

Asia: VN/30449/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

1 luku Yleiset säännökset

Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

Lakiluonnos on hyvin valmisteltu, tavoitteet ovat selkeät ja ymmärrettävät. Lakiluonnos kuitenkin lisää kuntien tehtäviä, riittävästä resursseista on pyrittävä huolehtimaan.

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, joten linjaus kuuluu valtuustolle.

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

Hämeenlinnan kaupunki pitää hyvänä asiana lain § 73 esitettyä kunnan maapoliittisen ohjelman laatimisvelvollisuutta.

On kuitenkin huomioitava, että eri kokoisissa kunnissa tarve vaihtelee.

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

Kunnan maapoliittista ohjelmaa ei tulisi lailla ja säädöksillä ohjata tarkasti, ohjelman tarkastelu ja päivitys pitäisi olla kunnan harkinnassa. Maapoliittisen ohjelman sisällöstä tulisi kunnan saada päättää itse.

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:

Hämeenlinnan kaupunki näkee hyvänä muutoksena sen, että kaupungille tulee mahdollisuus soveltaa maankäyttö- tai kehittämiskorvausta rakentamislain (751/2023) 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan tai 43 a §:n mukaisen puhtaan siirtymän sijoittamisluvan yhteydessä silloin, kun luvan myöntämisestä aiheutuisi yhdyskuntakehittämislain 10 §:n 1 momentissa tarkoitettuun hyötyyn rinnastettavaa merkittävää hyötyä.

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 maapoliittikkaa ohjaavat muut säännökset (luku 2)?

Kyllä

Perustelut ja täydennykset:

Soveltaminen muihin sopimuksiin ja oikeussuhteisiin § 15 asettaa määräyksen siitä, että maankäyttösopimuksiin rinnastettaisiin kaikki sellaiset oikeussuhteet, jotka muodoltaan eivät ole sopimuksia, mutta liittyvät kaavoitukseen tai kaavan toteuttamiseen. Hämeenlinnan kaupunki suhtautuu varauksellisesti tällaiseen yleistä sopimusvapautta koskevaan säännökseen. Tulkinta siitä, mikä sopimus tai varaus täyttää ko. lainkohdan sovellettavuuden tulee aiheuttamaan paljon tulkintaa, joka sinällensä ei edistä kaavoitusta ja kaavan toteuttamista. Hämeenlinnan kaupunki esittää, että kaikki viittaukset perusteluteksteissä suunnittelu- tai kehittämisvarauksiin tulee siten poistaa. Kaupungilla tulee olla mahdollisuus sopimusvapauden nojalla tehdä maanomistajien kanssa erilaisia sopimuksia, jotka liittyvät kaupungin oman maan kaavoittamiseen ja tontinluovutukseen. Prosesseina ne ovat hyvin erityyppisiä kuin maankäyttösopimukset.

Yhdyskuntakehittämissä mainittu uusi kuulemisvelvoite ennen kaavoituksen käynnistämistä (§ 16) tulee poistaa, koska se tulisi sovellettavaksi myös kaavoituksen käynnistämissopimuksiin (§ 14) ja muihin sopimuksiin sekä oikeussuhteisiin (§ 15). Hallintomenettelyn kannalta lain kirjaus on epämääräinen eikä menettelyä ole kuvattu yksityiskohtaisemmin. Laista puuttuu esim. maininta

siitä, millä aineistolla kuuleminen tulee hoitaa. Kuulemisvelvoite tuo yhden kaavoitukseen liittyvän prosessin lisää ilman että kaavahanketta on edes käynnistetty hallintosäännön valtuuttamalla toimielinpäätöksellä.

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:

Hämeenlinnan kaupunki lähtökohtaisesti kannattaa sitä, että kiinteistönomistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin myös poikkeamisluvan ja puhtaan siirtymän sijoittamisluvan hankkeissa ennen kaikkea silloin kun hanke tuottaa hakijalle taloudellista hyötyä.

Kytkentä maapoliittiseen ohjelmaan tulee poistaa. Kunnilla on oltava mahdollisuus päättää korvauserusteista erillisellä päätöksellä.

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

-

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

Ei lausuttavaa

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

Tonttijakoa koskeva § 74 kaupunki pitää lähtökohtaisesti hyvänä asiana. Hämeenlinna kaupunkiin vuonna 2009 liitettyjen ns. pitäjien osalta voimassa olevissa asema- tai rakennuskaavoissa ei ole esitetty sitovia tonttijakoja. Tästä johtuen kaavan mukaisten kortteleiden kiinteistöjaotus on sekava ja siitä aiheutuu erinäisiä ongelmia, joita ratkaistaan mm. rasitetoimituksilla.

Kiinteistöverolain (654/1992) 12 a §:n korotettua kiinteistövero voidaan määrätä myös ohjeellisen tonttijaon perusteella. Jotta kaupunki voi edelleenkin määrätä korotettua kiinteistöveroa niiden asemakaavojen alueella, jossa nyt on ohjeellinen tonttijako, pitääkö kaupungin laatia näille alueille sitova tonttijako? Kiinteistöverolakia pitäisi muuttaa siten, että nyt korotetun kiinteistöveron piiriin

kuuluvat ohjeellisen tonttijaon alueella olevien tonttien osalta voitaisiin periä korotettua kiinteistöveroä siirtymäajan esim. 10 vuoden ajan.

Ohjeellisen tonttijaon poistumisen vaikutukset muiltakin osin huolestuttavat. Onko yhdyskuntakehittämlakia valmistellessa tutkittu mitä tämä tarkoittaa kunnan tai maanomistajan kannalta, jossa asemakaavat perustuvat pääosin ohjeellisiin tonttijakoihin? Monessa tapauksessa näitä ohjeellisen tonttijaon mukaisia tontteja ei ole vielä saatettu kiinteistöjaotuksella asemakaavan tarkoitamiksi tonteiksi. Tästä voi aiheutua yllättäviä kustannuksia maanomistajille.

Hämeenlinnan kaupunki kannattaa sitä, että tonttijaon laatijan pätevyysvaatimuksia väljennetään.

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:

Yhdyskuntakehittämlain myötä poistuvan katualueen ilmaisluovutus huolestuttaa. Kaupungin on jatkossa kustannusten nousun jälkeen järkevämpää kaavoittaa vain omalle maalleen. Tämä voi pitkässä juoksussa hidastaa kuntien tonttituotantoa ja kohtuuhintaisten tonttien saamista asukkaille.

Ensimmäiseen asemakaavoitukseen liittyvä katualueen ilmaisluovutusvelvollisuus tulisi säilyttää.

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?

Pääosin onnistuneena

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.

-

Tarja Majuri
Hämeenlinnan kaupunki