

Asia: VN/30449/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsäädännön ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

1 luku Yleiset säännökset

Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry (jäljempänä "MaRa") kiittää pyynnöstä lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi ja toteaa siitä seuraavaa:

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki yhdyskuntakehittämisestä. Samalla voimassa oleva laki kaavojen toteuttamisesta (132/1999, entinen maankäyttö- ja rakennuslaki) kumottaisiin.

Yhdyskuntakehittämislainsäädännössä säädettäisiin kuntien maapolitiikasta, kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta, kehittämisalueesta, tonttijaosta sekä lain soveltamisalaan kuuluvasta maan luovuttamisesta ja lunastamisesta sekä kaavan toteuttamisesta johtuvasta korvauksesta.

MaRa pitää perusteltuna uuden lain säätämistä esityksessä ehdotetulla tavalla.

2 luku Kunnan maapolitiikka

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

Ei kantaa asiaan

Perustelut antamallenne vastaukselle.

-

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

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset

-

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

Maapolitiikan harjoittaminen kuuluu kunnille jo nykyisen kaavojen toteuttamisesta annetun lain (132/1999) 20 §:n perusteella. Maapolitiikan sisältö on yleispiirteisesti määritelty lain 5 a §:ssä. Yhdyskuntakehittämislailla on tarkoitus täsmentää sitä, miten kunnan tulee maapolitiikkaa harjoittaessaan järjestää toimintansa.

Eesityksen mukaan maapolitiikkaa harjoittavat kunnat veloitettaisiin valmistelemaan maapolitiikkansa suuntaviivat ja periaatteet nykyistä avoimemmin. Maapolitiikalle asetettaisiin tavoitteita, joilla tuettaisiin alueidenkäyttölain ja sen perusteella valmisteltujen kaavojen tavoitteiden toteutumista.

Kuntien tulisi laatia, hyväksyä ja pitää saatavilla maapoliittinen ohjelma, ylläpitää sitä ajantasaisena ja seurata kunnassa tehtäviä maapoliittisia toimenpiteitä valtuustokausittain.

Kunta voisi tehdä päätöksen olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa, jos laatiminen olisi kunnassa ilmeisen tarpeetonta sen vuoksi, että maapoliittisia toimia käytetään vain harvoin.

MaRa toteaa, että yhdyskuntakehittämislain säätäminen on yksi osa laajempaa maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta, jonka tavoitteena on sujuvoittaa kaavoitusta ja lupien käsittelyä. Kaavoitukseen ja sen menettelyihin vaikuttaa keskeisesti myös se, miten maapolitiikkaa, kaavojen toteuttamista ja rakentamisen ohjausta säännellään. Kaavoituksella on merkittävä vaikutus asuntorakentamiseen ja asuntojen tarjontaan, työpaikkojen sijoittumiseen ja palvelujen saatavuuteen. Kaavoituksen ja luvituksen toimivuudella on siten suuri merkitys taloudelle, investoinneille ja työllisyydelle.

Kuntien maapolitiikalla on keskeinen merkitys hotelli- ja muiden matkailuinvestointien edistämisessä, sillä kunta päättää kaavoituksella ja tontinluovutuksella, minne uusia majoituspalveluja voidaan rakentaa. Aktiivisella maapolitiikalla, kuten tonttivarauksilla ja kumppanuuskaavoituksella, kunnat voivat houkutella matkailualan investointeja, jotka tukevat kunnan ja sen lähialueen elinvoimaa, työllisyyttä ja lisäävät verotuloja. Matkailuinvestoinnit ovat usein tärkeitä kilpailukykyyn ja vetovoimaan vaikuttavia tekijöitä monilla alueilla.

Esityksen mukainen maapolitiikkasääntely mahdollistaisi yritystoimijoiden nykyistä paremman osallistumisen kuntien maapoliittisten linjausten valmisteluun. Osallistumismahdollisuus olisi laaja ja vastaisi osallisuutta kaavoitushankkeiden valmistelussa. Velvoitteet ohjelman ja siihen liittyvän seurannan saatavilla pitämisestä lisäisivät tiedon saatavuutta millä olisi positiivisia vaikutuksia erityisesti ammattimaisiin toimijoihin. Tämä lisäisi myös kunnan maapolitiikan johdonmukaisuutta, pitkäjänteisyyttä ja ajantasaisuutta. Tämä olisi omiaan lisäämään yritysten toimintaympäristön vakautta ja ennakoitavuutta.

MaRa pitää perusteltuna ja tärkeänä esityksen mukaan lisätä kunnan maapolitiikan avoimuutta ja maapolitiikkatoimista päättämisen vuorovaikutteisuutta. MaRa kannattaa myös kunnille asetettavaa velvoitetta laatia maapoliittinen ohjelma valtuustokausittain. Maapolitiikkatoimet tulevat näin aiempaa läpinäkyvimiksi. Maapolitiikkatoimien nykyistä suurempi läpinäkyvyys tarjoaa nykyistä paremmat edellytykset kiinteistönomistajien yhdenvertaisuuden toteutumisen arvioimiselle. Myös tiedonsaanti kunnan maapolitiikasta helpottuu.

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:

-

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:

Esityksen mukaan kiinteistönomistajan velvollisuus osallistua kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin säilyisi ennallaan. Osallistumisesta sopiminen olisi edelleen ensisijainen toteutustapa. Kehittämiskorvauksen määrääminen olisi toissijaista kuten nykyisinkin.

Maankäyttösopimuksella voitaisiin edelleenkin sopia kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopimusosapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista.

MaRa pitää perusteltuna, että maankäyttö- ja kehittämiskorvauksen perusteet säilyvät pääosin ennallaan. Kehittämiskorvaukseen sisällytettävien kustannusten aikamääräisten rajoitteiden täsmentäminen helpottaa kustannusten kohdentamista yksittäisissä soveltamistilanteissa.

Kehittämiskorvaus olisi edelleen kustannuksiin perustuva maksu. Kehittämiskorvauksen määräämisen edellytyksenä olevaksi merkittäväksi arvonnousuksi katsottaisiin edelleen 500 kerrosneliömetrin lisärakennusoikeus asuntorakentamiseen taikka muun rakentamismahdollisuuden tuottama, tähän rinnastuva arvonnousu. Kehittämiskorvauksen enimmäismäärä säilyisi 60 %:na arvonnoususta. Kunta voisi päättää maapoliittisessa ohjelmassaan tai kaavoitettavan alueen osalta erillisellä päätöksellä muuttaa näitä arvoja kiinteistönomistajan eduksi.

MaRa pitää tärkeänä, että maankäyttö- ja kehittämiskorvaukset vastaavat todellisia kunnalle aiheutuvia kustannuksia, ja että ne ovat kohtuullisia ja läpinäkyviä.

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?

En

Perustelut ja täydennykset:

Esityksen mukaan maankäyttö- ja kehittämiskorvauksen käyttöalaa laajennettaisiin asemakaavoituksen ohella rakentamislain 57 §:n mukaiseen poikkeamislupaan ja 43 a §:n mukaiseen puhtaan siirtymän sijoittamislupaan.

MaRa toteaa, että poikkeamislupia koskeva maksuvelvoite on uusi ja käytännössä uusi maksu rakentamisluvasta. Korvauksen soveltamisalan laajennuksella on kustannuksia lisäävä vaikutus maanomistajille.

MaRa ei katso perustelluksi lisätä ehdotettuun yhdyskuntakehittämislakiin säännöstä siitä, että maankäyttö- ja kehittämiskorvauksen soveltamisalaa laajennetaan koskemaan myös rakentamislain 57 §:n mukaisia poikkeamislupia.

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

-

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?

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

-

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?

Ei kantaa asiaan

B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?

Ei kantaa asiaan

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.

-

Hämäläinen Sami
Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry