

Asia: VN/30449/2023

## **Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsäädännön laiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi**

### 1 luku Yleiset säännökset

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

Rauman kaupunki pitää yhdyskuntakehittämislain tavoitteita pääosin perusteltuina ja lakiluonnosta laaja-alaisesti valmisteltuna. Kaupunki katsoo kuitenkin, että kokonaisuus siirtää useissa kohdissa merkittäviä taloudellisia ja hallinnollisia riskejä kunnille ja kun-tien veronmaksajille tavalla, jota ei ole riittävästi tunnistettu vaikutusten arvioinnissa.

Lainsäädännön jatkovalmistelussa tulee varmistaa kuntien tosiasialliset mahdollisuudet vaikuttaa kaavoituksen taloudellisiin ja toiminnallisiin edellytyksiin.

### 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.**

Maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jolla kuitenkin on merkittäviä taloudellisia ja periaatteellisia vaikutuksia, joten sen hyväksyminen kuuluu luontevasti kunnan/kaupunginvaltuustolle.

#### **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

Lakiesityksessä esitetyt kytkennät yksittäisten pykäliden soveltamisesta lainvoimaiseen maapoliittiseen ohjelmaan tekevät ohjelman laatimisesta käytännössä pakollisen. Kunnille tulee turvata aito mahdollisuus päättää ohjelman laatimisen tarpeellisuudesta ja tehdä tarvittavia ratkaisuja myös erillisillä päätöksillä.

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

Ympäristöministeriön asetuksenantovaltuuksia maapoliittisen ohjelman ja sen seurannan sisällöstä, muodosta ja esitystavasta tulee selkeästi rajata. Kunnille ei tule luoda velvoitetta laatia koneluettavaa tietomallia tai toimittaa ohjelmia valtakunnallisiin rekistereihin.

Maapoliittisen ohjelman sitovuustaso suhteessa muihin kunnallisiin päätöksiin ja päätöksentekoon tulee laissa tarkemmin määrittää. Lakiesitysluonnoksessa ja sen perusteluissa maapoliittista luonnehditaan ”periaatteelliseksi” ja ”strategiseksi” asiakirjaksi, mikä jättää tietyin osin kuitenkin avoimeksi mm. sen, miltä osin maapoliittiseen ohjelmaan, sen mukaan toimimiseen / taikka sen sivuuttamiseen voitaisiin jatkossa viitata esim. talousarvioita, kaavoitusta, aluerakentamista, maanhankintaa ja elinvoiman kehittämistä, yms. koskevassa päätöksenteossa ja näitä aihepiirejä mahdollisesti koskevassa

muutoksenhaussa.

Laissa on siis määritettävä ja selvästi sanoitettava, että maapoliittisella ohjelmalla ei ole (tai on) oikeudellisesti sitovaa vaikutusta, jos/kun sen laatimisesta tehdään lakiin perustuva valtuuston tehtävä ja velvoite. Tämän suhteen tulisi tarkastella myös muutoksenhakua maapoliittisesta ohjelmasta.

Maapoliittisen ohjelman jäädessä strategiseksi (ei oikeusvaikutteiseksi) asiakirjaksi olisi uudelleen arvioitava se, miltä osin siitä tehdystä valtuuston päätöksestä on ylipäätään tarkoituksenmukaista mahdollistaa kuntalain mukainen laaja muutoksenhaku.

## 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:

Maankäyttösopimus ensisijaisena ja kehittämiskorvaus toissijaisena keinona on edelleen perusteltu lähtökohta.

**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:

Maankäyttösopimusten sopimusvapaus on välttämätön, jotta kunnat voivat huomioida paikalliset olosuhteet ja varmistaa kaavojen taloudellisen toteuttamiskelpoisuuden.

**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:

Kyllä, mutta muutettuna. Rauman kaupunki katsoo, että 17 §:n kytkentä lainvoimaiseen maapoliittiseen ohjelmaan tulee poistaa. Kunnalla tulee olla mahdollisuus päättää kustannusten kattamisen periaatteista myös erillisellä päätöksellä silloin, kun maapoliittista ohjelmaa ei ole laadittu tai sen laatiminen ei ole tarpeen.

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

Merkittävän hyödyn määrittelyä koskeva kiinteä kerrosneliömetrikynnys on epäoikeudenmukainen ja toimimaton. Kunnalle tulee antaa oikeus päättää paikalliset olosuhteet huomioivasta euromääräisestä kynnyksarvosta.

Kehittämiskorvauksen sääntely ei saa johtaa tilanteeseen, jossa kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset siirtyvät kohtuuttomasti veronmaksajien kannettaviksi.

Lisäksi kaupunki katsoo, että jo tehtyjen infrastruktuuri-investointien 15 vuoden tarkastelurajaus (20§:ssä) tulee poistaa, koska se ei vastaa yhdyskuntarakenteen pitkäjänteistä kehittämistä eikä turvaa maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Kaavoituksen käynnistämissopimuksia ja muita kaavoitukseen liittyviä yksityisoikeudellisia sopimuksia ei tule alistaa sellaisille osallistamis- ja menettelyvaatimuksille, jotka käytännössä estävät niiden tarkoituksenmukaisen käytön ja hidastavat jo entuudestaan aikaa vieviä kaavoitusprosesseja.

## 4 Luku Kehittämialue

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

Rauman kaupunki katsoo, että kunnalle tulee säilyttää mahdollisuus varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu myös tilanteissa, joissa sopimukseen ei päästä. Lakiin tulee sisällyttää säännökset maanomistajien välisestä tasausmaksusta kehittämialueilla. Ilman tätä kehittämialueiden toteuttaminen voi estyä kokonaan erimielisyyksien vuoksi.

## 5 Luku Tonttijako

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

Ohjeellisen tonttijaon käsitteen säilyminen ja suhde sitovaan tonttijakoon tulee selkiyttää laissa ja perusteluissa. Lakiesitysluonnoksessa oleva esitystapa aiheuttaa kunnissa tulkintaepäselvyyksiä ja riskiä ristiriitaisiin käytäntöihin. Ohjeellisen tonttijaon poistumisen oikeusvaikutukset jäävät epäselviksi niillä alueilla, joilla nyt on ohjeellinen tonttijako.

## 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 on kunnalle taloudellisesti kestävämpi, koska se säilyttää nykyistä vastaavan menettelyn ensimmäisen asemakaavan yhteydessä, jossa maanomistajilla on velvollisuus osallistua katualueiden ja muiden yleisten alueiden maanhankinnan kustannuksiin vastineena saadusta rakennusoikeudesta. Tämä vähentää kunnalle syntyvää välitöntä maanhankinnan kustannusrasitetta ja pienentää kaavan toteuttamisen nettokustannuksia kunnalle.

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

Katualueiden ilmaisluovutuksen poistumisen vaikutuksia kuntien maanhankinnan kustannuksiin ei ole arvioitu riittävästi. Lainsäädäntöä tulee täydentää siten, että kunnille jää tosiasialliset keinot kattaa katu- ja yleisten alueiden maanhankinnan kustannukset kaavan tuottamaa hyötyä vastaavasti.

## 7 luku Muutoksenhaku

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

Viittaamme edellä kohdassa 2c lausuttuun.

## 8 Luku Erinäisiä säännöksiä

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

Ei lausuttavaa.

## 9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

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

Siirtymäsäännöksissä tulee varmistaa, että kunnilla on riittävä rahoitus ja siirtymäaika katualueisiin ja vanhoihin korvauksiin liittyvien menettelyjen loppuunsaattamiseen ilman veroasteen korotuspaineita.

## 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.**

Vaikutusten arviointi on jossain määrin puutteellinen, erityisesti kuntataloudellisten kokonaisvaikutusten osalta.

Maapoliittisen ohjelman oikeudellista sitovuutta ja sen kerrannaisvaikutuksia sekä laatimiseen ja seurantaan liittyviä kustannuksia ei ole arvioitu riittävän realistisesti.

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

-

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

**Vapaa sana.**

-

Kupiainen Kristiina

Rauman kaupunki - Tekninen toimiala toimialajohtaja Hannu Seppälä