

Asia: VN/30449/2023

## **Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi**

### **1 luku Yleiset säännökset**

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

Lakiehdotuksen 1 luvun 2 §:ssä on kirjattu auki määritelmiä, joita lakiehdotuksessa käytetään. Helsingin kaupunki kyseenalaistaa määritelmän "Osallinen" sisällön ja tarpeellisuuden. Lakiehdotuksen 2 §:ssä kohdassa 10 määritellään osallinen seuraavasti: "Osallisella alueiden käyttölain 80 §:n 1 momentissa tarkoitettuja kaavan valmistelun vuoro vaikutusmenettelyssä kuultavia osapuolia." Alueidenkäyttölain 80 §:n 1 momentissa säädetään: "Osallisella tarkoitetaan tässä laissa alueen maanomistajaa ja sitä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa tai todennäköisesti vaikuttaa, sekä viranomaista ja yhteisöä, jonka toimialaa suunnittelussa käsitellään." Osallista käytetään ainoastaan kerran yhdyskuntakehittämislakiehdotuksessa sen 8 §:ssä "Kunnan on varattava maapoliittista ohjelmaa laadittaessa tilaisuus osallisille ja kunnan jäsenille saada tietoja laadittavasta ohjelmasta ja lausua siitä mielipiteensä ennen ohjelman hyväksymiskäsittelyä." Tämä kohta määritelmän mukainen osallinen, jonka oloihin kaava vaikuttaa, tuottaa vain hämmennystä yhdyskuntakehittämislain soveltajalle. Keitä tosiasiallisesti on kuultava maapoliittisen ohjelman ehdotuksesta

kunnan jäsenten lisäksi? Selkeämpää olisi määritellä 8 §:ssä, keitä lainsäätäjä tosiasiaassa on katsonut aiheelliseksi kuulla kunnan jäsenten lisäksi ja poistaa osallisen määritelmä kokonaan laista.

## 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.**

Maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä tulisi säätää siten että kunta voi halutessaan päättää hallintosäännössä, mikä taho kunnassa päättää maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä. Tämä olisi kuntalaissa säädetyn kuntien laajan itsemääräämisoikeuden perusteella perusteltua.

Helsingin näkemyksen mukaan lakiehdotukseen kirjattu vaatimus maapoliittisen ohjelman ajantasaisuuden tarkistamisesta valtuustokausittain on kannatettava, mutta tarkistamisen menettelyn pitäisi olla kunnan omassa harkinnassa. Kunnalla tulisi olla oikeus itse päättää, mikä taho ohjelman tarkistamisesta päättää. Kunnanvaltuuston ei ole mielekästä päättää vain toteavista asioista.

Helsingissä strategisen tason linjauksina on valtuustokausittain kaupunginvaltuustossa hyväksyttävä kaupunkistrategia, jota toteutetaan ohjelmakokonaisuuksilla sekä vakiintuneilla ohjelmilla kuten esimerkiksi asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmalla ja yleiskäytön toteutusohjelmalla.

Helsingin kaupungin maapolitiikan linjaukset muodostuvat kahdesta eri asiakirjasta: tontinluovutusta koskevista linjauksista ja maanhankintaan sekä asemakaavoitukseen liittyvistä maapoliittisista periaatteista. Periaateasiakirjat on laadittu Helsingin kaupungissa kerran ja kummatkin periaatteet on hyväksynyt kaupunginhallitus.

Maapolitiikassa onnistuminen edellyttää yli valtuustokausien ulottuvia toimintamalleja. Maanomistajien kanssa käytävät, vapaaehtoisuuteen perustuvat keskustelut voivat olla vuosien tai vuosikymmentenkin mitaisia. Luottamuksen kaupungin toimintatapoihin tulee olla vahvaa. Lisäksi vahvan investointi- ja asuntopoliittisen ohjauskyvyn saavuttaminen edellyttää onnistunutta maapolitiikkaa, jollaista Helsinki on harjoittanut jo yli sadan vuoden ajan. Tällä on luotu edellytykset Helsingin kasvulle, joka tulee jatkossakin olemaan merkittävää.

Maankäytön suunnittelu ja kaavoitus ovat jo itsessään usein vuosia, ja yli valtuustokausia kestäviä toimenpiteitä. Kaavoituksen, joka jo itsessään on pitkäkestoista, toteuttamisen tulee voida olla ennustettavaa yli valtuustokausien. Tontinluovutusta ja maapolitiikkaa koskevat linjaukset ovat siksi edellä mainittuja ohjelmakokonaisuuksia tai vakiintuneita ohjelmia pysyvämpiä linjauksia, jotka pitävät sisällään onnistuneen maapolitiikan harjoittamisen edellyttämät pitkäjänteiset keinot rakentamiskelpoisen tonttitarjonnan tuottamiseksi ja toteuttamiseksi. Tämän keinovalikoiman tulee olla toiminnan ennakoitavuuden ja luotettavuuden takia hyvin pysyväluonteista ja kauas katsovaa.

**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**

Suomen kunnat ovat kasvu- ja elinvoimatekijöiltään hyvin erilaisessa asemassa, eikä kunnille tule säilyttää ilmeisen tarpeettomia tehtäviä.

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

Lakiehdotuksen 2 luvun 5 §:ssä säädetään kunnan maapolitiikasta ”Kunnan maapolitiikalla luodaan yhdessä alueidenkäytön suunnittelun kanssa edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Maapo

litiikalla tuetaan kunnan yhdyskuntarakenteen suunnitelmallista kehittämistä.

Kunnan on maapolitiikassaan toimittava avoimesti, johdonmukaisesti ja pitkäjänteisesti, edistettävä osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia ja kohdeltava kiinteistönomistajia yhdenvertaisesti sekä otettava huomioon asemaansa julkisen vallan käyttäjänä liittyvät velvoitteet.”

Luvun 5 §:n perustelut eivät vastaa pykälässä säädettyä. Perusteluissa todetaan, että ”Kunnan maapolitiikalla tarkoitettaisiin kunnan maan hankintaan ja luovuttamiseen sekä kaavojen toteuttamisen mahdollistamiseen liittyviä tavoitteita, toimenpiteitä ja sopimustoimintaa. Kunnan maapolitiikka on määritelty voimassa olevassa kaavojen toteuttamisesta annetussa laissa (132/1999) erittäin yleispiirteisesti. Voimassa olevan kaavojen toteuttamisesta annetun lain (132/1999) 5 a §:n mukaan kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.”

Ehdotuksen 5 §:ssä ei perusteluista huolimatta kuitenkaan mainita, mitä maapolitiikka käsittää tai tarkoittaa, kuten aikaisemman lain 5 a §:ssä edes yleispiirteisesti, vaan pykälä säätelee vain sitä, mitä kunnan maapolitiikalla luodaan ja mitä sillä tuetaan, ja miten maapolitiikassa on toimittava. Kunnan maapolitiikan käsite olisi syytä kirjoittaa auki lakiin, jotta julkishallinnossa olisi selkeä ja yhtenäinen näkemys maapolitiikan sisällöstä. Maininta perusteluissa ei ole Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan riittävä.

6 §:ssä edellytetään laadittavan maapoliittinen ohjelma, jossa määritellään kunnan maapolitiikan tavoitteet ja keinot niiden saavuttamiseksi.

Ehdotuksen 5 §:n sisältö ei sellaisenaan anna selkeitä lähtökohtia 6 §:n soveltamiselle.

### 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:**

Tämä on perusteltua jo aiemmassa lainsäädännössä toistetun ymmärryksen mukaisesti johtuen siitä, että kunnan toimet (kaavan laatiminen, yhdyskuntarakentaminen) ovat olennaisia siinä, että maanomistajalle syntyy rakentamismahdollisuus. Ei ole perusteltua, että kustannukset, joilla maanomistajan maaomaisuuden käyttömahdollisuus parantuu ja arvo nousee, kohdentuisivat vain kunnalle, eivätkä lainkaan maanomistajalle. Maankäyttösopimusmenettely ja sen yhteydessä sovittu korvaus yhdyskuntarakentamiseen osallistumisesta on jatkossakin syytä pitää ensisijaisena korvaukseen osallistumisen toteuttamistapana.

**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:**

Maapolitiikassa kaavojen toteuttamisella pyritään myös kaupungin laadullisten ja kaupungin kasvun edellyttämien määrällisten tavoitteiden mukaisen kestävä ja tasapainoisen kaupunkikehityksen edistämiseen, jota ei pelkällä kaavasuunnitelmalla tai viranomaispäätöksellä ole mahdollista tehdä. Nämä tavoitteet edellyttävät esimerkiksi kaupungin vuo

tuisen investointikyvyyn varmistavan, mahdollisimman tasaisen tulon muodostuksen lisäksi vaikuttamista sopimusehdoin toteutettavan asun totuotannon rahoitus- ja hallintamuotoihin taikka toimijan sitouttamista rakentamisen toteutuksessa kaupungin ympäristö- ja ilmastotavoitteisiin. Yhdyskuntarakenteen käsittäminen yksittäistä kaava-alueita laajempaan kestävässä rakenteellisena kokonaisuutena toimivine kulkuyhteisyyksineen ja laajoine virkistysalueineen sekä tasapainoisena kaupunkirakenteena, siten, että myös kuntakohtaiset eroavaisuudet toimintaympäristössä ovat huomioitavissa, edellyttää lakiluonnoksessa esitettyä laajemman sopimisen sallimista.

Maahan liittyy myös monista muista markkinoilla olevista tuotteista poikkeava kiinteistön perusominaisuus; Jokainen maa-alue on sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan ainutlaatuinen. Maa-alueen sijainti ja siihen liittyvät oikeudet sekä sen rajoitteet ja ympäröivät kiinteistöt määrittävät miten sitä ylipäänsä on mahdollista kaavoittaa ja minkälaisia järjestelyjä kiinteistön alueen kaavoituksen toteuttaminen edellyttää. Kaavoituksen toteutuminen voi siis edellyttää sellaisista seikoista sopimista, joihin ei aina etukäteen pystytä, ainakaan helposti, tunnistamaan. Nykyisen lainsäädännön mukainen laaja sopimismahdollisuus on tältäkin kannalta hyvin perusteltua.

Hallituksen esityksen luonnoksessa on ilmaistu, että nykyisen kaltaisen laajan sopimisvapauden säilyttäminen halutaan turvata jatkossakin.

Samoin esityksen perusteluissa on todettu mm., ettei sopimuksen sisältöä rajoitettaisi muuten kuin nykyisen kaltaisella ilmauksella suhteesta kehittämiskorvausta koskeviin säännöksiin.

Tosiasiallisesti sopimisvapautta tulnaisiin tämän lakiehdotuksen perusteella kuitenkin rajoittamaan.

10 §:n 3 momenttiin kirjattu velvollisuus kohdella yhdenvertaisesti maanomistajia riippumatta siitä, toteutuuko osallistumisvastuu sopi

muskorvauksena (maankäyttökorvaus) tai kehittämiskorvauksena, edellyttää toimimaan ja kohtelemaan maanomistajia korvausmenetelystä huolimatta samalla tavalla. Säännöksen voidaan katsoa edellyttävän, että kunnan on aina varauduttava tilanteeseen, että joku kaava alueen maanomistaja ei suostu sopimukseen ja haluaa suorittaa korvauksen kehittämiskorvausmenettelyssä. Näin ollen kehittämiskorvausta koskevat pykälät tulee ottaa huomioon kummassakin osallistumisvastuun toteuttamistavassa ja tämän voidaan katsoa rajoittavan sopimusvapautta.

Ehdotuksen 11 §:n mukaan kustannuksia aiheuttavien toimenpiteiden huomioimisen lähtökohta olisivat sekä toteutuneet kustannukset että arvioidut hyväksyttävän kaavan edellyttämät kustannukset. Jo toteutuneita kustannuksia ei otettaisi huomioon, jos ne olisivat syntyneet yli 15 vuotta ennen asemakaavan hyväksymistä. Kustannukset, jotka olisivat syntyneet yli 15 vuotta ennen osallistumisvastuun perusteena olevan asemakaavan hyväksymistä, saisi ottaa huomioon vain erityisestä syystä. Tulevia kustannuksia olisi sallittua arvioida paitsi kohdekohtaisen kustannusarvion myös vastaavien keskimääräisten kustannusten avulla.

Sopimusvapautta merkittävimmin nykytilaan nähden rajoittaisi se seikka, että kunnalla ei jatkossa enää olisi oikeutta sopia kustannuksista ilman kustannusten yksilöintiä. Erityisesti ongelmallista olisi kaava aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannusten yksilöintiä koskeva vaatimus. Velvoite edellyttäisi, että kunta toisi valmistelussa asianosaisille esiin yksittäisessä tapauksessa kustannusten muodostumisen laskentatavan ja niiden taustalla olevat yhdyskuntarakentamisen toimenpiteet, joka korvausten läpinäkyvyyden osalta onkin tavoiteltavaa. Jotta säädöksellä ei tarpeettomasti vaikeuteta eikä hidasteta

kaavojen toteuttamista, tulisi hallituksen esityksen perusteluissa ja laki luonnoksen 11 § 4 momentissa selvästi sallia kustannusperusteena myös koko kaupungin alueella toteutuneiden yhdyskuntarakentamisen kustannusten arvioidun määrän käyttäminen lakiluonnoksessa esitettyjen yksilöityjen kustannusten sijasta. Tämä on keskeistä kaava-alueita palvelevien kustannusten määrittämisessä, sillä tällaisten kustannusten arviointi ja erityisesti niiden kohdentaminen oikein, on laajoilla kaupunkialueilla haastavaa ja jopa mahdotonta tehokkaan täydennysrakentamisen edistämiseksi. Helsingin kaupungin osalta nämä kustannukset muodostavat pääosan kaupungille aiheutuvista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Esitysluonnoksessa on esitetty myös uusi 15 §, jonka tarkoituksena olisi selventää säännösten soveltamisalaa suhteessa maankäyttösopimussuhdetta muistuttaviin muihin sopimus- ja oikeussuhteisiin. Tällaisia olisivat esimerkiksi suunnitteluvarauksiksi tai kehittämisvarauksiksi nimetyt menettelyt, joissa tontinvarausta muistuttavalla tavalla käynnistetään tosiasiallisesti varauksen kohdealueen pitkälle vietävä maankäytön suunnittelu ennen alueidenkäyttölain mukaisen kaavoituksen vireilletuloa. Pykälässä edellytettäisiin suunnitteluvaraukseen perustuvan menettelyn ja kaavoituksen kytkemistä yhteen siten, että suunnitteluvaraukseen perustuvien hankkeiden suhteessa kaavoitusmenettelyyn olisi huomioitava mm. maankäyttösopimusta koskevat säännökset.

Uuden 15 §:n tarkoitus ja osin myös tarkoituksenmukaisuus jää epäselväksi. Kunnat käyttävät suunnittelu- ja kehittämisvarausmenettelyä yleensä omistamansa maa-alueen kehittämiseksi yhteistyössä siihen valittavan kumppanin kanssa. Tällaisessa menettelyssä kohteen kaavoitus hoidetaan joka tapauksessa vuorovaikutteisesti alueidenkäyttölain mukaisesti. Yksityisen maan kaavoittamista koskevien maankäyt

tösopimussäännösten ulottaminen koskemaan kaupungin maan kaa voittamiseen ennen kaavoitusta on menettelyllisesti päällekkäinen ja epäselvä. Vuorovaikutusta ja läpinäkyvyyttä lisääviä keinoja on kuitenkin suotavaa edistää vapaaehtoisuuden pohjalta.

Lakiehdotuksen maapoliittista ohjelmaa koskevan 6 §:n perusteluissa on todettu, ”Maapoliittisessa ohjelmassa hyväksytyt periaatteet ja linjaukset lisäävät toiminnan ennakoitavuutta ja avoimuutta. Ennakoitavuudesta hyötyisivät niin kunnat kuin yksityiset toimijat, koska hyväksytyjen linjausten puitteissa olisi helpompaa toimia johdonmukaisesti. Kunnat hyötyisivät, kun niiden olisi helpompaa perustella yksittäistä pauksissa tehtäviä ratkaisuja hyväksytyillä periaatteilla. Yksityiset toimijat voisivat suunnitella toimiansa pitkäjänteisemmin ja ottaa huomioon kunnan maapoliittiset linjaukset. Sitoutuminen hyväksytyyn ohjelmaan turvaisi osaltaan hyvän hallinnon oikeusperiaatteiden toteutumista kunnan maapolitiikassa.” Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan maapoliittisen ohjelman tulisi riittää ohjaamaan sopimusvapautta ja näin ollen pykäläehdotukset, kuten 10 § 3 momentti, 11 § 4 momentti, joiden muun muassa voidaan katsoa rajoittavan sopimusvapautta, tulisi muotoilla siten, että lain tavoite sopimusvapaudesta täyttyisi.

**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:**

Kiinteistönomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamiseksi on perusteltua, että velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin laajennetaan koskemaan lakiperusteisesti myös poikkeamislupatilanteita. Maanomistajan osallistumisvastuu yhdyskun

tarakentamisen kustannuksiin ei pidä olla riippuvainen siitä, mahdollis tetaanko kiinteistön kehittäminen asemakaavalla vai poikkeamismenettelyllä.

(49)

(50)

Ehdotettu lainsäädäntö koskisi kuitenkin vain kustannuksia. Poikkeamislupatilanteissa, erityisesti niissä tilanteissa, joissa olisi kyse rakentamislain 57 §:n mahdollistamasta rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisesta asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön, olisi tärkeää voida sopia myös kestävän ja tasapainoisen kaupunkikehittämisen edistämistä koskevista tekijöistä kuten poikkeamisluvan kohteeseen toteutettavaksi tulevien asuntojen rahoitus- ja hallintamuodoista sekä kaupungin ympäristö- ja ilmastotavoitteiden toteuttamisesta.

Rajoitettua menettelyä on esityksessä perusteltu mm. niin että poikkeamismenettelyn suppeampi osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely ja päätösvallan delegointi ovat omiaan vähentämään päätöksenteon julkista kontrollia verrattuna kaavoituksesta päättämiseen. Asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen toteutuksen ohjaaminen ja yksityiskohtaisempi ohjaus vaikkapa hiilijalanjäljen laskennassa ovat asioita, jotka liittyvät vahvasti itse rakennushankkeen toteuttamiseen. Osallistuminen ja vuorovaikutus sekä päätöksenteon laajuus ja avoimuus on johdettu kaupungin muiden periaatelinjausten päättämisen, kuten esimerkiksi asunto- ja maapolitiikan periaatteiden tai kaupunkistrategian sekä siihen liittyvien ohjelmakokonaisuuksien yhteydessä. Moninkertainen päättäminen ei ole tarpeellista eikä tehokkaan toiminnan kannalta myöskään järkevää.

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

Laila yhdyskuntakehittämisestä pyritään säilyttämään kuntien avainasema elinkeinopolitiikan, ympäristön, asumisen ja maankäytön kysymyksissä sekä turvaamaan vakaa toimintaympäristö rakentamiselle ja asuntomarkkinoille selkeällä, ennakoitavalla, oikeasuhtaisella ja kilpailuneutraalilla sääntelyllä. Tavoite on erinomainen, mutta valitettavasti esitetyllä lainsäädännöllä vaarannetaan kiinteistö- ja rakennusalan toimivuutta heikentämällä kaavojen toteuttamisen edellyttämien maankäyttökorvausten määrittelyn ennakoitavuutta.

Hallituksen esitysluonnoksessa yhdyskuntakehittämislaiksi on hyvin tunnistettu se, miksi yksityisiltä maanomistajilta ylipäänsä edellytetään osallistumista yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maankäyttösovimukseen sisältyvällä maankäyttökorvauksella katetaan niitä kustannuksia, jotka voidaan yksilöidä ja joita synnyttävät toimenpiteet ovat tarpeellisia tietyn asemakaavan toteuttamiseksi. Kunnan toimet, kuten kaavan laatiminen ja yhdyskunnan yleistä tarvetta palvelevien rakenteiden toteuttaminen ovat olennaisia toimia, jotta maanomistajalle syntyy rakentamismahdollisuus. Siksi ei ole perusteltua, että kustannukset, joilla maanomistajan maaomaisuuden käyttömahdollisuus parantuu ja arvo nousee, kohdentuisivat vain kunnalle eivätkä lainkaan maanomistajalle.

Esitysluonnoksessa on kuitenkin heikosti tai hyvin vähän tuotu esille se seikka, että vaikka yksittäiset asemakaavamuutokset, joita täydentyvän kaupungin toteuttamiseksi laaditaan, ovat vain pieniä osia kaavasuuritelmaakokonaisuudesta, niin samalla nämä kaavat toteutuessaan ovat kuitenkin merkittäviä osia koko yhdyskuntarakenteen kokonaisuudesta. Kaupunkien kasvaessa sisäänpäin tätä kasvua toteutetaan erityisesti täydennysrakentamisen keinoin, jolloin on entistäkin tärkeämpää, että kaavan toteuttamista tarkastellaan paljon laajemmin kuin yksittäisestä asemakaavamuutoksesta suoraan aiheutuvien kustannusten kautta.

Tällaisessa täydennysrakentamiseen perustuvassa kaupunkikehityksessä korostuvat monitahoiset yhteisjärjestelyt, laajoja alueita palvelevat yleisten alueiden kokonaisuudet sekä kokoavan liikenteen ja erityisesti tehokkaan joukkoliikenteen toteutusedellytykset. Toimivan yhdyskuntarakenteen toteuttaminen maksaa, ja tällöin kyse ei ole ainoastaan yhden kaava-alueen edellyttämistä välittömistä katu-, puisto ja muiden yleisten alueiden rakentamisen kustannuksista.

Helsingin kaupunki investoi yhdyskuntarakenteensa kehittämiseen vuosittain merkittävästi. Vuonna 2025 Helsingin kaupunki investoi infraan ja palvelutiloihin yhteensä 874 miljoonaa euroa. Kun mukaan lasketaan Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenteen joukkoliikenneinvestoinnit, vertailukelpoinen investointitaso nousee noin 1 051 miljoonaan euroon. Investoinneista rahoitettiin tulorahoituksella 62 prosenttia.

Helsingin kaupungin tekemät infra- ja maanhankintainvestoinnit ovat kokonaisuutena tarkasteltuna olleet viimeisen 10 vuoden ajalta yhteensä suuruusluokaltaan noin 3,2 miljardia euroa eli noin 200–500 miljoonaa euroa/vuodessa. Katujen ja liikenneväylien sekä suurten liikennehankkeiden, kuten raitioteiden (ilman kalustoa) ja siltojen osuus investoinneista on ollut merkittävä, yhteensä noin 1,7 miljardia euroa, joka on yli puolet infrainvestointien kokonaismäärästä. Helsingin on tarkoitus investoida jatkossakin merkittävästi. Esimerkiksi Länsi-Helsingin raitiotien mahdollistamiseksi toteutettavien investointien kokonaiskustannusarvio on noin 310 miljoonaa euroa, josta raitiotieinvestoinnin osuus on noin 188 miljoonaa euroa. Viikin-Malmin pikaraitiotien investoinnin arvioitu kokonaisarvo ilman kalusto- ja varikkoinvestointeja on pelkästään 440 miljoonaa euroa. Pääkulkuväyliä ja siltoja koskevat infrahankeet palvelevat laajasti kaikkia kaupunkilaisia ja osaltaan edistävät uudisrakentamisen edellytyksiä myös laajoilla alueilla.

Nykyisin asemakaavan muutosta laadittaessa Helsingin kaupunki perii maanomistajalta maankäyttökorvauksena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumiseksi 35 % siitä kaavamuutoksen maanomistajalle tuomasta arvonnoususta, joka ylittää 0,7 miljoonaa euroa. Pääosin asumiseen kaavoitettujen tonttien kaavamuutoksissa korvaus lasketaan arvonnoususta, joka ylittää 1 miljoonaa euroa. Kun asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole aiemmin ollut asemakaavaa, kaupunki perii maanomistajalta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumiseksi 50 % siitä asemakaavan maanomistajan maalle tuomasta arvonnoususta, joka ylittää 0,7 miljoonaa euroa. Helsingin kaupunki on saanut toistuvasti kiinteistö- ja rakennusalan toimijoilta hyvää palautetta ennakoitavasta ja selkeästä menettelystä maankäyttökorvauksista sopimisessa. Juuri tätä ennustettavuutta on pidetty niin hankkeita kehittävien tahojen kuin myös esimerkiksi täydennysrakentamista toteuttavien asunto-osakeyhtiöiden osalta keskeisenä tekijänä sille, että hankkeita on saatu edistettyä sujuvasti ja tulevat korvausten määrät jo etukäteen tunnistaen.

Esitetyllä lainsäädännön muutoksella, joka edellyttää kunnan yksilöimään kaava-alueita palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja niiden laskentatavan maankäyttösopimusta valmisteltaessa, lähtökohdat kustannuksiin osallistumisesta tulisivat muuttumaan siten, että nykyinen sujuva, hyvin ennakoitavissa oleva ja maanomistajia tasapuolisesti kohteleva sopimisvapautteen perustuva maankäyttökorvausmenettely tulisi todennäköisesti lopetettavaksi. Hankkeista tulisi jatkossa erityisesti kaava-alueita palvelevien kustannusten arvioinnin epävarmuuden ja kustannusten jyvittämisen vaikeuden takia huomattavasti hitaammin edistettäviä.

Esitetyllä lainsäädännöllä tullaan myös vaikeuttamaan arvoltaan heikompien alueiden kehittämistä. Helsingin kaupungin nykyisin käyttämä,

keskimääräisiin kustannuksiin perustuva ja maan arvonnousun kautta määritettävä maankäyttökorvauksen määrä ja sitä koskeva menettely on kaupunkikehittämisen kannalta ollut tasapuolinen erilaisille alueille. Kaavakohtaisten kustannusten kasautuessa yhden maanomistajan tai hankkeen kontolle, ja kustannusvastuun kohdentuessa osin sattuman varaisesti kokonaan tietylle yksittäiselle kaava-alueelle, ei huonommin kaupunkirakenteessa sijoittuvien alueiden tulonmuodostuksen heikkouden takia kaikkia hankkeita jatkossa pystytä toteuttamaan enää lainkaan, eikä kaavoitusta, ja sitä myötä myöskään niiden toteutusta pystytä edistämään tasapuolisesti ja tasapainoisesti koko kaupungin alueella.

Myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaaminen olisi jatkossa entistä vaikeampaa. Esitetty lainsäädäntö tulee kohtelemaan maanomistajia epätasa-arvoisesti siten, että sijainniltaan arvokkaimpien alueiden kehittyminen etenee paremmin ja syrjäisempien alueiden kehittäminen vaikeutuu. Tämä tulee vaikeuttamaan segregaaation ehkäisyä ja kaupungin tasapainoista kasvua. Lisäksi maanomistajien mahdollisuus hyödyntää ns. vapaamatkustajan asemaa kustannuksiin osallistumisessa korostuu, koska kaavarajauksilla ja kaavoituksen käynnistämisen ajoittamisella kustannukset on mahdollista ohjata nopeammin asemakaavaa tarvitsevan maanomistajan vastuulle.

## 4 Luku Kehittämialue

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

-

## 5 Luku Tonttijako

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

via, mutta jäljempänä esitettävien pykälien osalta kaupunki esittää seu

raavaa. Ohjeellisen tonttijaon poistaminen sääntelystä on hyvä asia ja selkeyttää sääntelyä, koska ohjeelliselle tonttijaolle ei ollut säädetty oikeusvaikutuksia.

Lakiehdotuksessa on jäänyt säätämättä kiinteistönomistajalle ja haltijalle oikeus hakea tonttijaon laatimista. Kiinteistönomistajalle ja haltijalle ei ole säädetty oikeutta hakea tonttijaon laatimista vaikkakin 46 §:ssä kunnalle on säädetty oikeus periä kiinteistönomistajalta tai haltijalta tonttijaon laatimisesta kustannukset, jos kiinteistönomistaja tai -haltija on sitä hakenut. Tontin omistajalle tai sen haltijalle on lakiehdotuksen 35 §:ssä säädetty oikeus hakea tonttijaon muuttamista tai kumoamista.

35 §:n osalta kaupunki toteaa, että pykälän sisältö ja perustelut eivät vastaa toisiaan. Pykälän 1 momentissa säädetään mahdollisuudesta laatia ja hyväksyä tonttijako joko osana asemakaavaa tai erillisenä tonttijakona. Menettelyssä noudatetaan hallintolakia, ellei muualla laissa toisin säädetä.

Säännöksen perusteluissa on todettu, ”Kun tonttijako laadittaisiin ja hyväksyttäisiin osana asemakaavaa, menettelyssä noudatettaisiin mitä menettelystä asemakaava-asiassa säädetään alueidenkäyttölaissa.

Laadittaessa tonttijako osana asemakaavaa tulisi se myös hyväksytyksi samalla päätöksellä asemakaavan hyväksymisen kanssa. Tämä olisi syytä ottaa huomioon hallintosääntöä laadittaessa, jos erillisen tonttijaon hyväksyjä olisi eri kuin kaavan hyväksyvä toimielin.” Mutta pykälässä säädetään, että menettelyssä tulee noudattaa hallintolakia, ellei muualla laissa toisin säädetä.

Lakiehdotuksessa on väljennetty tonttijaon laatijan pätevyysvaatimukset. Kunnan kiinteistöinsinööriä koskevat säännökset tonttijaon laatijana on poistettu. Ehdotuksen 37 §:ssä säädetään tonttijaon laatijasta ”Tonttijaon laatijalla on oltava soveltuva maanmittausalan korkeakoulu

tutkinto. Tonttijaon voi laatia myös vähintään maanmittausalan perus tutkinnon suorittanut henkilö, jonka työkokemus on riittävä suhteessa laadittavana olevan tonttijaon edellyttämään osaamiseen.” Helsinki toteaa, että tonttijaon laatimisessa on lakien ja asetusten huomioimisen lisäksi ainakin suurissa kaupungeissa hyvin paljon huomioitavia tekijöitä (mm. monimuotoiset asemakaavamääräykset, paloturvallisuusvaatimukset, maastomittausaineistot, korkeusmalliaineistot) ja näin ollen useiden eri lähtötietojen yhteensovittamista. Useissa tapauksissa on lisäksi neuvottelutarvetta monien eri intressi- ja viranomaistahojen kanssa. Näin ollen tehtävässä on tarpeen edellyttää vähintään maanmittausinsinöörin tutkintoa ja hyvää kokemusta kaupungin kiinteistönmuodostustehtävistä, esim. toimitusinsinöörinä.

Ehdotuksen 38 §:ssä säädetään tonttijaon esitystavasta. Pykälässä on edellytetty tonttijakokartassa, samoin kuin voimassa olevassa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 38 §:n 1 momentissa mm. esitettäväksi tarpeen mukaan alueella sijaitsevat tiedossa olevat maanalaiset johdot sekä mahdolliset rasitteet ja muut käyttöoikeudet. Kaupunki toteaa, että maanalaisten johtojen esittämisvelvollisuus tonttijakokartalla tulee poistaa laista eikä niistä saa säätää jatkossa asetuksessakaan. Ainakaan Helsingissä tonttijaon laatijalla ei lähtökohtaisesti ole varmaa tietoa yksityisten tahojen omistamien maanalaisten johtojen sijainneista. Kaupungin ylläpitämät johtokartat sisältävät vain satunnaisesti yksityisten omistamien johtojen sijainnit ja silloinkin usein likimääräisesti. Lisäksi maanalaiset johdot ovat käyttörajoitettua aineistoa eivätkä johtotiedot ole julkisesti saatavilla.

Ehdotuksen 40 §:n "Erillinen tonttijako" perustelujen osalta Helsinki toteaa, että pykälän perusteluissa on aiempaa paremmin tuotu esiin asemakaavan ohjeena oleminen tonttijaon laadinnassa ja se, että tonttijaosta voidaan poiketa vain teknisissä asioissa ja että tonttijaon laa

dinnassa ei voida poiketa korttelialueen rajoista. Lain perustelutekstiin toivotaan silti vielä tyhjentävää kirjausta myös asemakaavassa osoitetujen käyttötarkoitusalueiden rajojen sitovuudesta: tonttijakoa laadittaessa ei voida poiketa asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta.

Kuitenkin kolmiulotteisten kiinteistönmuodostushankkeiden kohdalla vähäinen poikkeaminen sekä kortteli- ja käyttötarkoitusrajoista tulisi olla mahdollista tonttijakoa laadittaessa erityisen painavista syistä, esimerkiksi rakentamislupakäsittelyn ja sen myötä tarkentuneen rakennussuunnittelun takia. Lähtökohtaisesti kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistavaa tonttijakoa pyritään laatimaan yhtä aikaa kohteen rakentamislupakäsittelyn kanssa, joten mahdollisuus vähäiseen poikkeamiseen olisi linjassa kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen menettelyiden kanssa.

Ehdotuksen 41 §:ssä säädetään kuulemisesta ehdotuksesta erilliseksi tonttijaoksi. Pykälän perusteella tonttijako pitää aina asettaa julkisesti nähtäville. Tiedoksianto kirjeellä ei tarvita, jos asianosaiset ovat hyväksyneet tonttijakoehdotuksen, mutta tonttijako on kuitenkin asetettava nähtäville. Perusteluissa todetaan, että käytäntö ei muutu, vaikka todellisuudessa se muuttuu, koska jatkossa nykyisen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 39.3 §:n lause ”Jos kaikki asianomaiset ovat hyväksyneet tonttijakoehdotuksen kirjallisesti, ehdotuksen asettaminen nähtäville ei ole tarpeen” ei olisi voimassa. Tämä toisi lisätyötä ja ennen kaikkea pitkittäisi täysin turhaan nykyistä sujuvaa tonttijaon laatimisen sekä myös maanomistajan rakentamishankkeen prosessia silloin, kun asianosaiset ovat hyväksyneet tonttijakoehdotuksen.

Ehdotuksen erillistä tonttijakoa koskevan päätöksen tiedoksianto koskevassa 42 §:ssä edellytetään jatkossa päätöksen tiedoksianto toteuttavan tavallisena tiedoksiantona. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen

40 §:n mukainen tiedoksianto ”siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan” on ollut sujuvampi ja vähemmän työläs tiedotustapa. Tällaisenaan muutos aiheuttaa lisäkustannuksia kunnille työmäärän lisääntymisestä.

Lakiehdotuksen 45 § vastaa rakentamislain 43 b §:ä, mutta lakiehdotuksen 45 § on Helsingin näkemyksen mukaan kannatettavampi. Rakentamislain 43 b § tulisi yhdyskuntakehittämislain hyväksymisen yhteydessä kumota, mutta sitä ei esitetä lakiluonnoksessa. Helsinki pitää 45 §:ä kannatettavampana, koska sen nojalla rakentamisluvan myöntämisessä tulisi nykyistä rakentamislain 43 b §:ssä säädettyä paremmin huomioiduksi kiinteistönmuodostuksen toteutuminen. Käsiteltäessä rakentamislupaa ennen tonttijaon hyväksymistä rakentamisluvan käsittelijältä edellytettäisiin tilanteen arvioimista tonttijaon laatijan tai muun kiinteistönmuodostuksen asiantuntijan kanssa.

Lakiehdotuksen 46 § mahdollistaa kunnan perimään kiinteistönomistajalta tai -haltijalta tonttijaon laatimisesta, muuttamisesta tai kumoamisesta aiheutuneet kustannukset, jos tonttijaon laatiminen, muuttaminen tai kumoaminen on pääosin yksityisen edun vaatima, tai kiinteistönomistaja tai -haltija on sitä hakenut. Pykälä on Helsingin mukaan erittäin tarpeellinen. Tilanteessa, jossa määräalalle on myönnetty lainhuuto ja tonttijakoa joko ei ole laadittu ollenkaan tai olemassa oleva tonttijako ei mahdollista määräalan lohkomista tontiksi, kaupungin on jatkossa mahdollista käynnistää tonttijaon laatiminen ja veloittaa kustannukset maanomistajalta. Tällä on erittäin merkittävä vaikutus kiinteistöjärjestelmän selkeyteen.

## 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:**

Lakiesityksen 48 §:n osalta Helsingin kaupunki pitää vaihtoehtoa 2 parempana menettelynä. Kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella ensimmäisen asemakaavan tilanteissa toimittaessa menettely on sekä kunnan että maanomistajan kannalta selvästi yksinkertaisempi ja kevyempi, kuin lunastustoimituksen kautta toimiminen olisi. Kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella katualueen omistus siirtyy lunastustoimitusmenettelyä huomattavasti kevyemmällä ja joustavammalla yleisen alueen lohkomisella, jonka voi tehdä kiinteistörekisteriä pitävissä kunnissa kunnan toimitusinsinööri. Samalla tulee selvyys tarkoista pinta-aloista korvauslaskennan pohjaksi.

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

Lakiehdotuksen 50 §:ssä säädettäisiin Maantien tiealueen siirtymisestä kunnalle. Säädösehdotuksen mukaan ”Asemakaava-alueeseen sisältyvä tienpitäjän omistama maantien tiealue siirtyy korvauksetta kunnan omistukseen asemakaavan tullessa voimaan niiltä osin, kuin tiealuetta ei ole osoitettu asemakaavassa maantien liikennealueeksi. Asemakaavassa maantien liikennealueeksi osoitetulla alueella sijaitsevan tiealueen omistus säilyy tienpitäjällä. Asemakaavan mukaan lakkaavaksi tarjotun maantien tiealueeseen syntyy tienpitäjälle liikennejärjestelmäs

tä ja maanteistä annetun lain (503/2005) 58 §:n mukainen tieoikeus, joka on voimassa, kunnes maantie lakkaa.”

Helsinki katsoo, että sinällään asemakaava-alueeseen sisältyvien maantiealueiden hajautuneen omistusoikeuden selkiytyminen pitkällä aikavälillä on kannatettava lähtökohta. Toisaalta esitetty lakimuutos aiheuttaisi maantiealueiden lunastusyksiköiden omistusoikeuden selvittämiseen ja kiinteistönmuodostustoimituksen valmisteluihin jälleen uuden ajankohdan, jota pitäisi tarkastella. Lakimuutos tarkoittaisi myös sitä, että maantiealueiden lunastusyksiköitä ei enää voitaisi lohkoa asemakaavan mukaisiksi yleisiksi alueiksi asemakaavamuutoksen LT-alueiden kohdalta, toisin kuin tällä hetkellä. Lakipykälän esitetty sanamuoto luo virheellisen ajatuksen siitä, että maantiet ja niille lunastetut ja muodostetut lunastusyksiköt olisivat tällä hetkellä yksinomaan tienpitäjän omistuksessa. Ainakin Helsingissä maantien lunastusyksiköt sisältävät sekä tienpitäjän omistamia alueita että kaupungin omistukseen rakennuslain 46 §:n, alueidenkäyttölain 93 §:n ja alkujaankin vain tieoikeudella kaupungilta maantiekiksi lunastettuja alueita.

Helsingin kaupunki, edellä lausuttu huomioon ottaen, ehdottaa pykälään seuraavan muutoksen:

”Asemakaavassa maantien liikennealueeksi osoitetulla alueella sijaitsevan tiealueen omistus säilyy tienpitäjällä” ehdotetaan muutettavaksi kuulumaan seuraavasti: ”Asemakaavassa maantien liikennealueeksi osoitetulla alueella sijaitsevan tiealueen omistus säilyy tienpitäjällä, pois lukien ne alueet, joiden omistusoikeus on ennen tämän lain voimaantuloa ollut kaupungilla tai on ennen tämän lain voimaantuloa siirtynyt kaupungille.”

Lakiehdotuksen 62 §:n 2 momentin mukaan lunastettaessa tontin tai rakennuspaikan osa kiinteistönmuodostamislain 62 §:n perusteella yleisen rakennuksen toteuttamista varten on korvausta määrättäessä

noudatettava lunastuslakia. Säädoskohtaisten perustelujen mukaan (s. 140) ”Yleisen rakennuksen toteuttamiseksi tarpeellisen tontin tai rakennuspaikan osa olisi mahdollista lunastaa paitsi tämän lain 49 §:n perusteella, myös kiinteistönmuodostamislain 62 §:n mukaisella tontin osan lunastuksella, jos julkisyhteisö omistaisi kyseisestä tontista tai rakennuspaikasta vain osan. Tätä niin sanottua tontinosan lunastusta voi käyttää kuka tahansa maanomistaja asemakaavan mukaisen rakentamisen toteuttamiseksi. Lunastuskorvauksesta tontinosan lunastuksessa säädetään kiinteistönmuodostamislain 199–206 a §:ssä, ei lunastuslaissa. Kiinteistönmuodostamislain mukaisiin lunastuskorvauksiin ei sovelleta lunastuslain 38 a §:n mukaista 25 %:n korotusta. Julkisyhteisön hankkiessa lunastamalla omistukseensa yleiselle rakennukselle tarkoitettua tonttia tai rakennuspaikkaa tulisi soveltaa samoja korvausperusteita riippumatta siitä, lunastettaisiinko kohde yhdyskuntakehittämislain 49 §:n vai kiinteistönmuodostamislain 62 §:n perusteella. Tämän vuoksi säädettäisiin lunastuslain mukaisten korvausperusteiden soveltamisesta silloin, kun julkisyhteisö lunastaa tontinosan lunastusta käyttämällä omistukseensa yleisen rakennuksen tontin tai rakennuspaikan osan.”

Helsingin kaupunki ihmettelee tällaista maanomistajan luonteesta riippuvaa menettelyn erilaisuutta eikä voi pitää sitä hyväksyttävänä. Tontinosien lunastuksessa tulisi käyttää samoja korvausperusteita tontin pääosan lunastajan luonteesta riippumatta. Lunastuslaissa korvauksen korotusta 25 %:lla on perusteltu arviointitarkkuuteen liittyvällä epävarmuudella. Yhdyskuntakehittämislain perusteluissa tätä ainoastaan kuntien ja muiden julkisyhteisöjen kustannuksia korottavaa ehdotusta ei ole perusteltu juuri mitenkään. Säädoskiä tulisi tarkentaa siten, että julkisyhteisöä ja yksityistä tahoja kohdellaan yhdenvertaisesti kaikissa tontinosan lunastustilanteissa lunastuskorvausta määrättäessä riippumatta siitä, mitä lainsäädäntöä noudatetaan.

## 7 luku Muutoksenhaku

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

Esitetty lainsäädäntö mahdollistaa 67 §:n mukaan muutoksenhaun maapoliittisen ohjelman hyväksymistä ja maapoliittisen ohjelman ajan mukaisuutta koskevasta päätöksestä kunnallisvalituksella noudattaen kuntalakia. Ottaen huomioon hallinto-oikeuksien käsittelyajat, on ole massa ilmeinen riski siitä, että kunnan toiminta tontinluovutuksen, maanhankinnan ja kaavojen toteuttamisen osalta pysähtyy maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä tehtyjen valitusten käsittelyn ajaksi. Voimassa olevaa maapoliittista ohjelmaa tulee voida noudattaa valituksen käsittelyn aikana ilman että muodostuu riski tuona aikana tehtyjä maapoliittisia sopimuksia koskevien päätösten lainvoimaisuudesta. Maapoliittisen ohjelman tarkistamisesta valtuustokausittain ei pitäisi edellyttää laadittavaksi muutoksenhakukelpoista päätöstä.

## 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?**

Merkittävän puutteellisena

### **B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?**

Kyllä

**Jos vastasitte kyllä, olkaa hyvä ja tarkentakaa, mitä osaa tai osia vaikutusten arvoinnista tulisi täydentää tai mitä aihetta koskeva puuttuva arviointi lisätä.**

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan lakiehdotuksen vaikutukset kuntiin on arvioitu liian suppeasti.

Lakiehdotuksen todelliset vaikutukset resurssitarpeisiin kunnille on arvioitu vain maapoliittisen ohjelman osalta s. 59. Lakiehdotuksen arvion mukaan maapolitiikan ohjelman ja sen ylläpitämisen katsotaan vaikuttavan vain tehtäväkuvien sisältöön ja uusien tehtäväsisältöjen muodostumiseen, mutta ei edellyttäisi ehdotuksen mukaan uusia rekrytointeja.

Helsingin kaupunki katsoo, että toisin kuin ehdotuksessa on esitetty, lakiehdotuksessa esitetyt tehtävät liittyen maapoliittiseen ohjelmaan: laatiminen, ohjelman toteutumisen seuranta ja ylläpito, tulisivat lisäämään hallinnollista lisätyötä ja kustannuksia ja vaativan uusia rekrytointeja.

Lisäksi kuntien työmäärää voidaan katsoa kasvattavan maankäyttökorvauksiin tuotu velvoite yksilöidä kaava-aluetta palvelevien kustannusten suuruus ja ajoitus tarkasti sekä kustannusten kohdentaminen maanomistajille yksilöidysti. Ottaen huomioon aiemmin tehdyt maankäyttö sopimukset ja lakiehdotukseen esitetty kirjaus siitä, että kustannuksia, joista on peritty tai peritään korvaus jonkin toisen menettelyn yhteydessä, ei saa ottaa huomioon, on tämä kohdentaminen jatkossa lähes mahdoton tehtävä. Aiemmin korvauksia on tehdyistä investoinneista peritty ilman yksilöintiä. Kunnille on siis, toisin kuin arviossa on esitetty, tulossa merkittäviä uusia työtehtäviä ja tätä kautta kustannuksia.

Lainsäädännöllä tulee esitetyssä muodossa olemaan, toisin kuin vaikutuksissa on arvioitu, todennäköisesti kuntien tuloja laskeva vaikutus, koska jatkossa näitä kaava-aluetta palvelevien kustannusten suuruutta ei järkevästi ja lakiluonnoksessa esitetyn mukaisesti pystytä eteenkään nykyresurssein sisällyttämään maankäyttökorvauksiin ilman että kaavo

jen edistäminen ja toteutettavaksi saattaminen olennaisesti hidastuu. Kustannusten määrää on tarkoitus myös rajoittaa 15 viimeisen vuoden ajalle, mikä on infrarakenteiden elinkaaren osalta hyvin lyhyt ajanjakso. Vaikutuksia yhdyskuntarakenteen tasapuoliseen kehittymiseen ei myöskään esitettyssä luonnoksessa ole esitetty. Esitetty lainsäädäntö tulee toteutuessa edistämään kaupunkien ydinkeskusta-alueiden kaavanmuutoksia ja niiden määrää mahdollisesti ilman, että näiden kaupunkien arvokkaimpien maa-alueiden omistajilla on velvoitetta osallistua yhdyskuntarakenteen kehittämisen kustannuksiin. Vastaavasti kauempana keskusta-alueista sijaitsevien alueiden, kuten esimerkiksi entisten teollisuuskiinteistöjen muuttamista asuntorakentamiseen voi jatkossa olla vaikea edistää, koska näiden alueiden toteuttamisen kustannuksista yhä suurempi osa jää yksittäisen maanomistajan vastuulle. Ylipäänsä esitettyssä lainsäädännössä ei ole tunnistettu riittävästi sitä seikkaa, että Suomen suurimmat kaupungit eivät enää pääasiassa kasva laajenemalla ulospäin vaan täydentämällä ja muuttamalla olemassa olevaa yhdyskuntarakennettaan. Tämä sisäänpäin kasvu aiheuttaa kaavojen toteuttamiselle ja toimivan yhdyskunnan rakenteelle täysin erilaisia haasteita kuin kaavoittamattomille alueille tehtävässä kaupunkirakentamisessa.

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

-

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

**Vapaa sana.**

-

Villeneuve Anna  
Helsingin kaupunki - Helsingin kaupunginhallitus