

Asia: VN/30449/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi

1 luku Yleiset säännökset

Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

Yhdyskuntakehittämislakiluonnos sisältää useita kuntien toimintaan ja talouteen merkittävästi vaikuttavia muutoksia. Esitys siirtää kustannusvastuuta nykyistä enemmän kunnille ja veronmaksajille sekä lisää hallinnollista taakkaa.

Lakiluonnosta tulee muuttaa siten, että kuntien itsehallinto säilyy, kustannusvastuu jakautuu oikeudenmukaisesti eikä kunnille synny uutta hallinnollista taakkaa, kohtuutonta taloudellista riskiä tai veronkorotuspaineita.

Lakiluonnoksella uudistetaan merkittävästi kuntien maapolitiikkaa, yhdyskuntarakentamisen kustannusten jakautumista sekä kaavoituksen toteuttamiseen liittyviä menettelyjä. Esityksellä on huomattavia vaikutuksia kuntien talouteen, maapoliittiseen ohjauskykyyn sekä kaavoituksen toteuttamisedellytyksiin.

Paimion kaupungin näkökulmasta keskeisiä kysymyksiä ovat kunnan itsehallinnon säilyminen maapolitiikassa, kustannusvastuun oikeudenmukainen kohdentuminen, kuntatalouteen kohdistuvien riskien hallinta sekä kaavoituksen sujuvuus ja toteuttamiskelpoisuus.

2 luku Kunnan maapolitiikka

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

Kyllä

Perustelut antamallenne vastaukselle.

Paimion kaupunki pitää perusteltuna, että maapoliittisesta ohjelmasta päättää kunnanvaltuusto ja että kunnalla säilyy mahdollisuus olla laatimatta ohjelmaa, mikäli se on ilmeisen tarpeetonta.

B. Pidätekö 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

Kaupunki korostaa kuitenkin, että sääntelyä tulee selkeyttää ja rajata. Kunnan oikeutta laatia maapoliittinen ohjelma omista lähtökohdistaan tulee kunnioittaa myös käytännössä. Lainsäädännön ja perustelujen tulee olla johdonmukaisia siten, ettei kunnille aseteta tosiasiallisia lisävelvoitteita esimerkiksi tietomallien tai esitystapojen osalta ilman selkeää lainsäädäntöperustaa.

Ympäristöministeriön asetuksenantovaltuuksia tulee rajata. Ministeriölle ei tule antaa mahdollisuutta määritellä ohjelman sisältöä tai muotoa tavalla, joka kaventaa kunnan harkintavaltaa.

Lisäksi maapoliittisen ohjelman olemassaoloa ei tule kytkeä yksittäisten lain säännösten soveltamiseen. Tällaiset kytkennät pakottaisivat käytännössä kaikki kunnat laatimaan ohjelman ja lisäksi merkittävästi hallinnollista taakkaa.

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

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 maankäyttö sopimukseen perustuvalla korvauksella ja toissijaisesti kunnan määräämällä kehittämiskorvauksella.

Pidätekö tätä oikeana lähtökohtana lainvalmistelussa?

Kyllä

Perustelut ja täydennykset:

Paimion kaupunki pitää perusteltuna, että maanomistajan osallistumisvelvollisuus säilyy ja että ensisijaisena keinona ovat maankäyttö sopimukset.

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

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

Kyllä

Perustelut ja täydennykset:

-

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:

Lakiluonnoksen 17 §:n kytkentä maapoliittiseen ohjelmaan tulee poistaa. Kunnan tulee voida tehdä kustannusvastuuta koskevat päätökset erillisinä ilman velvoitetta laatia maapoliittinen ohjelma.

Merkittävän hyödyn kynnyks tulee muuttaa kunnan määrittämäksi euromääräiseksi rajaksi. Nykyinen kerrosneliömetripohjainen raja on epätasa-arvoinen eikä huomioi alueellisia eroja.

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

Lakiluonnos sisältää useita elementtejä, jotka siirtävät kustannuksia kunnille ja veronmaksajille. Erytisen ongelmallista on se, että sääntely käytännössä turvaa maanomistajalle vähimmäistuoton ja siirtää markkinariskejä kunnille. Tämä ei ole perusteltua kuntalaisten yhdenvertaisuuden näkökulmasta.

Kunnalle tulee turvata mahdollisuus olla hyväksymättä kaavaa, mikäli sen toteuttaminen aiheuttaisi kohtuuttoman taloudellisen rasituksen. Kustannusten tarkastelussa esitetty 15 vuoden aikaraja tulee poistaa, jotta investointien kokonaisuus voidaan huomioida tasapuolisesti. Lisäksi kehittämiskorvauksen maksuajankohtaa tulee tarkistaa vastaamaan paremmin kunnalle syntyviä kustannuksia.

Kaavoituksen käynnistämissopimukseen esitetty ennakkokuulemisvelvoite tulee poistaa. Käynnistämissopimus koskee kaavoituksen käynnistämistä ja kustannusvastuita, eikä siinä vaiheessa ole vielä sellaista suunnitelmaa, josta osallisia voitaisiin tarkoituksenmukaisesti kuulla. Varsinainen vuorovaikutus toteutetaan kaavaprosessin aikana. Ennakkokuulemisvelvoite lisäisi hallinnollista taakkaa, aiheuttaisi päällekkäisiä menettelyjä ja hidastaisi kaavoituksen käynnistämistä ilman todellista lisäarvoa.

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

-

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

Tonttijakoa koskevaa sääntelyä tulee selkeyttää ohjeellisen tonttijaon käsitteen osalta, jotta se on yksiselitteistä kaavoituksen ja toteutuksen näkökulmasta.

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:

Katualueiden ilmaisluovutuksen poistamisen vaikutuksia ei ole arvioitu riittävästi. Muutos siirtää merkittävästi kustannuksia kunnille ja heikentää kustannusvastuun oikeudenmukaista jakautumista. Kunnan näkökulmasta on välttämätöntä säätää mekanismeista, joilla maanhankinnan kustannukset voidaan kattaa.

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).

Siirtymäsäännöksissä tulee huomioida kuntien taloudellinen kantokyky.

Eryteisesti katualueita koskevissa tilanteissa tulee varmistaa riittävä siirtymäaika, huomioida kunnille aiheutuvat kustannukset sekä turvata valtion osallistuminen rahoitukseen tarvittaessa.

Maksamattomia korvauksia koskevissa tilanteissa tulee varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu ilman ylimääräisiä korotusvaikutuksia.

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.

Paimion kaupunki katsoo, että vaikutusten arviointi on jossain määrin puutteellinen. Eryteisesti kustannusvaikutuksia on aliarvioitu, kokonaisvaikutukset kuntatalouteen puuttuvat eikä maapoliittisen ohjelman seurannan kustannuksia ole arvioitu.

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

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.

Lakiluonnos sisältää kannatettavia tavoitteita, mutta kokonaisuutena se heikentää kuntien taloudellista asemaa, lisää hallinnollista taakkaa ja siirtää kustannuksia veronmaksajille.

Jatkovalmistelussa tulee varmistaa kuntien itsehallinnon säilyminen sekä kustannusvastuun oikeudenmukainen kohdentuminen.

Laine Heidi
Paimion kaupunki