

Asia: VN/30449/2023

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

### **1 luku Yleiset säännökset**

**Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.**

-

### **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.**

Syke näkee erinomaisena sen, että maapolitiikan suuntaviivojen ja periaatteiden valmistelu olisi nykyistä avoimempaa. Tämä vahvistaa kansalaisyhteiskuntaa ja tekee maapolitiikka toteuttavista alueidenkäyttöratkaisuista hyväksyttävämpiä. Keskustelu ja avoimuus lisäävät tutkitusti hyväksyttävyyttä, ja usein johtavat myös parempiin lopputuloksiin. Kunnanvaltuuston rooli maapoliittisen ohjelman hyväksyjänä on luonteva.

**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**

Kuntien kehitys Suomessa on hyvin erilaista, vain osassa kunnissa on odotettavissa väestönkasvua ja merkittävää kasvua. Mikäli rakentamispaine on vähäistä, ei tarvetta maapoliittiselle ohjelmalle samankaltaisella prosessilla kuin esim. kasvavassa kunnassa tai kasvavalla kaupunkiseudulla ole. Toki myös taantuvissa ja vakaan tilanteen kunnissa voi olla tarpeen arvioida negatiivisen kehityksen hallintaa maapoliittisin keinoin. Olisi siis hyvä, jos vähäisen rakentamispaineen kunnatkin säännöllisesti arvioisivat maapolitiikkaansa ja sen tavoitteita. Hyvä tilaisuus tähän voisivat olla

kunnan säännölliset keskustelut Lupa- ja valvontaviraston kanssa alueidenkäytöstä ja sen kehityksestä.

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

Syken näkemys on, että 9§:ssä esitetyt maapolitiikan seurannan tiedot edistävät yhdyskuntakehityksen kokonaiskuvan muodostamista. Tietojen perusteella voidaan arvioida lain toimivuutta ja vai-kuttavuutta sekä yhdistettynä muuhun yhdyskuntarakenteen tietovarantoon mahdollistaa ennakoivan ja hallitun yhdyskuntarakenteen kehityksen.

Olisi hyvä, jos maapoliittista ohjelmaa pitäisi edeltää tai sitä pitäisi pohjustaa visioinnilla ja jonkinlaisella rakennemallityöllä, jossa kuntien kasvusuunnat ja maankäyttötarpeet melko pitkälle tulevaisu-teen nähdään ja tässä keskustelussa pitäisi olla osallistavaa otetta.

Myös uusiutuvan energian toteuttamiseen liittyvät sisällöt kuten siihen liittyvät strategiat ja ohjelmat kannattaisi sisällyttää maapoliittisiin ohjelmiin, sillä ne vaikuttavat merkittävästi muuhunkin alueidenkäyttöön.

## **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:**

Syke näkee nykyisen käytännön toimivana ja vakiintuneena käytäntönä.

**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:**

-

**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:**

Lakiluonnoksen vaikutustenarvioinnissa on tunnistettu hyvin se, että maankäyttösopimus- ja kehittämiskorvauksen laajentamisella rakentamislain mukaisiin lupamenettelyihin on kielteisiä vaikutuksia osallistumiseen ja kansalaisyhteiskuntaan liittyen. Nämä lupamenettelyt – mm. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvat – ovat luonteeltaan sellaisia, että Syken mielestä parempi väline niiden toteuttamiseen olisi kaavoitus eikä rakentamislupa. Syke on aiemmissa lausunnoissa tuonut tätä näkökulmaa johdonmukaisesti esiin. Kehittämiskorvauksen ulottaminen näihin lupaprosesseihin hämärtää kansalaisten perustuslaillisia ympäristöoikeuksia.

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

-

## 4 Luku Kehittämialue

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

-

## 5 Luku Tonttijako

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

Syke pitää hyvänä sitä, että tonttijako on toteutettava RYHTI-tietomallin mukaisena. Tämä mahdollistaa tietojen yhteiskäytön ja hyödyttää koko yhteiskuntaa. Se edesauttaa mm. maapolitiikan toteutumisen seurantaan sekä kaavojen toteutumisen arviointia ja näin maapolitiikan pitkäjänteistä kehittämistä.

## 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?**

Ei kantaa asiaan

**Perustelut ja täydennykset:**

-

**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

**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.**

Syken mielestä on erittäin hyvä, että maapolitiikkasääntelyllä edesautetaan eri tahojen, erityisesti kansalaisten ja järjestöjen osallistumista maapolitiikkaan ja sen tavoitteisiin liittyvään keskusteluun. On tärkeää pystyä vaikuttamaan maankäyttöprosessien alkuvaiheissa, sillä suuntaus alueidenkäyttöön liittyvän lainsäädännön kehittämisessä näyttää muutoin olevan se, että kansalaisten ja järjestöjen vaikuttamismahdollisuuksia pyritään vähentämään.

Ympäristövaikutusten arviointi on vaikeaa tässä laissa. Jos lain antamia mahdollisuuksia ja velvollisuuksia käytetään kestävämmän yhdyskuntarakenteen muodostamiseen, ympäristövaikutukset ovat pitkällä tahtäimellä todennäköisemmin positiivisia. Laki edesauttaa tällaisen kehityksen aikaansaamista, mutta ei takaa sitä, jos kunta ei tartu mahdollisuuteen: missä haastetaan, jos maapolitiikka ei toteuta lain tavoitteita.

Syke näkee vaikutustenarvioinnin tavoin ongelmalliseksi sen, että rakentamislain mukaisia lupaprosesseja, kuten puhtaan siirtymän sijoittamislupa, otetaan kehittämiskorvauksen piiriin. Tämä kaven-taa osallistumisen mahdollisuuksia ja huonontaa kansalaisyhteiskunnan kehitystä sekä oikeusvaltiokehitystä.

Oinonen Kari  
Suomen ympäristökeskus (Syke)