

Asia: VN/30449/2023

## **Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi 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.)?**

Ei kantaa asiaan

**Perustelut antamallenne vastaukselle.**

-

**B. Pidätekö tarkoituksenmukaisena sitä, että kunta voisi päättää olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa, jos sen laatiminen olisi kunnassa ilmeisen tarpeetonta (7 §:n 4 mom.)?**

Ei kantaa asiaan

**Perustelut ja täydennykset**

-

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

-

### 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?**

Ei kantaa asiaan

**Perustelut ja täydennykset:**

-

**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)?**

Ei kantaa asiaan

**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?**

Ei kantaa asiaan

**Perustelut ja täydennykset:**

-

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

-

**4 Luku Kehittämialue**

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

-

**5 Luku Tonttijako**

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

-

## 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 osuvaan.**

**Millaisena pidätte luonnoksessa esitettyä vaikutusten arviointia kokonaisuutena?**

Ei kantaa asiaan

**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.**

Caruna Oy ja Caruna Espoo Oy (jäljempänä "Caruna") kiittävät mahdollisuudesta lausua asiassa ja toteavat lausuntonaan seuraavaa.

Yhdyskuntakehittämislain yksi keskeinen lähtökohta on, että kiinteistönomistaja osallistuu kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin ensisijaisesti sopimalla ja toissijaisesti kehittämiskorvauksella. Osallistumisvastuun perustana on kiinteistön kaavasta saama merkittävä hyöty ja arvonnousu toimii kustannusten jakoperusteena.

Tämä lähtökohta ei sovellu Carunan kaltaiseen sähköverkkoyhtiöön, ja esitämme, että asia huomioidaan selkeästi lain soveltamisalan rajauksessa.

Sähköasema, muuntaja ja muu verkkoinfra ovat luonteeltaan pysyviä teknisiä rakenteita, joiden tarkoituksena on palvella laajasti koko alueen sähkönjakelua — ei tuottaa kiinteistön omistajalle kaavaperusteista arvonnousua. Sähköasemakiinteistön arvo ei käytännössä nouse kaavoituksen seurauksena, eikä kiinteistöä voida myöskään käyttää muuhun rakentamiseen. Päinvastoin sähköverkkoyhtiö tuo alueelle yhdyskuntakehitystä mahdollistavaa lisäarvoa luomalla sähkönjakelun edellytykset, joiden varaan asuin-, liike- ja teollisuusalueiden kehittäminen perustuu. Caruna ei siis toimi "kaavasta hyötyvänä" kiinteistönomistajana vaan alueen muun rakentamisen mahdollistajana.

Kehittämiskorvaus ja muut yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sidotut maksut eivät sovellu verkkoyhtiöihin silloin, kun niiden kiinteistöt eivät saa kaavasta merkittävää arvonnousua ja kun toimijan rooli on tosiasiallisesti alueen muun rakentamisen edellytysten luominen.

Esitämme, että lain soveltamisalaan tai rajauksiin lisätään selkeä poikkeus tai täsmennys, jonka perusteella yhdyskuntarakentamisen kustannusvastuuta koskevat säännökset kohdistuvat tarkoituksenmukaisesti niihin maanomistajiin, joille kaavasta syntyy säännöksissä tarkoitettua merkittävää hyötyä — ei yleishyödyllisiin verkkoinfratoimijoihin, joiden infrastruktuuri on pysyvää ja palvelee koko kaava-alueen toteutumista.

Liuhala Kalle  
Caruna Oy

Wickström Emil  
Caruna Networks Oy - Kalle Liuhala, Sähköverkkojohtaja