

Asia: VN/30449/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi

1 luku Yleiset säännökset

Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

Ei lausuttavaa.

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.

Valtuuston toimivalta on perusteltua mm. kunnan maapoliittisten linjausten merkittävyyden ja vaikutusten vuoksi sekä pitkäjänteisen sitoutumisen edistämiseksi kunnan maapoliittisen ohjelman toteuttamiseen.

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

Lähtökohtaisesti kunnilla tulisi olla mahdollisuus itse arvioida maapoliittisen ohjelman tarpeellisuus paikallisten olosuhteiden perusteella.

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

Ei ole tarkoituksenmukaista säätää lain tasolla velvoitetta maapoliittisen ohjelman ajantasaisuuden tarkistamiseen valtuustokausittain. Lähtökohtana tulisi olla kunnan oikeus itse määrittää ajantasaisuuden tarkistamisen tarve ja aikaväli.

Ajantasaisuuden tarkistaminen tarkoittaisi esitetyillä säännöksillä mm. seurantatietojen kokoamista, vuorovaikutusvaihetta sekä valituskelpoista päätöstä. Ei ole tarkoituksenmukaista lisätä kuntien hallinnollista työtä ja toimielimien tehtäviä tilanteissa, joissa voimassa oleva maapoliittinen ohjelma koettaisiin sellaisenaan kunnassa toimivaksi. Mahdollisessa valitustilanteessa ajantasaisuuden tarkistamiseen prosessina voisi kuluu suhteellisesti suuri osa koko valtuustokauden pituudesta.

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:

Nykyisessä lainsäädännössä olevat yleiset periaatteet osallistumisen vastuista sekä sopimusvapauden korostaminen ensisijaisena menettelynä ovat toimivia lähtökohtia myös uudistuvalla sääntelylle.

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 maapoliitikkaa ohjaavat muut säännökset (luku 2)?

Kyllä

Perustelut ja täydennykset:

Nykyisessä lainsäädännössä olevat yleiset periaatteet osallistumisen vastuista sekä sopimusvapauden korostaminen ensisijaisena menettelynä ovat toimivia lähtökohtia myös uudistuvalla sääntelylle

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:

17 § 3.mom. soveltamisesta tulisi saada päättää myös erillisellä päätöksellä, eikä vain maapoliittisen ohjelman yhteydessä. Erityisesti jos säilytetään luonnoksessa kunnille esitetty oikeus olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa, mikäli se olisi ilmeisen tarpeetonta.

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

Esitetyn luonnoksen 19 §:sta tulisi poistaa merkittävän hyödyn ja arvonnousun määrittelystä 500 k-m² alaraja, sekä 60 % enimmäismäärä ja antaa kunnille oikeus päättää em. rajoista paikallinen maan ja rakennusoikeuden arvo huomioiden. Sitovien rajojen säätäminen

lain tasolla ei ole tarkoituksenmukaista, koska maan ja rakennusoikeuden arvo vaihtelee alueittain merkittävästi ja sääntelyssä muutoin korostetaan sopimusvapauden asemaa ensisijaisena lähtökohtana

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

Ei lausuttavaa.

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

Lain perusteluissa todetaan, että laista poistettaisiin ohjeellisen tonttijaon käsite. Vaikutusten arvioinnin kohdassa 4.1.4 todetaan, että tonttijako voitaisiin laatia ainoastaan sitovana. Säädoskohtaisissa perusteluissa, kohdassa 7.1.5. kuitenkin todetaan, että asemakaavassa

rakennuskorttelin voisi edelleenkin jakaa ohjeellisiin tontteihin tai rakennuspaikkoihin. Esitetty aineisto ei näiltä osin ole yksiselitteistä ja johdonmukaista, joten tonttijaon sääntelyn oikeustila olisi jäämässä liian epäselväksi.

Ohjeellisen tonttijaon säilyttäminen nykyisen kaltaisena olisi ehdottoman tarpeellista. Erityisesti yritysalueilla on vaikea ennustaa asemakaavaa tai tonttijakoa laadittaessa minkä laajuiselle toiminnalle tai rakentamiselle ilmenee todellista asiakaskysyntää. On tärkeää

voida muodostaa joustavasti asiakastarpeen kokoisia rakennuspaikkoja laaditun tonttijaon estämättä. Ohjeellinen tonttijako mahdollistaa yksityisten investointihankkeiden nopeamman ja sujuvamman edistämisen tilanteissa, kuin sitovan tonttijaon alueella tarvittava

tonttijaon tai asemakaavan muuttaminen. Mikäli sitova tonttijako jäisi ainoaksi käytettäväksi vaihtoehdoksi, tulisi rakentamislain 57 §:n poikkeamislupaa koskevia säännöksiä

muuttaa siten, että tonttijaosta olisi mahdollista poiketa poikkeamisluvalla

tai rakentamisluvan yhteydessä. Vaikutusten arvioinnin kohdassa 4.2.4.7 todetaan, että ”tonttijakoa koskevan sääntelyn muutosten vaikutukset kunnan toimintaan jäänevät

pieniksi”. Vaikutusten arviointi ei tältä osin ole riittävää, eikä tunnista ohjeellisen tonttijaon poistamisen todellisia vaikutuksia tonttien luovutustilanteisiin, yritysten sijoittumisneuvotteluihin ja investointihankkeiden edellytyksiin.

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:

Vaihtoehto 2 mahdollistaisi enemmän käytettäviä keinoja erilaisiin tilanteisiin.

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

Katualueiden ilmaislouvuksen poistuminen tulisi lisäämään kuntien kustannuksia merkittävästi. Vaikutusten arvioinnissa ja esitetyissä säännösluonnoksissa ei ole huomioitu riittävästi kuntatalouteen kohdistuvia negatiivisia vaikutuksia, eivätkä maankäyttösopimukseen

ja kehittämiskorvauksiin esitetyt keinot riitä kompensoimaan kunnille aiheutuvaa kustannusten kasvua riittävästi.

7 luku Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

Ei lausuttavaa.

8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

Ei lausuttavaa.

9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

Katualueiden ilmaislouvuksen poistumiseen liittyvät 76.2 §:n mukaiset

siirtymäsäännökset eivät olisi realistisesti toteutettavissa kuntien ja Maanmittauslaitoksen käytettävissä olevilla resursseilla esitetyn 5 vuoden siirtymääjan kuluessa.

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?

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.

Kuntien tehtäviin ja kuntatalouteen kohdistuvia vaikutuksia ei ole arvioitu riittävän kattavasti ja realistisesti. Vaikutusten arvioinnissa on jo todettuna, että lausuntokierroksen jälkeen tehtäisiin arvio siitä, edellyttävätkö kunnan tehtävät muutoksia kuntien valtionosuuksiin. Vaikutusten arvioinnin kohdassa 4.2.4.7 todetaan, että ”tonttijakoa koskevan sääntelyn muutosten vaikutukset kunnan toimintaan jäänevät pieniksi”. Vaikutusten arviointi ei tältä osin ole riittävää, eikä tunnista ohjeellisen tonttijaon poistamisen todellisia vaikutuksia tonttien luovutustilanteisiin, yritysten sijoittumisneuvotteluihin ja

investointihankkeiden edellytyksiin.

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

-

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.

Esitetyssä luonnoksessa on säädetty kunnille lisää tehtäviä ja uusia velvoitteita. Esitetyssä muodossaan laki lisäisi kunnissa resurssitarpeita ja aiheuttaisi lisää kustannuksia, mikä olisi kestämaton lähtökohta tässä julkisen talouden tilanteessa. Lisääntyvä ja tarkentuva

sääntely ei myöskään toteuttaisi hallitusohjelman tavoitteita sääntelyn ja kuntien velvoitteiden purkamisesta.

Yksittäisiä velvoittavia menettelysäännöksiä poistamalla tai lieventämällä voitaisiin lieventää kuntien toimintaan ja talouteen kohdistuvia vaikutuksia, aiheuttamatta silti haittaa lain tavoitteiden saavuttamiselle. Luonnoksessa on esitetty useisiin lainkohtiin Ympäristöministeriölle

asetuksenantovaltuuksia, mikä voi tarkentaa tai lisätä sääntelyä jatkossa ja näin vaikeuttaa sääntelystä aiheutuvien kokonaisvaikutusten arviointia.

Tuukkala lina
Hollolan kunta