

Asia: VN/30449/2023

## **Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi**

### 1 luku Yleiset säännökset

#### **Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.**

Ei lausuttavaa

### 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.**

Kunnalliseen itsehallintoon kuuluu, että kunta mahdollisimman laajasti päättää omasta päätöksen teosta ja siihen liittyvistä delegoinneista hallintosäännöllä ja toimintasäännöllä. Näkemysemme mukaan myös maapoliittisen ohjelman hyväksyjätaho tulisi voida määrittää hallintosäännön avulla.

#### **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**

Kuntia on erilaisia ja osassa kunnista maapolitiikka ei ole merkittävässä roolissa.

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

Lain perusteluissa maapoliittisen ohjelman muotomääräyksiä ja vaatimuksia tulisi selkiyttää.

Maapoliittisen ohjelman laatimista koskevaa velvollisuutta koskien lain perusteluissa todetaan, että "ei säädetä maapoliittisen ohjelman muodosta, esitystavasta tai yksityiskohtaisista tiedoista". Kuitenkin lain 9 §:ää koskevissa perusteluissa säädetään, että "Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä seurannassa esitettävistä tiedoista ja niiden esittämistavasta".

Tulisi olla riittävää, että kunnat noudattavat esitettyä 8 §:n ja 9 §:n mukaista velvollisuutta julkaista maapoliittisen ohjelman ja seurannan tiedot yleisessä tietoverkossa käyttäen tämän lain 2 §:n mukaisia käsitteitä. Maapoliittisen ohjelman laatiminen ja seuranta joka tapauksessa aiheuttavat hallinnollista lisätyötä, jonka määrään tulee kunnan itse pystyä vaikuttamaan. YM:n asetuksenantomahdollisuus määrämuotoisuuteen ja yksityiskohtaisuuteen jättää tulevan työmäärän auki.

## 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:**

Esitys vastaa nykyistä, toimivaksi koettua lainsäädäntöä.

**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:**

Ratkaisu ja tavoite on oikea, mutta kirjaus on jossakin määrin ristiriidassa 10 §:n kanssa, jossa kuitenkin edellytetään, että kiinteistönomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti riippumatta siitä, toteutuuko osallistumisvastuu sopimuskorvauksena (maankäyttökorvaus) tai kehittämiskorvauksena. Jos kirjaus jää näin, niin onko todellinen sopimusvapaus mahdollista.

**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:**

Lakiesityksen 17.3. §:n kytkeä maapoliittiseen ohjelmaan tulisi poistaa. Kunnilla tulisi olla mahdollisuus päättää 2. momentin mukaisen menettelyn soveltamisesta ja korvauksen perusteista erillisellä päätöksellä, mikäli kunnalla ei vielä ole lainvoimaista maapoliittista ohjelmaa tai kunnalla ei muutoin ole tarvetta maapoliittisen ohjelman laatimiseen.

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

Joensuun kaupunki pitää yhdyskuntakehittämislain 3 luvun tavoitetta maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin lähtökohtaisesti perusteltuna. Kaupunki katsoo kuitenkin, että esitysluonnoksen sääntelyratkaisut kaventavat kokonaisuutena arvioiden kunnan harkintavaltaa, lisäävät taloudellisia riskejä ja heikentävät kunnallisen itsehallinnon tosiasiallista sisältöä.

Esityksessä kustannusten korvaamisen edellytykset painottuvat aiempaa vahvemmin kustannusten laskennalliseen tarkasteluun. Joensuun kaupunki katsoo, että arvioinnissa tulee voida huomioida myös kaavoituksen ja muun maankäytön mahdollistama kokonaisarvonnousu sekä yhdyskuntarakenteen pitkän aikavälin kehittäminen. Arvioinnin ei tule rajoittua vain yksittäisiin, helposti kohdennettaviin kustannuseriin. Kunta vastaa kaavoituksesta ja yhdyskuntarakenteen toimivuudesta kokonaisuutena, ja näistä aiheutuvat kustannukset realisoituvat usein pitkällä aikavälillä.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten määritelmä jää esitysluonnoksessa liian kapeaksi suhteessa kunnalle tosiasiallisesti aiheutuviin kustannuksiin. Yhdyskuntarakentaminen aiheuttaa kunnalle myös välillisiä ja pitkällä aikavälillä syntyviä kustannuksia esimerkiksi investointien ajoittamisessa, kapasiteetin mitoittamisessa ja palveluverkon kehittämisessä. Näiden kustannusten huomioon ottaminen on välttämätöntä, jotta kustannusten jakaminen olisi kunnalle taloudellisesti kestävä.

Joensuun kaupunki pitää maankäyttösopimuksia perustellusti ensisijaisena välineenä kustannusten jakamisessa. Kehittämiskorvauksen sääntelyn yksityiskohtaistuminen kuitenkin heikentää sen käyttökelpoisuutta kunnalle vaihtoehtoisena keinona tilanteissa, joissa sopimukseen ei päästä. Kehittämiskorvauksen tulee säilyä aidosti toimivana ja realistisena välineenä ilman kohtuutonta oikeudellista tai taloudellista riskiä kunnalle.

Erityisen ongelmallisena Joensuun kaupunki pitää esitysluonnokseen sisältyvää 15 vuoden ajallista rajausta kustannuksiin, jotka voidaan ottaa huomioon kunnalle aiheutuvina kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksina sekä kunnalle asetettua velvoitetta toteuttaa kehittämiskorvauksen perusteena olevat toimet 15 vuoden kuluessa. Yhdyskuntarakentamisen investointisyklit ovat usein huomattavasti pidempiä, ja esitetty aikarajaus voi käytännössä pakottaa kunnan toteuttamaan investointeja epäoptimaalisissa ajankohdassa. Tämä rajoittaa kunnan mahdollisuuksia vastuulliseen ja taloudellisesti kestäväan investointien etenemiseen. Toisaalta kaupunki on saattanut tehdä merkittävät tulevia vuosikymmeniä palvelevat investoinnit etupainotteisesti, josta aiheutuvat kulut katetaan kaupungin tontinluovutuksesta tai yksityisten maanjalostamisesta saatavina maankäyttösopimuksiin liittyvinä korvauksina.

Aluekehittämishankkeet eivät tässä tapauksessa tulisi enää kunnalle taloudellisesti järkeviksi, silloin kun niihin liittyisi maanomistajien kanssa sopimista ja kustannusten jakamista. Meillä Joensuussa on tälläkin hetkellä alueita, joiden kehittämistä koskevat investoinnit on tehty huomattavan etupainotteisesti. Yhdessä tapauksessa kaupungin omasta tontinluovutuksesta saaduilla tuloilla tehnyt investoinnit saadaan katettua tämän hetken arviolta aikaisintaan 2040-luvun loppupuolella investointimenojen alettua jo 2008 mittakaavan ollessa vuoteen 2012 mennessä jo -15 milj. € . Toisessa tapauksessa yksityisen maanomistajan hallinnassa ja toteutettavissa on ollut vuodesta 2017 alkaen mittava 21 000 k-m2 suuruinen asuinrakennusoikeus, jonka rakentaminen ei ole alkanut eikä vielä näköpiirissä. Eteneminen ei ole kaupungista riippuvainen vaan täysin yksityisestä maanomistajasta. Kyseiseen hankkeeseen liittyy maankäyttösopimukset ja kaupungin kaava-alueen maankäyttöä palvelevat jo tekemät noin 4 milj. € yhdyskuntatekniset investoinnit. Sopimuksissa tulisi tarkoituksenmukaisiksi asettaa vastaavasti yksityisille maanomistajille sakkoja, jotka kattavat sitten kaupungin kustannusvelvoitteista aiheutuneet kustannukset ja haitat, mikäli maanomistaja ei toteuta tai ole toteuttanut kaavan mahdollistamia hankkeita omalta osaltaan tietyssä erikseen määritellyssä aikataulussa. Ei voine olla siten, että laki ohjaisi ja pakottaisi kaupungin tekemään investoinnit tai maanomistaja vapautuu kustannusvelvoitteistaan omalta osaltaan. Tällaisessa tapauksessa jää asiaan kytkeytyvä asemakaava kuitenkin edelleen voimaan.

Joensuun kaupunki pitää myönteisenä sitä, että maanomistajan osallistumisvastuuta esitetään laajennettavaksi myös poikkeamislupiin ja puhtaan siirtymän sijoittamislupiin. Samalla sääntelyä on tarpeen täsmentää siten, ettei lupamenettelystä muodostu kaavoitusta korvaavaa tai sen luonteeseen nähden liian raskasta taloudellista instrumenttia. Kaavoituksen ja lupaharkinnan roolien tulee säilyä selkeinä.

Joensuun kaupunki katsoo, että yhdyskuntakehittämislain 3 luvun sääntelyä tulee tarkistaa siten, että kunnan harkintavalta ja neuvotteluasema säilyvät vahvoina, kustannusten määrittely vastaa yhdyskuntarakentamisen todellista luonnetta ja aikajännettä sekä kunnan taloudellinen itsehallinto ja investointien järkevä ajoittaminen turvataan.

Kaavoituksen käynnistämissopimus ja lain soveltaminen muihin sopimuksiin ja oikeussuhteisiin

Lakiluonnoksessa on määräys siitä, että kaavoituksen käynnistämissopimukseen sovelletaan muilta osin mitä tässä luvussa säädetään maankäytösopimuksesta. Mikäli kaavoituksen käynnistämissopimusten osalta tulee noudattaa esim. 16 §:n säännöstä, ”Jos maankäytösopimukseen rinnastettava oikeussuhde syntyy ennen kaavoituksen käynnistämistä, on tästä tiedotettava erikseen osallisten tiedon saannin kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla ja varattava osallisille mahdollisuus saada tietoja asian käsittelyn lähtökohdista ja tavoitetilasta sekä lausua mielipiteen asiasta”, tämä 14 §:n säännöskohta tulee poistaa.

Kaavoituksen käynnistämissopimus laaditaan kaavoituksen käynnistämiseen liittyen usein kaavoitusaloituksen jättämisen jälkeen, mutta ennen kaavoitusta koskevaa toimitielimen päätöstä. Kunnan päättävä toimitielin ei välttämättä kaavoitusta käynnistä, vaikka kaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu ja sopimusosapuolet ovat selvillä. Kaavahankkeen käynnistymisen jälkeen voidaan vasta kaavahankkeen vireilletulosta tiedottaa ja osallisia kuulla.

Vaadittu ennakkokuuleminen asettaa kuntien viranhaltijat kestävämpään tilanteeseen, koska kaavahankeasiasta ei ole kunnan toimitielimen päätöstä ja asiasta edellytetään ennakkokuulemista. Kaavahanke ei välttämättä edes käynnisty ja kuuleminen aiheuttaa uuden kaavaprosessivaiheen ilman, että kaavaprosessi on käynnistynyt. Epäselväksi jää myös millä aineistoilla ja miten kuuleminen hoidetaan.

Kunnilla täytyy olla oikeus käynnistää kaavahankkeita nopealla aikataululla ja sopia esim. kaavoituksen kustannusvastuista myös nopeasti eikä kaavahankkeen käynnistämisen hallintomenettelyä tule tarpeettomasti vaikeuttaa.

Kunnilla voi olla tarve laatia yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka liittyvä kaavoitukseen (esim. erilaiset yhteistyösopimukset, käyttöoikeussopimukset jne.), eikä 3 luvun säännöksiä tule määrätä sovellettavaksi kaikissa sopimuksissa, § 15. Määräys aiheuttaa kunnan oikeusturvan kannalta liian vaikeita ja haasteellisia tilanteita sekä voi aiheuttaa valitusprosessien kasvua hallintomenettelyihin liittyen.

Kehittämiskorvauksen määräämisen edellytykset ja enimmäismäärä

Nykyinen merkittävän arvonnousun mukainen maanomistajan kustannusvastuun alarajan, 500 kerrosneliometriä, asemasta kunnalle tulisi antaa oikeus päättää maanomistajan kaavan toteuttamisen kustannusvastuun laukaisevasta saadun rakennusoikeuden arvon euromääräisestä alarajasta kunnittain paikalliset maankäytön olosuhteet ja maan arvo huomioon ottaen.

Lakiesityksen 19 §:n perusteluissa mm. taataan maanomistajalle aina 40%:n arvonnousu

Laadittu säädös pyrkii perustelujen mukaan (19 §) varmistamaan, maaomistaja saa hyväkseen kaikissa tilanteissa vähintään 40 % kaavan tuomasta lisäarvosta. Kunta ja kunnan veronmaksajat vastaisivat kustannuksellaan sekä markkinoiden, tonttikysynnän ja tarjonnan että rakentamisen kustannusten aiheuttamasta riskistä maaomistajalle. Veronmaksajat varmistaisivat kustannuksellaan, että yksityisen maanomistajan liiketoiminnan tuotto on laissa määritellyllä vähimmäistasolla. Maanomistajien veronmaksajilta saaman tulonsiirron rahallinen arvo vaihtelee erittäin paljon alueittain kunnan sisällä ja kuntalaisten kesken sekä kuntien kesken. Onko kunnan ja

sen veronmaksajien tehtävänä ja velvollisuutena varmistaa yksityisen liiketoiminnan vähimmäistuotto?

Kehittämiskorvauksen maksuunpanon ajankohta, § 24

Lakiesityksen mukaan kehittämiskorvauksen maksuunpanon ajankohta kytkettäisiin edelleen asemakaavan perusteella myönnetyn rakentamisluvan lainvoimaisuuteen.

Lain perusteluissa on esitetty, että "Perusteltuna vaihtoehtona ajankohdalle olisi ollut mahdollista harkita maksuunpanon kytkemistä yleisten alueiden tai niiden olennaisen osan toteuttamiseen. Ajankohta vastaisi silloin kunnan maksettaviksi tulevien kustannusten syntyminen ajankohtaa. Se vastaisi myös pääsääntöistä kiinteistönomistajan rakentamismahdollisuuden syntyminen ajankohtaa sekä kaavan että yleisten alueiden toteutuneisuuden perusteella".

Kehittämiskorvauksen maksuajankohdasta tulisi säätää nykyistä poiketen edellä esitetyn vaihtoehdon mukaisesti. Tämä motivoisi maanomistajaa rakentamiseen ja estäisi maanomistaja siirtämästä yksityisen liiketoiminnan kustannuksia tältä osin veronmaksajan maksettavaksi.

Kehittämiskorvauksen periminen kiinteistönomistajan luovuttaessa vain osan alueestaan, § 25

Perusteluissa esitetään että "Erona nykyiseen sääntelyyn olisi, että kehittämiskorvauksesta voitaisiin periä vain osa siinä tilanteessa, että kiinteistönomistajan alueesta luovutettaisiin vastikkeellisella saannolla vähäinen osa".

Esitetty muutos tarkoittaisi, että kunnalle ja veronmaksajille aiheutuvat kehittämiskorvauksen perusteena olevat kustannukset jäisivät edelleen kokonaan kunnan vastuulle huolimatta siitä, että ko. rakennuspaikka on saatettu veronmaksajan kustannuksella rakentamiskelpoiseksi koko maanomistuksen osalta. Tulisi pitäytyä nykyisessä lain säädöksessä, jonka mukaan koko kehittämiskorvaus peritään, kun aluetta luovutetaan vastikkeellisella saannolla.

Merkittävän hyödyn määrittely tulisi nykyisen kerrosneliömetriarvon asemasta muuttaa kunnan päättämäksi euromääräiseksi arvoksi paikalliset olosuhteet huomioon ottaen

Hallituksen esityksen perustelujen mukaan: "Yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisen velvollisuuden syntyminen edellytyksenä on, että asemakaavasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Merkittävän hyödyn arvioiminen on vaikeaa nykyisessä tilanteessa, jota leimaa eri alueiden eriytymiskehitys, joka on valtakunnallista, alueellista ja jopa paikallista. Lain 91 c §:n 4 momentin mukaisen 500 asuinkerrosneliömetrin arvo ei ole lähellekään sama eri sijainneissa.

Nykyinen 500 km<sup>2</sup>:n merkittävän arvon alaraja on osoittautunut epätasa-arvoiseksi ja toimimattomaksi jo aiemmin ja nyt erityisesti voimakkaan eriytymiskehityksen seurauksena. Lisäksi tulee ottaa huomioon, että kaavan toteuttamiseen kaikkia rakennusoikeutta saavia maanomistajia ilman alarajaa velvoittanut säännöstö, katualueen ns. Ilmaislouovutus ja ns. kateuskorvaus, ovat poistumassa kokonaan.

Nykyinen 500 km<sup>2</sup>:n arvon mukainen merkittävän arvonnousun mukainen maanomistajan kustannusvastuun alaraja saatua rakennusoikeutta vastaan tulisi poistaa säädöksestä toimimattomana ja nykyisen eriytymiskehityksen takia erittäin epätasa-arvoisena. Sen asemasta

kunnalle tulisi antaa oikeus päättää maanomistajan kaavan toteuttamisen kustannusvastuun laukaisevasta saadun rakennusoikeuden arvon euromääräisestä alarajasta kunnittain paikalliset maankäytön olosuhteet ja maan arvo huomioon ottaen.

Kehittämiskorvauksen esitetyt kohtuuttomuuden arviointi- ja korvausperusteet ovat veronmaksajille kohtuuttomat

Lakiesityksen mukaan (27§), jos kehittämiskorvauksen suorittaminen olisi sen määrittämisen perusteissa tapahtuneen olennaisen muutoksen vuoksi kohtuutonta, kunnan on myönnettävä kokonaan tai osittain vapautus kehittämiskorvauksen suorittamisesta, Perustelujen mukaan kohtuuttomuudessa olisi kysymys nimenomaan kehittämiskorvaukseen ja sen perusteisiin liittyvästä seikasta, ei esimerkiksi maksuvelvollisen muihin olosuhteisiin liittyvistä seikoista. Esimerkkinä kohtuuttomasta tilanteesta esitetään, "jos kehittämiskorvauksen suuruus ylittäisi merkittävästi 19 §:n 2 momentin mukaisen 60 % kiinteistön arvosta maksuunpanon ajankohtana. Tilanne olisi voinut syntyä esimerkiksi siten, että maarakennuskustannusten nousu olisi ollut nopeaa ja samalla rakennusoikeuden arvo olisi noussut selvästi vähemmän tai jopa laskenut."

Esitetty säädösmuutos tarkoittaisi, että yksityisen liiketoiminnan suhdanneriskit maamarkkinoilla vastaavilta osin siirrettäisiin aina veronmaksajien kannettavaksi. Kunnalla ei olisi enää harkinnanvaraa asiassa. Esitetty säädösmuutos ei ole perusteltu kuntalaisten tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Mikäli säädöstä ei aiota säilyttää nykylainsäädännön mukaisena, olisi selvitettävä menettelyn perustuslainmukaisuus.

## 4 Luku Kehittämialue

### **Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).**

Kehittämialueisiin liittyvää lainsäädäntöä ei ole juurikaan käytetty ja siten uuden säännöspohjan arviointikin on vaikeaa.

## 5 Luku Tonttijako

### **Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).**

Tonttijakoa koskevat säännökset säilyvät nykyisen kaltaisena, mutta ohjeellisen tonttijaon käsite poistettaisiin laista ja sitovan tonttijaon sijaan käytetään jatkossa nimitystä tonttijako. Tämä selkiyttää lainsäädäntöä.

Edelleen kuitenkin todetaan ohjeellisen tontin käsitteen säilyvän entisessä merkityksessä asemakaavassa ja rakentamislupaa harkittaessa. Laissa tulisi selkiyttää voidaanko erillinen tonttijako laatia vastoin asemakaavassa edelleen säilyvää ohjeellisen tontti – käsitettä.

## 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 1 tarkoittaa aina lunastamista. Vaihtoehdon 2 mahdollistama lohkominen on kunnalle kustannuksiltaan edullisempi ja joissakin tapauksissa myös nopeampi keino päästä rakentamaan, kun kiinteistötoimituksen aikataulu on kunnan omissa käsissä.

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

Lakiluonnoksen 62 §:n 2. momentin mukaan lunastettaessa tontin tai rakennuspaikan osa kiinteistömuodostamislain 62 §:n perusteella yleisen rakennuksen toteuttamista varten on korvausta määrättäessä noudatettava lunastuslakia.

Nykyisessä lainsäädännössä lunastuskorvauksesta tontinosan lunastuksessa säädetään kiinteistömuodostamislain 199–206 a §:ssä, ei lunastuslaissa. Kiinteistömuodostamislain mukaisiin lunastuskorvauksiin ei sovelleta lunastuslain 38 a §:n mukaista 25 %:n korotusta.

Säädöksiä tulisi tarkentaa siten, että julkisyhteisöä ja yksityistä tahoa kohdellaan yhdenvertaisesti kaikissa tontinosan lunastustilanteissa lunastuskorvausta määrättäessä riippumatta siitä, mitä lainsäädäntöä noudatetaan. On perusteltua, että kaikki lunastajat maksaisivat lunastuslain mukaisen korvauksen tai kiinteistömuodostuslainsäädännön mukaisen korvauksen.

Katualueen luovuttaminen on tarkoittanut osallistumista kunnan maanhankinnan kustannuksiin osana kaavan toteuttamisen kustannuksia vastineena saadusta rakennusoikeudesta. Kyse ei siis ole ollut ns. vastikkeettomasta ilmaislouvutuksesta, jonka säätämisyjärjestys on katsottu nykyisen perustuslain vastaiseksi. Nykyisten säädösten mukaan kaikilla maanomistajilla on siis ollut aina velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisen kunnalle aiheutuviin kustannuksiin, ilman alarajaa.

Hallitus on nyt poistamassa kaikkia maanomistajia koskeneen velvollisuuden aina osallistua kaavan toteuttamisen kustannuksiin saatua rakennusoikeutta vastaan. Kustannuksiin osallistumisvelvollisuus alkaisi vasta 500 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennusoikeutta tai sen arvoa vastaavan kaavoitusyhödyn saamisen jälkeen. Tämä tarkoittaa, että em. rajan alle jäävät saadut rakennusoikeudet eivät edellytä osallistumista kunnalle kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin, vaan ne jäävät täysimääräisesti kunnan veronmaksajien maksettavaksi vastoin

nykyistä lainsäädäntöä. Tästäkin syystä nykyinen merkittävän arvonnousun mukainen maanomistajan kustannusvastuun alarajan, 500 k-m<sup>2</sup>, asemasta kunnalle tulisi antaa oikeus päättää rakennusoikeuden arvon euromääräisestä alarajasta kunnittain paikalliset maankäytön olosuhteet ja maan arvo huomioon ottaen.

## 7 luku Muutoksenhaku

**Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).**

Ei lausuttavaa.

## 8 Luku Erinäisiä säännöksiä

**Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).**

Ei lausuttavaa.

## 9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

**Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).**

Ei lausuttavaa.

## 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?**

Pääosin onnistuneena

**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.**

Vaikutusten arvioinnissa on maapoliittisen ohjelman laatimisen ja ylläpidon henkilötyön määrästä todettu, että sen jälkeen, kun käytännöt on kehitetty uusien säännösten mukaisiksi henkilötyönmäärä lisääntyisi vain muutamia prosentteja. Vaikutusten arvioinnista puuttuu kuitenkin kokonaan arvio maapoliittisen ohjelman seurannan aiheuttamista kustannuksista. Huolta herättää erityisesti luonnoksen Ympäristöministeriölle annettu asetuksenantovaltuus antaa tarkempia säännöksiä seurannassa esitettävistä tiedoista ja niiden esittämistavasta mikä voi mahdollisine koneluettavine tietovaatimuksineen lisätä merkittävästi työmäärää ja siten kustannuksia.

Yleisesti esityksen perusteluissa useassa kohdassa todetaan vaikutuksen lisäävän hieman resursseja tai esim. katualueiden nk. ilmaislouutusvelvollisuuden lisäävän hieman kuntien maanhankinnan kustannuksia. Vaikutusten arviointi kokonaisuutena kuntatalouteen on arvioimatta.

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

Lakiesityksellä säädetään ja veloitetaan kunta valmistelemaan maapoliittiset periaatteet nykyistä avoimemmassa menettelyssä, yksilöimään yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja niiden laskentatapa sekä myös raportoimaan niiden toteutumisesta. Yhdyskuntakehittämislaki on säädöksenä ratkaisevassa asemassa oikeudenmukaisen maankäytön kustannusvastuun ja tulonjaon toteuttamisessa veronmaksajien eli kunnan ja yksityisten tahojen välillä.

## Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

**Vapaa sana.**

Kokonaisuus on perusteellisesti laadittu huomioiden valmisteluprosessin aikana monipuolisesti eri osapuolten näkemyksiä. Joensuun kaupunki pitää esitystä yhdyskuntakehittämislaiksi pääosin oikean suuntaisena lausunnossa tuoduin huomioin.

Sivén Kalle

Joensuun kaupunki - Joensuun kaupunki, kaupunginhallitus 4.5.2026 § 158