

Asia: VN/30449/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsäädännön sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

1 luku Yleiset säännökset

Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

-

2 luku Kunnan maapolitiikka

A. Onko mielestänne tarkoituksenmukaista edellyttää laissa, että nimenomaan kunnanvaltuusto päättää maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä (7 §:n 1 mom.)?

Ei

Perustelut antamallenne vastaukselle.

Maapoliittinen ohjelma on luonteeltaan strateginen asiakirja, ja sen hyväksyminen kunnanvaltuustossa on monissa kunnissa perusteltu ja toimiva ratkaisu. Samanaikaisesti kunnalliseen itsehallintoon kuuluu, että kunta voi itse määrittellä tehtävien ja toimivallan jaon kunnan sisällä. Kunnille tulisi jättää harkintavaltaa sen suhteen, missä toimielimessä maapoliittisen ohjelman hyväksyminen tapahtuu.

B. Pidätkö tarkoituksenmukaisena sitä, että kunta voisi päättää olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa, jos sen laatiminen olisi kunnassa ilmeisen tarpeetonta (7 §:n 4 mom.)?

Kyllä

Perustelut ja täydennykset

Kunnilla tulee olla mahdollisuus arvioida maapoliittisen ohjelman tarpeellisuus paikallisten olosuhteiden perusteella. Kaikissa kunnissa maapolitiikan keinot eivät ole samassa määrin käytössä, eikä erillisen ohjelman laatiminen ole aina tarkoituksenmukaista. Mahdollisuus olla laatimatta ohjelmaa tukee kunnallista itsehallintoa ja ehkäisee tarpeetonta hallinnollista työtä.

C. Muut näkemyksenne kunnan maapolitiikkaa koskevista säännösluonnoksista (luku 2).

Maapoliittisen ohjelman ajantasaisuuden tarkistamista ja siihen liittyvää päätöksentekoa ei ole tarkoituksenmukaista sitoa valtuustokausittaiseen rytmiin. Maapolitiikka on luonteeltaan pitkäjänteistä ja yli valtuustokausien ulottuvaa, ja ohjelman tulee toimia strategisena ohjausvälineenä, jota päivitetään todettuun muutostarpeeseen perustuen.

Ajantasaisuuden arvioinnin tarve ja aikaväli tulisi jättää kunnan harkintaan paikallisten olosuhteiden, maapoliittisten tavoitteiden ja kehittämishankkeiden aikajänteiden perusteella. Lisäksi maapoliittisen ohjelman sisällön, laajuuden, muodon ja seurantatavan tulee olla kunnan päätettävissä, jotta ohjelma voidaan mitoittaa kunnan käytännön maapolitiikan ja resurssien mukaiseksi.

3 Luku Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

A. Luonnoksen 10 §:ssä esitetään, että kiinteistönomistajalla säilyisi edelleen voimassa olevaa lainsäädäntöä perusteiltaan vastaava velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, ja että osallistuminen toteutettaisiin edelleen ensisijaisesti maankäyttösopimukseen perustuvalla korvauksella ja toissijaisesti kunnan määräämällä kehittämiskorvauksella.

Pidättekö tätä oikeana lähtökohtana lainvalmistelussa?

Kyllä

Perustelut ja täydennykset:

Kiinteistönomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin on perusteltu ja vastaa vakiintunutta käytäntöä. Sopimusperusteinen menettely ensisijaisena keinona on toimiva ja joustava ratkaisu. Sopimusvapauden ja sopimuskorvauksen tulee kuitenkin säilyä sisällöllisesti samantasoisena kuin voimassa olevassa lainsäädännössä.

B. Luonnoksen 13 §:n mukaan maankäyttösopimuksen nykyisen kaltainen sopimusvapaus säilyisi. Maankäyttösopimuksessa voisi siis kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Pidättekö ratkaisua oikeana, ottaen huomioon luonnoksessa esitetyt kunnan maapolitiikkaa ohjaavat muut säännökset (luku 2)?

Kyllä

Perustelut ja täydennykset:

Sopimusvapauden säilyminen on kunnille keskeinen edellytys maapolitiikan tehokkaalle toteuttamiselle. Sopimusvapauden ja sopimuskorvauksen tulee kuitenkin säilyä sisällöllisesti samantasoisena kuin voimassa olevassa lainsäädännössä.

C. Luonnoksen 17 §:ssä esitetään, että kiinteistönomistajalla olisi jatkossa velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin myös rakentamislain 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan ja 43 a §:n mukaisen puhtaan siirtymän sijoittamisluvan yhteydessä luonnokseen kirjatuin edellytyksin?

Kannatatteko esitettyä säännösluonnosta?

Kyllä, mutta muutettuna

Perustelut ja täydennykset:

On perusteltua, että kiinteistönomistaja osallistuu kustannuksiin myös silloin, kun poikkeamisluvasta tai puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta syntyy merkittävää hyötyä. Säännöksen soveltamista ei kuitenkaan tule kytkeä lainvoimaisen maapoliittisen ohjelman olemassaoloon.

D. Muita näkemyksiänne kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista koskevista säännösluonnoksista (luku 3).

Kehittämiskorvauksen merkittävän hyödyn kynnyksarvon sitominen valtakunnallisesti 500 kerrosneliometriin sekä 60 prosentin enimmäismäärään ei huomioi riittävästi alueellisia eroja maan ja rakennusoikeuden arvossa. Sääntelyssä tulisi mahdollistaa kunnille riittävä harkintavalta kustannusvastuun mitoittamisessa paikalliset olosuhteet huomioon ottaen.

Lisäksi on tärkeää, että kustannusten korvaamista koskeva sääntely ei tosiasiallisesti kavenna maankäyttösopimusmenettelyyn liittyvää sopimusvapautta, vaan että sopimusvapaus säilyy sisällöllisesti aiemman sääntelyn kaltaisena. Sääntelyn ei myöskään tule lisätä hallinnollista työtä tai menettelyllistä epävarmuutta siten, että kaavojen valmistelu ja toteuttaminen hidastuvat tai kustannusten ennakoitavuus heikkenee kaavahankkeiden alkuvaiheessa.

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

-

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

-

6 Luku Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

A. Luonnoksen 48 §:stä on esitetty kaksi vaihtoehtoa lainvoimaiseen asemakaavaan sisältyvän katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtymisessä kunnalle, jos kunta ja kiinteistönomistaja eivät pääse asiasta sopimukseen.

Vaihtoehtojen erot liittyvät siihen, olisiko menettely aina sama riippumatta siitä, onko kyseessä ensimmäinen asemakaava vai asemakaavan muutos (vaihtoehto 1), vai olisiko menettelyn oltava erilainen silloin, kun alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava (vaihtoehto 2).

Voimassa olevassa lainsäädännössä menettely on erilainen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kumpaa 48 §:n vaihtoehtoa pidätte parempana?

Vaihtoehtoa 2 (erilainen menettely 1. asemakaavan yhteydessä)

Perustelut ja täydennykset:

Vaihtoehto 2 huomioi ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen erilaisen luonteen sekä niihin liittyvät maanomistajien ja kunnan lähtökohdat.

B. Muita näkemyksiänne maan luovuttamista, lunastamista ja kaavan toteuttamisesta johtuvaa korvausta koskevista säännösluonnoksista (luku 6).

-

7 luku Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

-

8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

-

9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

-

Vaikutusten arviointi

A. Luonnoksessa hallituksen esitykseksi on arvioitu alustavasti yhdyskuntakehittämislain vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin parantamiseksi on tärkeää saada palautetta siitä, miltä osin arvioinnissa on puutteita tai arviointi ei ole oikeaan osuvaa.

Millaisena pidätte luonnoksessa esitettyä vaikutusten arviointia kokonaisuutena?

Jossain määrin puutteellisena

B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?

Kyllä

Jos vastasitte kyllä, olkaa hyvä ja tarkentakaa, mitä osaa tai osia vaikutusten arvioinnista tulisi täydentää tai mitä aihetta koskeva puuttuva arviointi lisätä.

-

C. Mihin itse näette yhdyskuntakehittämislain keskeisimpien vaikutusten kohdistuvan? Miten kuvailisitte keskeisimpiä vaikutuksia?

-

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.

-

Paatsola Ville
Järvenpään kaupunki - Ville Paatsola