

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

Sanna Marinin hallitusohjelman mukaan toteutetaan maanomistajan oikeusturvaa parantava ja kuntien maapolitiikan turvaava lunastuslain kokonaisuudistus. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia ja eräitä muita lakeja. Hallituksen esityksessä esitettyjen lakimuutosten keskeisenä tarkoituksena ilmoitetaan olevan turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvatun täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen.

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 vapaaehtoisein sopimuksiin ja tämä on toteutunut erittäin hyvin myös Kotkassa.

Hallituksen esityksen mukaan lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 15 prosentin korotus markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle. Lisäksi maanomistajan asianhoitokulut ja korvausten korot tulisivat aina lunastajan maksettaviksi. 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. 15%: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 maankäyttösopimuksin kaavoitettaville yksityisen tahon omistamille maille, jolloin kunta voisi saada ainoastaan enintään noin puolet kuntien investointien luomasta maan arvonnoususta alueen investointien ja kuntien lakisääteisten velvoitteiden kustannusten kattamiseen.

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

Lunastuslain uudistamisessa tulee huomioida riittävällä tavalla myös muut meneillään olevat lainsäädännön uudistamishankkeet, kuten maankäyttö- ja rakennuslain sekä luonnonsuojelulain uudistaminen, sillä lunastuslailla on merkittäviä yhtymäkotia näiden lakien nojalla toimeenpantavissa

toimituksissa. Lunastuslain sekä muiden vireillä olevien lakimuutosten valmistelussa on tärkeää arvioida lakimuutosten kokonaisvaikutukset.

Kotkan kaupunki esittää kuntasektorin aiemman esityksen mukaisesti, että lunastuskorvauksen korottamisen sijaan muutettaisiin verokohtelua maata kunnalle ja valtiolle luovutettaessa. Verotuslainsäädäntöä tulisi tarkastaa siten, että kunnan ja valtion tarpeisiin tapahtuva maanluovutus olisi kokonaan vapaa luovutusvoiton verotuksesta.

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

Kotkan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu