistukseensa ennen ensimmäisen asemakaavan laatimista. Kaupungin maanhankinnassa pyritään aina ensisijaisesti vapaaehtoiisiin sopimuksiin ja tämä on toteutunut erittäin hyvin myös Kotkassa.

Hallituksen esityksen mukaan lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 25 prosentin korotus markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle. Annettu hallituksen esityksen mukainen markkinahintaa korkeampi korvaus maata lunastettaessa tulisi ratkaisevasti vaikeuttamaan tai jopa käytännössä estämään kuntien vapaaehtoista maanhankintaa luomalla mekanismin, joka nostaa maan hintaa jatkuvasti ja kertautuvasti sekä vapaaehtoisten kauppojen että lunastuksen seurauksena. 25 %:n korotuksista aiheutuva jatkuva hintojen nousu nostaa samalla automaattilla kaikkia maan hintoja, niin yksityisten, yritysten kuin kunnankin maksamia hintoja ja vaikuttaa yritystoimintaan sekä myös kotimaisen työn tuottavuuteen eikä pelkästään kuntien lunastuksista maksamaan hintaan.

Kunnan maanhankinnan estyminen tulisi myös murentamaan kuntien kaavoitusmonopolia, jos kunnilla ei enää olisi käytännössä mahdollisuutta hankkia ja kaavoittaa omaa maataan. Seurauksena olisi kaavoituksen siirtyminen maankäyttö Sopimuksin kaavoitettaville yksityisen tahon omistamille maille, jolloin kunta voisi saada vain osan kuntien investointien luomasta maan arvonnoususta alueen investointien ja kuntien lakisääteisten velvoitteiden kustannusten kattamiseen.

Kuntien raakamaan hankintaa koskevat lunastuslupahakemukset käsitellään ympäristöministeriössä ja itse lunastustoimitukset tehdään Maanmittauslaitoksella. Esitetyn lakiuudistuksen myötä lunastuslupahakemukset nousisivat vuosittain dramaattisesti kuntien raakamaanhankinnan siirtyessä yhä enemmän lunastuksen kautta toteutettavaksi. Ilman resurssien lisäämistä lunastuslupien ja -toimitusten käsittelyajat pitenisivät merkittävästi, eikä tämä voi olla maanomistajien eikä kunnan kehityksen edun mukaista.

Nyt esitetyllä lunastuskorvauksen korotuksella on erittäin merkittävät, pysyvät ja haitalliset vaikutukset yhteiskunnan toimintaan, talouteen ja kilpailukykyyn. Jotta kuntien maanhankinta turvataan myös jatkossa ja vapaaehtoiset kaupat säilyvät kuntien ensisijaisena maanhankintakeinona, Kotkan kaupunki esittää lunastuskorvauksen korottamisesta luopumista lunastuslain uudistuksen yhteydessä.

Kotkan kaupunki yhtyy kaikilta osin Kuntaliiton antamaan lausuntoon koskien kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamista ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Kotkan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu