

Asia: VN/30449/2023

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

### 1 luku Yleiset säännökset

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

Kirkkonummen kunta pitää hyvänä, että laissa käsiteltävä keskeinen termistö on määritelty selkeästi osana lain yleistä säännöstöä (§ 2).

### 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.**

Maapolitiikan välineet ovat kunnan keskeisiä elinkeinopolitiikankin ohjausvälineitä ja maapoliittinen ohjelma on siten keskeinen strateginen asiakirja. Sellaisen hyväksyminen kuuluu kunnanvaltuustolle.

#### **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**

Kyllä; jos toimeliaisuus maankäytössä on vähäistä, maapoliittisen ohjelman laatiminen voi olla ilmeisen tarpeetonta ja viedä suhteettoman paljon kunnan resursseja hyötyyn nähden. Päätäntävällän maapoliittisen ohjelman laatimisen tarpeesta tulee olla yksiselitteisesti kunnalla.

Huomautettakoon, että kytkennät kunnan oikeuteen noudattaa lakia vain, jos kunnassa on maapoliittinen ohjelma, on poistettava lakiesityksestä.

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

Kunnan yhteistyökumppaneiden kuten maanomistajien sekä kiinteistö- ja rakennusalan toimijoiden näkökulmasta on toivottavaa, että kunnan toiminta on pitkäjänteistä ja ennakoitavaa eikä poukkoilevaa. Maapoliittisten periaatteiden avaaminen valtuustokausittain ei siten ole välttämättä tarkoituksenmukaista, vaan kunnan tulee voida määritellä päivittämisen tarve. Kirkkonummen kunnanhallitus korostaa, että maapoliittisen ohjelman ajantasaisuuden tarkistamisen (§ 7) osalta lakia ei pidä tulkita niin, että ohjelma olisi pakko laatia uudestaan joka valtuustokaudella.

Maapoliittinen ohjelma on luonteeltaan koko kuntaa koskeva strateginen asiakirja, johon ei liity kaavoitukseen verrattavaa yksityiskohtaista suunnittelua, eivätkä linjaukset koske rajattua joukkoa kunnan jäseniä, kuten kaavahankkeissa on tavanomaista. Maapoliittisen ohjelman laatiminen lakiluonnoksessa esitetyllä tavalla on raskas ja aikaa vievä prosessi, ja lisäisi kuntien työtä merkittävästi.

Lain peruseriaatteen mukaan kunta saa itse päättää, minkälainen ohjelma kunnassa on tarpeen sekä sisällöltään ja yksityiskohtaisuudeltaan että esitystavaltaan. Esityksen mukaan (9 § 3 mom.) "ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä seurannassa esitettävistä tiedoista ja niiden esittämistavasta". Lain perusteluissa todetaan, että "ohjelma ja sen seuranta muodostaisivat kokonaisuuden". Tämä tarkoittaisi käytännössä, että ministeriölle annettaisiin mahdollisuus säätää sekä maapoliittisen ohjelman että sen seurannan yksityiskohtaisesta sisällöstä, muodosta ja esitystavasta. Ehdotettu ympäristöministeriön asetusta koskeva sääntely on ristiriidassa lain peruseriaatteen kanssa. Maapoliittista ohjelmaa koskeva ympäristöministeriön asetuksenantovaltuus on poistettava laista.

Maapoliittisen ohjelman laatimisesta ja seurannasta esitetyn kaltaisena aiheutuu kunnille väistämättä merkittävästi hallinnollista lisätyötä ja kustannuksia. Kirkkonummen kunta painottaa, että lailla tai ase-tuksella ei saa vaatia ohjelmasta eikä sen seurantatiedosta koneluettavaa tietomallia tai vastaavaa rakenteellista tietokokonaisuutta. Tulee riittää, että kunta julkaisee maapoliittisen ohjelman ja seurannan tiedot yleisessä tietoverkossa.

## 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:

Kyllä. Kaavoituksesta koituvaa merkittävää hyötyä on tärkeää voida kanavoida kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin

Kirkkonummen kunnanhallitus korostaa, että myös maankäyttö Sopimuksissa on pidettävä kiinni sopimusoikeudessa ja lunastuslainsäädännössä hyväksytyistä sopimusvapauden periaatteesta ja neuvotteluperiaatteesta.

Koska maan arvo vaihtelee paljonkin eri alueilla, ja koska yhdyskuntarakentamisen kustannukset on haastavaa arvioida pitkällä aikajänteellä ja jakaa tasapuolisesti maanomistajien kesken erilaisissa kaavatilanteissa, on maankäyttö Sopimusmaksun määräytymisperiaatteena käytetty yleisesti arvonnousun leikkaamista kustannusten perimiseen. Toisin sanoen, kukin hyötyä saava maanomistaja on maksanut tietyn osuuden saamastaan kaavan tuomasta hyödystä. Tämä arvonnousun leikkaamisen perustuva menettely on ollut maanomistajia kohtaan tasapuolinen. Jatkossa menettelyn käyttäminen ei olisi enää mahdollista:

Lakiesityksen 11 §:ssä on laajasti kuvattu, kuinka yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset tulee jatkossa määritellä 15 vuotta taaksepäin ja arvioida saman verran eteenpäin tuleville vuosille. Tähän liittyy runsaasti epävarmuuksia, ja nopeasti muuttuvassa maailmassa myös epäluotettavuutta. Menneen ajan toteutuneet kustannukset voidaan todentaa ja jaotella osa-alueille, mutta tulevat kustannukset ja kustannusten nousu herättävät kysymyksiä. Lakiesityksen mukaan, jos kunta ei toteuta yhdyskuntarakentamista viidentoista vuoden aikajaksolla kaavan lainvoimaisuudesta, maksu pitää pa-lauttaa. Entä jos kaavaa palveleva yhdyskuntarakentaminen maksaakin huomattavasti arvioitua enemmän – saako kunta vastaavasti periä maanomistajalta lisää maankäyttö Sopimusmaksua ja mihin saakka tulevaisuudessa? Lain valmistelussa ei ole harkittu loppuun saakka, miten tällainen laskenta käytännössä pystyttäisiin ylipäättään toteuttamaan.

Kuntaliiton tekemän, vielä julkaisemattoman maankäyttöpolitiikkaselvityksen mukaan suurimmassa osassa kuntia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ei nykyiselläänkään voida kattaa maankäytön tuloilla. Todennäköistä on, että kustannuserusteiset maankäyttö Sopimuksen maksut tulevat olemaan maanomistajille suuremmat kuin aikaisemmat arvonnousun leikkaukseen perustuvat maksut. Tämä voi olla kuntien kannalta hyväkin, koska yhdyskuntarakentamisen kustannukset ovat merkittävä kuntatalouden menoerä. Kuitenkin kunnille aiheutuu merkittävästi lisätyötä maankäyttö Sopimuksen valmisteluun kun ”kunnan on yksilöitävä kaava-alueita palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja niiden laskentatapa sekä maankäyttö Sopimusta että kehittämiskorvauspäätöstä valmisteltaessa”. Tätä lisätyötä ja sen kaavoitukseen aiheuttamaa hidastetta ei lain vaikutusten arvioinnissa ole tunnistettu riittävästi, jos ollenkaan.

Huomautettakoon myös, että maankäyttö Sopimuskaavojen laatiminen vie tilastojen mukaan jo nykyisellään merkittävästi enemmän aikaa kuin sellaisten kaavojen, joihin ei liity sopimusta. Lakiesityksen mukaisella menettelyllä sopimukseen pääseminen on varmasti vielä hitaampaa.

Lakiuudistuskokonaisuuden yhteisvaikutuksen takia maanomistajille saattaa olla houkuttelevampaa valita vapaaehtoisen sopimisen sijaan pakkokeinojen (kehittämiskorvaus) käyttö. Näin saata-vat korvaukset ovat suurempia mutta maksettavaksi määrättävien korvausten maksuaikataulu on pidempi kuin vapaaehtoisissa menettelyissä. Lisäksi kehittämiskorvausta sitoo kunnan palautusvelvollisuus. Tämän ei voida katsoa sujuvoittavan maankäytön prosesseja miltään osin.

**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:**

Hallituksen esityksen mukaan lain tarkoituksena ei olisi muuttaa voimassa olevan lainsäädännön ja oikeuskäytännön mukaista tilannetta, mutta säännöksiin tehtävillä täydennyksillä pyrittäisiin helpottamaan niiden tulkintaa. Kunnilla tulisi täten olla mahdollisuus päättää korvauksen perusteista erillisellä päätöksellä, mikäli kunnalla ei vielä ole lainvoimaista maapoliittista ohjelmaa tai kunnalla ei muutoin ole tarvetta maapoliittisen ohjelman laatimiseen.

**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; tähän asti poikkeamismenettelyn käyttäminen ei ole ollut järkevää monissa tilanteissa, koska merkittävää hyötyä, jota kaavasta poikkeamalla on saatu, ei ole millään tavoin saatu veronmaksajien hyödyksi.

Tietyiltä osin lakiluonnosta olisi syytä muuttaa; kunnalla täytyy olla mahdollisuus päättää 2 momentin mukaisen menettelyn soveltamisesta ja korvauksen perusteista erillisellä päätöksellä, vaikka sillä ei vielä olisi lainvoimaista maapoliittista ohjelmaa tai ei muutoin ole tarvetta maapoliittisen ohjelman laatimiseen.

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

Lakiluonnoksessa on määräys, että ”kaavoituksen käynnistämissopimukseen sovelletaan muilta osin, mitä tässä luvussa säädetään maankäyttösopimuksesta”. Kaavoituksen käynnistämissopimus on valmistelua ennen kaavahankkeen käynnistymistä. Kirkkonummen kunta tähdentää, että maanomistajavetoisissa kaavoissa kaavahanke ei ylipäättään tule vireille eikä etene osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheeseen ennen kaavoituksen käynnistämissopimuksen tekemistä kunnan kanssa. Siten kunta ei voi tiedottaa eikä kuulla niiden tarpeesta osallisia etukäteen esitetyllä tavalla (eli kuten varsinaisista maankäyttösopimuksista tehdään kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä). Lakiluonnosta on korjattava kaavoituksen käynnistämissopimuksen osalta.

Nykyinen 500 k-m<sup>2</sup>:n arvon mukainen merkittävän arvonnousun mukainen maanomistajan kustannusvastuun alaraja saatua rakennusoikeutta vastaan tulisi poistaa säädöksestä toimimattomana ja alueiden eriytymiskehityksen takia epätasa-arvoisena. Sen asemasta kunnalle tulisi antaa oikeus niin halutessaan päättää maanomistajan kaavan toteuttamisen kustannusvastuun laukaisevasta saadun rakennusoikeuden arvon euromääräisestä alarajasta paikalliset maankäytön olosuhteet ja maan arvo huomioon ottaen.

Säädösesityksen mukaan maanomistajalla on velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisen kunnalle aiheutuviin kustannuksiin enintään 60 %:n arvolla kaavan tuomasta lisäarvosta laskettuna. Kehittämiskorvaussäädös vaikuttaa suoraan sekä laadittaviin maankäyttösopimuksiin että tilanteessa, jossa kuntaa joutuu harkitsemaan kehittämiskorvauksen perimistä. Kunnalle tulee lainsäädäntöä tarkentamalla varmistaa, että kunta voi aina kieltäytyä kaavoittamasta ja hyväksymästä kaavaa, jos kaavan toteuttamisesta veronmaksajille aiheutuva taloudellinen rasitus ei ole hyväksyttävä tai aiheuttaa kunnassa jopa tarpeen korottaa verotusta.

”Kunnan on yksilöitävä kaava-alueita palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja niiden laskentatapa sekä maankäyttösopimusta että kehittämiskorvauspäätöstä valmisteltaessa.” Aiheutuneet kustannukset huomioidaan 15 vuoden ajalta ja arvioidaan tulevaisuuden osalta. Varsinkin tulevien kustannusten arviointiin liittyy paljon epävarmuustekijöitä. Aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannusten jakaminen tasapuolisesti eri maanomistajien kesken ja kohdentaminen lähekkäisten, mutta eriaikaisesti toteutuvien kaava-alueiden kesken on haastavaa. Mahdollisuus arvonnousun leikkaamiseen on ollut selkeämpi ja kaikille osapuolille ennustettavampi ja tasapuolinen maanomistajia kohtaan.

## 4 Luku Kehittämialue

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

Kehittämialuemenettely olisi hyvä ja tarpeellinen väline varsinkin jo rakennettujen, moniomisteisten kiinteistökokonaisuuksien uudelleenkaavoitukseen. Menettelyn keskeinen ajatus on jakaa hyötyjä ja kustannuksia tasapuolisesti maanomistajien ja kunnan välillä, mutta myös maanomistajien kesken kaavaratkaisusta riippumatta. Maankäyttösopimukseen verrattuna

menettelyn etu on juuri hyötyjen tasaamisessa: kun hankkeesta saadaan kaikille osapuolille kannattava ja houkutteleva, sen toteutumisedellytykset paranevat.

Menettelyä ei ole tähän mennessä juurikaan käytetty, koska sitä ei ole nykyisellään koettu toimivaksi. Joiltakin osin tarkistettuna kehittämisaluemenettely voisi olla hyvä väline etenkin täydennysrakentamisessa sekä muuttuvilla alueilla, kuten pientaloalueiden tiivistämisessä tai raideliikenteen asemanseutujen ja ratapihojen kehittämisessä. Hyötyjen ja kustannusten tasaaminen toimijoiden kesken on käytännössä osoittautunut varsin monimutkaiseksi ja kaipaa ohjeistusta. Hankkeeseen sitoutumiseen ja toteutumisen varmistamiseen sekä kustannusten määrittelyyn pitää myös olla omat keinonsa, sillä tällaiset alueet toteutuvat tyypillisesti pitkän ajan kuluessa. Lisäksi valtion roolia ja mahdollisia tukitoimia tai verohelpotuksia menettelyyn liittyen tulisi selvittää enemmän – edelleenkin ei oikein ole käsitystä, mitä ne voisivat olla. Erityistukia olisi tarkoituksenmukaisinta kohdentaa esimerkiksi asemanseuduille, joissa toimijoita on paljon ja valtion eri osapuolilla on yleensä runsaasti maanomistusta.

## 5 Luku Tonttijako

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

Lain perusteluissa todetaan ristiriitaisesti, että laista poistettaisiin ohjeellisen tonttijaon käsite, ja sitovan tonttijaon sijaan käytettäisiin nimitystä tonttijako. Toisaalla kuitenkin todetaan ohjeellisen tontin käsitteen säilyvän entisessä merkityksessään asemakaavassa ja rakennuslupaa harkittaessa.

Laissa on perusteltua nimetä edelleen asemakaavaan jäävä "ohjeellinen tontti" tai "ohjeellinen tonttijako" -käsite tai nimetä se uudestaan, jos sen merkitys on muuttunut suhteessa esitettyyn tonttijakoon. Muutoin laissa tulisi laissa todeta, että ohjeellisen tonttijaon käsite säilyy asemakaavassa.

## 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:**

Hallituksen esityksestä puuttuu riittävä tarkastelu ns. katualueen ilmaisaantioikeuden poistumisen takia kuntiin kohdistuvista vaikutuksista ja niitä kompensoivista ja korvaavista säädöksistä. Hallituksen esityksessä viitataan ympäristöministeriön julkaisuun ”Katualueen ilmaisaantioikeuden poistaminen” (YM 2020:9), jonka syventävissä haastatteluissa oli kuultu vain neljää suurta kaupunkia. Julkaisussa esitetyt johtopäätökset eivät perustu kvantitatiiviseen analyysiin.

Katualueen ilmaisaantioikeuden poistumisen tarkastelussa ei ole riittävästi huomioitu tilanteita, joissa lunastettava katualue on jo tiekäytössä esim. yksityistienä. Tällaisia katualuelunastuksia tehdään varsinkin kuntien alueella, joissa kunnat laativat yksityistieverkon varassa toimineille haja-asutusalueille ensimmäisiä asemakaavoja. Katualueen ilmaisaantioikeus on pidettävä voimassa ensimmäisen ase-makaavan alueilla tai vähintäänkin huomioitava katualueen nykykäyttö lunastusperusteista määrättäessä, kuten voimassa olevassa alueidenkäyttölain 104 §:ssä.

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

Lakiuudistuksella on tältä osin kuntien kustannuksia merkittävästi kasvattava vaikutus.

Säädöksiä tulisi tarkentaa siten, että julkisyhteisöä ja yksityistä tahoa kohdellaan yhdenvertaisesti kai-kissa tontinosan lunastustilanteissa lunastuskorvausta määrättäessä riippumatta siitä, mitä lainsäädäntöä noudatetaan.

## **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 osuvaan.**

**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.**

Kokonaisarvio puuttuu.

Kaiken kaikkiaan rakennetun ympäristön lainsäädäntöuudistuksen lakien yhteisvaikutuksia on arvioitu heikosti. Vaikka yksittäisen lain ja yksittäisen pykälän vaikutukset voivat olla pieniä, kokonaisuus on enemmän kuin osiensa summa. Lainsäädännön pala kerrallaan uudistaminen saattaa johtaa siihen, että maankäytön kokonaisprosessi ei enää toimi loogisesti.

Vaikutusten arvioinnista puuttuu kokonaan maapoliittisen ohjelman seurannan aiheuttamat kustannukset. Kunnalle koituviin lisäkustannuksiin vaikuttaa merkittävästi, mikäli ympäristöministeriön asetuksella edellytetään esimerkiksi seurannan toteuttamista koneluettavaan tietokantamuotoon.

Maankäyttösopimuskorvausten laskemisesta aiheutuva lisätyötä ja sen hidastavaa vaikutusta kaavoitukseen ei ole riittävästi tunnistettu eikä arvioitu. Tutkimusten perusteella kaavoitukseen kuluva aika on jo nykyisellään maankäyttösopimuskaavoissa noin 9 kuukautta pidempi kuin kaavoissa, joissa maan-käyttösopimusta ei tehdä. Lakimuutos pidentäisi kaavaprosessien kestoa entisestään. Tältä osin lakimuutos ei ainakaan sujuvoita kaavoitusta.

Lakiesityksen kuntalaisia eriarvoistavat periaatteet varsinkin maankäyttösopimuskorvauksen määrittämisessä tulisi saattaa perustuslailliseen arviointiin: onko perusteltua, että veronmaksajien maanomistajille maksama tuki on sidottu maanomistajan maaomaisuuden arvoon markkinoilla? Lakiesityksen mukaan mitä arvokkaampi maanomistus, sitä enemmän tukea veronmaksajilta.

Lakiesityksen vaikutusten arvioinnista puuttuu riittävä tarkastelu ns. katualueen ilmaissaantioikeuden poistumisen takia kuntiin kohdistuvista vaikutuksista.

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

Kokonaisarvio puuttuu.

Kaiken kaikkiaan rakennetun ympäristön lainsäädäntöuudistuksen lakien yhteisvaikutuksia on arvioitu heikosti. Vaikka yksittäisen lain ja yksittäisen pykälän vaikutukset voivat olla pieniä, kokonaisuus on enemmän kuin osiensa summa. Lainsäädännön pala kerrallaan uudistaminen saattaa johtaa siihen, että maankäytön kokonaisprosessi ei enää toimi loogisesti.

Vaikutusten arvioinnista puuttuu kokonaan maapoliittisen ohjelman seurannan aiheuttamat kustannukset. Kunnalle koituihin lisäkustannuksiin vaikuttaa merkittävästi, mikäli ympäristöministeriön asetuksella edellytetään esimerkiksi seurannan toteuttamista koneluettavaan tietokantamuotoon.

Maankäyttösopimuskorvausten laskemisesta aiheutuva lisätyötä ja sen hidastavaa vaikutusta kaavoitukseen ei ole riittävästi tunnistettu eikä arvioitu. Tutkimusten perusteella kaavoitukseen kuluva aika on jo nykyisellään maankäyttösopimuskaavoissa noin 9 kuukautta pidempi kuin kaavoissa, joissa maan-käyttösopimusta ei tehdä. Lakimuutos pidentäisi kaavaprosessien kestoa entisestään. Tältä osin lakimuutos ei ainakaan sujuvoita kaavoitusta.

Lakiesityksen kuntalaisia eriarvoistavat periaatteet varsinkin maankäyttösopimuskorvauksen määrittämisessä tulisi saattaa perustuslailliseen arviointiin: onko perusteltua, että veronmaksajien maanomistajille maksama tuki on sidottu maanomistajan maaomaisuuden arvoon markkinoilla? Lakiesityksen mukaan mitä arvokkaampi maanomistus, sitä enemmän tukea veronmaksajilta.

Lakiesityksen vaikutusten arvioinnista puuttuu riittävä tarkastelu ns. katualueen ilmaissaantioikeuden poistumisen takia kuntiin kohdistuvista vaikutuksista.

### **Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi**

#### **Vapaa sana.**

Uusi yhdyskuntakehittämislaki tuo kunnille uusia tehtäviä ja uusia kustannuksia. Maapoliittiseen ohjelmaan liittyvät tarkasti säädellyt seuranta- ja raportointivelvoitteet sekä maankäyttösopimukseen ja niihin rinnastettaviin sopimukseen liittyvät tiedottamisvelvoitteet lisäävät kuntien hallinnollista työtä.

Lakiluonnos ei tue kaikilta osin turvaa kaupunkiseutujen kasvua ja elinvoimaa vaan päinvastoin heikentää edellytyksiä lisäämällä hallinnollista työtä, pidentämällä kaavoitusprosessiin kuluvaan aikaan, kaventamalla kuntien päätösvaltaa sekä rajoittamalla sopimusvapautta. Erityisesti maankäyttökorvausten laskentaperusteiden monimutkaistuminen sekä yksityiskohtainen erittely ja hankekohtainen kohdentaminen voivat hidastaa päätöksentekoa, lisätä hankkeiden taloudellista epävarmuutta ja siten heikentää toteutusedellytyksiä. Tästä on ilmeistä haittaa kuntien lisäksi myös elinkeinoelämän toimijoille.

Rinkinen Kristiina  
Kirkkonummen kunta - Kunnanhallitus