

Yhdyskuntakehittämislaki valmistelijat
Ympäristöministeriö
Toimitettu valmistelijoille sähköpostilla

C6 kuntien lausuma Yhdyskuntakehittämislain valmistelutyöryhmän tuotoksesta jatkovalmisteluun

Haluamme C6 kuntien osalta nostaa seuraavat seikat jatkovalmistelun huomioon.

8 § Maapoliittisen ohjelman hyväksyminen

Kunnan itsemääräämisoikeuden mukaisesti kunnanvaltuustolla tulee olla oikeus päättää siitä, missä kunnan päätöselimessä päätetään maapoliittisesta ohjelmasta. Pykälän muotoiluksi esitämme: "Maapoliittisen ohjelman hyväksyy kunta."

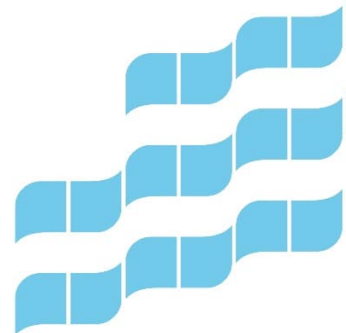
12 § Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset

Ensimmäisen momentin loppuosasta: "Kunnalle esirakentamisesta, pilaantuneen maaperän puhdistamisesta muun kuin aiheuttajavastuun perusteella, purkamisesta, meluntorjunnasta, johtosiirroista ja tulvasuojelusta aiheutuvat sekä muut näihin rinnastettavat kustannukset voidaan ottaa huomioon silloin, kun ne palvelevat yleisten alueiden toteuttamista tai muuten laajasti kaava-alueen toteuttamista, ja ovat kaavan toteuttamisen kannalta välttämättömiä." on poistettava sana "laajasti". Se on erittäin tulkinnanvarainen ja on tilanteita, joissa jokin toimenpide kohdistuu suppeammalle osalle kaava-aluetta, mutta on kuitenkin olennainen osa kaavan toteuttamista. Termi on tässä myös tarpeeton ottaen huomioon kokonaisuus, millä laissa määritellään hyväksyttävät kustannukset.

Ekologisen kompensaation kaavojen toteuttamisesta kunnille aiheuttamat kustannukset tulee lisätä tässä pykälässä kuvattuihin kustannuksiin.

13 § Rakennuskorttelin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvien erityisten kustannusten huomioiminen.

Pykälässä mainitut seikat tulevat huomioitua korttelin arvioimisessa. 13§ antaa ymmärtää, että seikat huomioitaisiin kahdenkertaisina, mikä ei ole tarkoituksenmukaista, saati yhdenvertaista tai tasapuolista kuntalaisten kohtelua. Pykälä ei ole välttämätön, mutta jos se halutaan informatiivisista syistä sisällyttää lakiin, parempi ja perusteluja tukeva muotoilu olisi: *Edellä 12 §:ssä tarkoitettuihin kustannuksiin rinnastettavat, asemakaavan mukaisen rakennuskorttelin tai sen osan*



rakentamiskelpoiseksi saattamisesta kiinteistönomistajalle aiheutuvat kustannukset huomioidaan kiinteistön arvoa arvioitaessa arvoa alentavina tekijöinä 11 §:n tarkoittaman kiinteistönomistajan osallistumisvastuun toteuttamisessa.

13 § perusteluissa listatuista kustannuksista pitäisi poistaa pilaantuneiden maiden puhdistus. Perusteluissa on oma kappaleensa pilaantuneiden maiden puhdistusta koskien ja listauksen sanamuoto sekoittaa kokonaisuutta.

18 § Maankäyttö- tai kehittämiskorvaus erityistapauksissa

On erittäin tärkeää, että poikkeamisluvalla tai puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla toteuttava rakentaminen on kiinteistönomistajan osallistumisvastuun piirissä, kuten tässä pykälässä säädetään. Jotta tämä alueidenkäyttöäkin säädetty kevyempi lupamenettely olisi kaikissa tapauksissa toteuttamiskelpoinen, tulisi tämänkin pykälän nojalla voida sopia muustakin kuin kustannuksista. Erittäin tärkeää olisi sopia asuntopoliittisten- ja kestävyystavoitteiden toteuttamisesta.

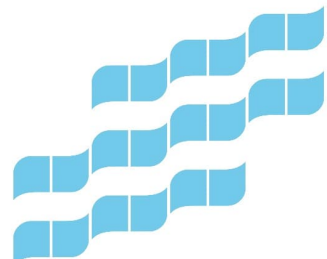
20 § Kehittämiskorvauksen määrittämisen edellytykset ja enimmäismäärä

Pykälän kohta 3) mukaan kunta voi päättää päätöksellään kehittämiskorvauksen kynnysarvon laskemisesta tietyin reunaehdoin. Tämä on erittäin tärkeä elementti C6-kaupungeissa, jotta kiinteistönomistajien kohtelu voi toteutua tasapuolisena. Suomen suurissa kaupungeissa maan arvossa on kaupunkien sisäisestikin erittäin suurta vaihtelua, jolloin korkean arvon alueilla merkittävä arvonnousu toteutuu pienemmällä rakennusoikeuden määrällä kuin alemman arvon alueilla. Kynnysarvon laskemisen mahdollisuutta ei tule sitoa ainoastaan korkean arvon alueisiin, vaan sitä on voitava soveltaa myös silloin, kun kaavoitettavan alueen maanomistus on kovin pirstaloitunut (paljon maanomistajia) tai yhdyskuntarakentamisen kustannukset ovat poikkeuksellisen korkeat, esim. maaperän huonon rakennettavuuden vuoksi.

Pykäläehdotus:

3) enintään 200 k-m² edellä 1 momentissa mainittua alemmasta kehittämiskorvauksen kerrosneliömetrimääräisestä kynnysarvosta kunnan yhtenäiseksi katsottavalla osa-alueella tai kaavoitettavalla alueella, jos se on perusteltua alueen rakennusoikeuden poikkeuksellisen korkean arvon, maaomistustilanteen tai poikkeuksellisen korkeiden yhdyskuntarakentamisen kustannusten vuoksi.

Mikäli 3. momentti poistettaisiin lakiesityksestä, olisi kehittämiskorvauksen



ylärajaksi nostettava 70 %, jotta joillain alueilla ei maanomistajille arvonnousun mahdollistamat yhdyskuntarakentamisen toimenpiteiden kustannukset jäisi koh-tuuttomassa määrin kaikkien veronmaksajien maksettaviksi. Tämä vaihtoehto olisi huonompi maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta; enemmän niitä, joiden ei tarvitse osallistua, mutta suurempi osallistumisvastuu niille, jotka ylittävät 500 k-m²:n rajan.

21 § Yhdyskuntarakentamisen toimenpiteiden toteutusvelvolli-suusPykälässä esitetty 15 vuoden määräaika kunnille, ei ole tarkoituksenmukai-nen näin kategorisesti muotoiltuna. Kaavoitettavat alueet voivat olla laajoja ja niillä maanomistajien eteneminen rakentamiseen voi vaihdella suuresti. Siten myös kaupungin mahdollisuus laskuttaa kehittämiskorvaus vaihtelee suuresti. Määräaika tulisi muuttaa tavoitteelliseksi tai sitoa koko kaava-alueelta maksetta-vaksi tulevien korvausten kertymiseen. Jos tämä ei ole mahdollista, niin minimis-sään takaisin maksamisen velvollisuutta ei kunnalla pitäisi olla, jos kunnallistek-niikkaa on toteutettu jo niin paljon, että korvauksen maksaneen kiinteistön ra-kentaminen ja käyttöönotto on mahdollista, jos kaava-alueen laajuudesta ja tois-ten kiinteistönomistajien toteutusaikatauluista johtuen jotain yhdyskuntaraken-tamisen osia ei kunta ole päässyt toteuttamaan.

§22 Kehittämiskorvauksen määrääminen

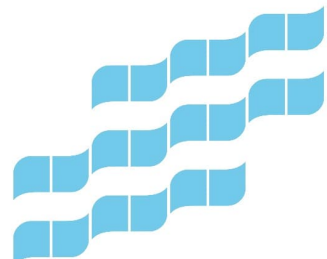
Vuoden aikaraja korvauksen määräämiselle on liian lyhyt, jos kaava-alueelle tehdään erillinen tonttijako ja siitä valitetaan. Pykälää pitäisi täydentää erillisen tonttijaon osalta siten, että vuoden määräai-kaan ei laskettaisi aikaa, joka menee tonttijaon hyväksymisestä sen voimaantu-loon. Jolloin mahdolliseen valituskäsittelyyn menevät aika ei estäisi kehittämis-korvauksen määräämistä. Jos tätä lisäystä ei tehdä, on käytännössä aina tehtävä tonttijako kaavan yhteydessä, mikä voi hidastuttaa itse kaavan käsittelyä.

42 § Kuuleminen ehdotuksesta erilliseksi tonttijaoksi

Nähtävillä olo on turha, koska kaikille asianosaisille lähetetään eh-dotus kirjeenä tai sähköisesti.

Ehdotus pykälätekstiksi (yliviivattu pois ja lihavoitu lisätty). Pois-tettava nähtävillä olo ja muistutusasia on aiemmin ollut asetuksen puolella. Muistutusmahdollisuus voisi olla jatkossakin asetuksessa.

~~"Ehdotus erilliseksi tonttijaoksi on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähin-tään 14 päivän ajan. Ehdotuksesta on kuultava tonttijakoalueen ja samassa~~



rakennuskorttelissa sijaitsevien tonttijakoalueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita. Myös muita samassa rakennuskorttelissa sijaitsevien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita on kuultava, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

Kun tonttijako laaditaan rakennuskorttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, on kuultava 1 momentissa säädetyn lisäksi tonttijakoalueen ylä- ja alapuolisen ja rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi vaikuttaa olennaisesti tällaisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

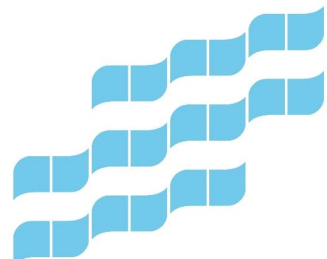
Niille, joita on 1 ja 2 momentin mukaan kuultava, on ilmoitettava ~~tonttijakoehdotuksen nähtäville asettamisesta ja oikeudesta~~ mielipiteen esittämiseen ja oikeudesta tehdä muistutus tonttijakoehdotuksesta 14 päivän kuluessa tiedoksisaannosta. Ilmoitus on annettava tiedoksi tavallisena tiedoksiantona noudattaen, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään. Tiedoksianto ei kuitenkaan ole tarpeen, jos asianosainen on etukäteen kirjallisesti ilmoittanut hyväksyvänsä ehdotuksen. Jos kaikkia kuultavia ei tunneta tai tavoiteta, on tonttijakoehdotus annettava edellä kirjoitetun lisäksi tiedoksi yleistiedoksiantona noudattaen, mitä hallintolain 62 §:ssä säädetään.”

43 § Erillistä tonttijakoa koskevan päätöksen tiedoksianto

Päätöksen tiedottaminen hakijalle ja mahdolliselle muistutuksen tehneelle on riittävä, ei ole tarpeen kaikille asianosaisille. Muutos pykälätekstiin:

”Erillistä tonttijakoa koskeva päätös annetaan ~~asianosaiselle~~ hakijalle ja muistutuksen tehneelle tiedoksi tavallisena tiedoksiantona noudattaen, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään...”57 § Korvattava katualue ja muu yleiseen tarpeeseen osoitettu alue

Pykälään 57 tulee lisätä 2. momentiksi seuraavaa: ”Yleisiä alueita lunastettaessa ja lunastuslain mukaista korvausta määritettäessä lunastavaksi hankkeeksi katsotaan kaava-alueen toteuttaminen kokonaisuudessaan, ei vain lunastuksen kohteena olevan yleisen alueen rakentaminen.” Kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun toteuttamiseksi tulisi huomioida kiinteistönomistajien asema-kaavamuutoksesta saama hyöty samassa kokonaisuudessa, kun arvioidaan yleiseksi alueeksi lunastettavan alueen arvoa.



59 § Korvaus yleisen alueen toteuttamiseen liittyvästä erityisestä haitasta tai vahingosta

59 § ensimmäisessä lauseessa maininta yleisen alueen ”muuttaminen muuhun käyttötarkoitukseen” tulee haittaamaan täydennysrakentamista. Esitämme sen poistamista.

Työryhmän toiminnasta

Työryhmän ajankäyttö oli epätasaista ja lopulta pykälien sekä perustelujen käsittelylle jäi liian vähän aikaa. Kenties työryhmän haaste oli se, että samassa työryhmässä käsiteltiin kahta lakia. Yhdyskuntakehittämislain käsittelyä hidasti alueidenkäyttölain sekä lunastuslain käsittelyjen odottaminen. Yhdyskuntakehittämislaille olisi pitänyt perustaa oma työryhmänsä, joka olisi aloittanut vasta kyseisten oleellisten lakimuutosten valmistuttua.

Yhdyskuntakehittämislaita sekä yhdyskuntarakentamislaita puuttuu vaikuttavuuden arvioinnit kokonaan. Tämä oli työryhmätoiminnalle suuri puute.

Erityiskiitokset osoitamme Juha-Pekka Vartiائiselle, joka valmisti yhdyskuntakehittämislain merkittävät pykälät todella nopeassa aikataulussa.

2.10.2025

Heli Toukoniemi
työryhmän C6 – edustaja
Maankäyttöpäällikkö
Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi

040 806 4007
etunimi.sukunimi@tampere.fi

