

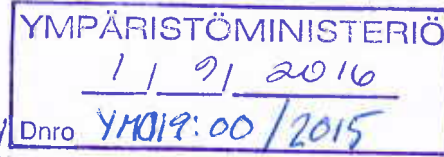
**Lausunto**

Rakennusapaja Oy [rapaja@gamma.nic.fi]

Lähetetty: 31. elokuuta 2016 19:31

Vastaanottaja: Ym Kirjaamo

Viite Dnro YM 019:00/2015 22.6.2016

**YKSITYISEN TAHON LAUSUNTO SEN JOHDOSTA, ETTÄ YMPÄRISTÖMINISTERIÖ ESITTÄÄ KUMOTTAVAKSI MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 179 §:ÄÄ.**

Ympäristöministeriö on perustellut määräyksen kumoamista mm. sillä, että säännöksen soveltaminen on jäänyt käytännössä hyvin vähäiseksi ja että Ely-keskuksen roolin muuttuessa enemmän kunnan yhteistyökumppaniksi, ei sakon uhalla velvoittamista voida pitää tarkoituksenmukaisena keinona alueiden käyttöä ja rakentamista koskevien asioiden hoidossa. **Kunnan tulisi tehdä sille laissa säädetty tehtävät myös kadunpitoa koskien ilman sakon uhkaa.**

## Peruskysymys:

Jos ja kun kunta ei täytä (eikä halua täyttää/kykene täyttämään) sille lain mukaan kuuluvaa velvollisuutta ottaa kadunpito hoidettavakseen, eikö laista tulisi löytyä säädöksiä miten asian tilan korjaamiseksi/oikaisemiseksi tulee menetellä?

## Asian suhde yksityistielakiin ja sen uudistukseen

MRL 179 §:n säädös liittyy läheisesti myös yksityistielakiin, koska saman sisältöinen säädös kadunpitoa koskien löytyy yksityistielain 3 §:stä. Eikö kunnan velvollisuutta kadunpitoon pitäisi selvittää kokonaisuutena yhdessä parhaillaan vireillä olevan yksityistielain kokonaisuudistuksen kanssa, missä yhteydessä asian selvitysmies on esittänyt, että kaikki asemakaava-alueilla sijaitsevat yksityistiet siirretään kunnan vastuulla hoidettaviksi.

## Uhkasakko

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (177 §) on asetettu myös ministeriölle oikeus velvoittaa kuntaa täyttämään kunnille laissa asetettuja velvollisuuksia mm. pitämään **asemakaavat ajan tasalla uhkasakolla.**

## Esimerkkitapauksen kuvaus

Esimerkkitapaus Kuopion Tahkolta osoittaa, että Ely-keskuksilla ei välttämättä ole sellaisia tietoja/taitoja, että ne voisivat ratkaista kysymystä kunnan velvollisuudesta kadunpitoon laissa säädetyllä tavalla.

Kun Nilsiäen kunta asemakaavoitti Tahkon aluetta 2000 luvulla, liitti kunta Tahkon asemakaavoihin määräyksen maanomistajien velvollisuudesta kadunpidon järjestämiseen ja kunnallistekniikan rakentamiseen.

Pohjois-Savon Ely-keskus on ratkaistaessa kysymystä kunnan velvollisuudesta kadunpitoon Tonttutiellä (ja yleensä Tahkon alueella) lausunut/ilmaissut mm., että

*Ely-keskus ei tee asiassa ensiasteena päätöstä (tehnyt päätöksen vasta, kun sitä on pyydetty siltä painokkaasti toisen kerran)*

*Ely-keskuksen lausuma ei pidä sisällään mitään kannanottoa siitä, että edellyttääkö toteutunut maankäytön liikennetarve kunnan*

*kadunpitovelvollisuuden alkamista. (Kiistämätöntä tosiasiana lienee, että Tonttutien asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön liikenne on alkanut heti vuonna 2000 sen asemakaavan vahvistumisen myötä).*

*Ely-keskus on ottanut asiaa ratkaistaessa huomioon 10 vuotta ennen asemakaavan laadintaa laaditun maankäyttösopimuksen, (vaikka sillä ei pitäisi lain mukaan (MRL 91 b §) olla mitään merkitystä asian ratkaisun kannalta, eikä siitä tiennyt aikaisemmin mitään allekirjoittaneen edustama taho saati ilmeisesti myöskään Nilsin kunnan vuoden 2000 asianomaiset viranhaltijat).*

*Ely-keskus on jo vuonna 2006 puuttunut kysymykseen alueen osoittamisesta vakituiseen asumiseen vaatimalla selvitystä vakituisen asumisen sallimisen vaikutuksista alueen ympäristöön, valittamalla hallinto-oikeuteen kunnan myöntämästä toisesta poikkeusluvasta rakentaa asunto Tonttutielle vakituiseen asuinkäyttöön. (Mitään tällaista selvitystä kuntien taholta ei ole kuitenkaan tehty, vaikka aluetta on yhä enemmälti osoitettu vakituiseen asumiseen).*

- Tonttutielle on myönnetty useita käyttötarkoituksen muutoksia loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi,
- myönnetty useita poikkeuslupia rakentaa asunto vakituiseen asuinkäyttöön,
- kaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2006 osoitettu tontteja suoraan vakituiseen asumiseen ja
- Kuopion kaupunki asettanut vuonna 2014 tavoitteen, että se haluaa Tahkon alueesta kehittyvän vähintään tuhannen vakituisen asukkaan kaupungin osan, mitä seikkaa vahvistaa Tahkon uusi osayleiskaava.

*Ely-keskus on väittänyt ilman todellista perustetta, että vuonna 2000*

*laaditusta Tonttutien ensimmäisestä asemakaavasta olisi koitunut*

*erityistä hyötyä kaavamuutosta kunnalta pyytäneelle maanomistajalle.*

*(ko. tontteja on myyty kaavoituksen jälkeen lähes samalla hinnalla, mikä niiden arvo oli ennen kaavoitusta. Alueen alkuperäiset maanomistajat ovat lisäksi luovuttaneet omistamansa Tonttutie-nimisen asemakaavakadun maa-alueet ilmaiseksi käytettäväksi alueen yleisenä katuna).*

Pohjois-Savon Ely-keskus otti asian ratkaisussa siis sellaisen kannan, että voimassa olevaa asemakaavaa ei voida muuttaa MRL 179 §:n perusteella (kadunpidon siirtäminen kunnalle edellyttäisi Elyn mukaan asemakaavan muuttamista, eikä sitä Elyn mukaan voida tehdä tällaisen menettelyn yhteydessä). Säädestä voidaan Ely-keskuksen päätöksen mukaan soveltaa siis vain, jos voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu kaavaa laadittaessa pääasiassa asumiseen. Pohjois-Savon Ely-keskuksen päätös perustuu ennen kaikkea sellaiseen tulkintaan, että kun yksityinen taho pyytää kunnalta omistamansa maa-alueen uudelleen kaavoitusta yleisen edun mukaisessa

asumisen ja vapaa-ajan keskuksessa (nykyisin Kuopion kaupungin 51. kaupungin osa), on kaava laadittu pääasiassa yksityisen edun vuoksi. Lainsäätäjällä on kuitenkin säätäessään MRL 91 §:ää halunnut nimenomaisesti pitää erillään yksityisen edun/ yleisen edun mukaiset hankkeet. Yleisen käsityksen mukaan yksityinen etu kuitenkin muuttuu yleiseksi eduksi viimeistään siinä vaiheessa, kun edunsaajien määrä kasvaa niin suureksi, että edunsaajia ei voida enää helposti ja vaikeuksitta nimetä ts. edunsaajien määrä nousee yksittäisistä tai muutamista kymmenistä useisiin kymmeneen tai satoihin tai niin kuin Tahkolla tuhansiin.

Pyydettyessä Ely-keskusta näyttämään toteen sitä etua, mikä sen mukaan on tullut yksityiselle taholle Tonttutien kaavaa laadittaessa, kieltäytyi Ely-keskus esittämästä asian vaikutusarviolaskelmaa perustellen kieltäytymistä sillä seikalla, että *laki ei sellaista edellytä*. Jos yksityiselle taholle syntyy asemakaavan laadinnasta erityistä hyötyä, on kunnalla MRL:n mukainen velvollisuus tällöin periä maanomistajilta kehityskorvausta. Tässä tapauksessa tällaiseen ei ole ollut mitään tarvetta.

Kuopion kaupungin laatima uusi Tahkon osayleiskaava (ei vielä lainvoimainen, kun Ely-keskus on innostunut valittamaan siitä aina korkeimpaan hallinto-oikeuteen asti) osoittaa myös, että ainakin Tonttutien alue Tahkolla on kunnan taholta osoitettu pääasiassa käytettäväksi vakituiseen asumiseen. Kun nykyinen Tonttutien asemakaava erityisesti sen kaavamääräysten osalta on selvästi ristiriidassa kunnan asettamien tavoitteiden kanssa ja alueella vallitsevan tosiasiallisen tilanteen, lienee perusteltua kysyä, että onko kunta pitänyt Tonttutien asemakaavan ajan tasalla niin kuin lainsäätäjällä on tarkoittanut (Ely-keskus jätti enemmälti vastaamatta tähän kysymykseen)?

Onko siis perusteltua ja hyväksyttyä, että Suomessa voi syntyä kaupungin osa (Kuopion kaupungin 51. kaupungin osa), missä vakituisesti asuviin asukkaisiin sovelletaan eri säästöksiä kuin muualla asuviin lähinnä sillä perusteella, että alueen katsotaan olevan pääasiassa yksityisen edun mukainen loma- tai matkailuhanke, kun kyseessä on kaiken järjen mukaan yleisen edun mukaisesta asumisen ja vapaa-ajan keskuksista, jossa toimitaan kaupungin tahdon ja tavoitteiden mukaisesti?

Kuopion kaupungin asemaa Tahkolla on kuvattu osuvasti Savon Sanomissa 18.6.2015 julkaistussa artikkelissa ”*Kuopio pakkolunastaa 8,6 hehtaaria Tahkolta*” seuraavasti:

*”Kaupunki ei tarvitse lunastukseen erillistä lupaa, sillä asemakaavassa alue on varattu kunnan tarpeisiin urheilu- ja virkistyspalveluja varten,”*

ja

*”Samoin kaupunki linjaa, että tarvittaessa myös Huippupaikkojen omistamat maat pitäisi hankkia kaupungille, mikäli yhtiön tilanteessa tapahtuisi muutoksia, jotka uhkaisivat matkailutoimintojen jatkuvuutta. Toistaiseksi tällaiseen ei ole ollut tarvetta, sillä rinneyhtiö toimii kaupungin tavoitteiden mukaisesti.”*

Näin kaupungin toimesta ilmaistuna lienee kiistatonta, että Tahkon alue kasvaa ja kehittyy pääasiallisesti kaupungin tavoitteiden ja etujen mukaisesti siten, että jokaiseen kaavaan mahdollisesti sisältyvä yksityinen etu peittyi merkitykseltään vähintään kertaluokkaa suuremman koko kaavan tuoman yleisen edun alle.

Kuopion kaupunki vastasi asiassa Ely-keskukselle myös niin, että se aikoo ottaa alueen kadunpitoa asteittain hoidettavakseen kaavoituksen edistymisen mukaan. Kun Tahkon

ydinalue on monilta osin jo asemakaavoitettu ns. täyteen, ei kaavoitus voi edetä kuin lähinnä kaupungin itsensä omistamilla mailla. Jos ja kun Kuopion kaupunki aikoo toimia ilmoituksensa mukaisesti, syyllistyneen kaupunki perustuslain vastaisesti syrjintää, kun se aikoo asettaa kiinteistön omistajat Tahkolla eriarvoiseen asemaan sen mukaan onko kaavoitettu maa-alue yksityisessä vai sen omassa omistuksessa kaavaa laadittaessa. Kaupungilla on oleva velvollisuus tarjota samat palvelut kaikille saman arvoiseksi katsotulla alueella asuville.

Kun kaavatiemaksut on vuonna 1993 korvattu kiinteistöverolla, on käytännöstä, jossa asemakaavamääräyksellä kadunpito on siirretty maanomistajien toimesta tehtäväksi, tullut täysin kohtuutonta ja syrjivää, kun tällaisilla alueilla vakituisesti asuvat ihmiset joutuvat sen lisäksi, että hoitavat kadunpitoa omalla kustannuksellaan, maksamaan samasta työstä vielä korvauksen kunnalle kiinteistöveron muodossa. Näitä tapauksia varten kiinteistöverolainsäädäntöä pitäisi muuttaa niin, että tiekunnille maksetut yksityistiemaksut olisivat kiinteistön omistajille kiinteistöveron maksusta vähennyskelpoisia menoeriä.

Kun kaupunki vielä vetosi asiassa vuonna 1990 laadittuun *maankäyttösopimukseen* (mikä laadittu useita omistajia aikaisemmin), ja millä sopimuksella ei sinällään pitäisi MRL 91 b §:n perusteella olla asian ratkaisun kanssa mitään tekemistä (Tonttutien kaavaa alettu laatia vasta 2000-luvulla), nousi esille vielä kysymys kaupungin toimista, joilla estetään maanomistajien kahdenkertainen rasitus kadunpidon järjestämisestä. Ko. sopimuksessa oli erityisesti sovittu, että Nilsiä kaupunki luopuu kaavatiemaksujen perinnästä, koska kadunpito (koskien ilmeisesti viereistä Kasukkatietä) on siirretty ko. sopimuksella maanomistajien toimesta tehtäväksi. Kuopion kaupunki on kokonaan jättänyt vastaamatta pyyntöön myöntää vapautusta kiinteistöverojen maksusta asiaan liittyville kiinteistöille Kuopion kaupungin itsensä esille nostaman sopimuksen perusteella.

#### Lopetus sananen

Velvollisuus kadunpitoon ei aina välttämättä ole selvä asia ja kunnan tahtotila voi olla myös kyseenalainen, joten kyllä laista pitäisi löytyä myös tulevaisuudessa säädöksiä asiantilan oikaisua varten. Uudesta asemakaavasta voi valittaa hallinto-oikeuteen valitusajan puitteissa, mutta jos lainvoiman saanut kaava muuttuu myöhemmin kohtuuttomaksi puuttuu asianosaisilta muutoksenhakukeinot, jos MRL:n 179 § kumotaan eikä korvaavaa säädöstä aseteta.

Kuopiossa 31.8.2016

DI Kari Leskinen

---

This email has been checked for viruses by Avast antivirus software.

[www.avast.com](http://www.avast.com)

