

Asia: VN/30449/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi

1 luku Yleiset säännökset

Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

Kunnan tehtävien lisääntyessä on huolehdittava siitä, että kunnalla on käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. Tämä liittyy erityisesti maapoliittisen ohjelman laatimiseen ja seurantaan: jos velvoite koskee laajasti kaikkia kuntia ja kaupunkeja, tulee myös resursoinnin ja osaamisen vastata tätä.

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.

Kyllä. Maapoliittinen ohjelma linjaa merkittävästi kunnan toimintaa ja varojen käyttöä. Siksi on perusteltua, että sen hyväksyy kunnan ylin, vaaleilla valittu päätöksentekoeelin, ellei kunnan hallintosäännössä ole erikseen toisin mainittu.

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

En

Perustelut ja täydennykset

Emme pidä luopumismahdollisuutta lähtökohtaisesti tarkoituksenmukaisena. Maapoliittinen ohjelma lisää maapolitiikan ennakoitavuutta ja avoimuutta sekä tukee yhdenvertaista kohtelua. Samalla on välttämätöntä huolehtia siitä, että kunnilla on ohjelman laatimiseen, hyväksymiskäsittelyyn ja seurantaan riittävät resurssit ja asiantuntemus. Lisäksi on tärkeää tunnistaa, että myös väkiluvultaan supistuvien kuntien tulee suunnitella muutosta hallitusti.

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

9 § toteuttamisen seuranta kohdassa todetaan, että seurannan on sisällettävä tiedot toimenpiteiden käyttämisestä, arvion taloudellisesta laajuudesta ja merkittävydestä kunnan taloudessa, yhdyskuntarakentamisen ja yhdyskuntarakenteen kannalta ja arvio maapoliittisten tavoitteiden toteuttamisesta. Säännös on periaatteessa kannatettava, mutta jatkovalmistelussa tulisi kuvata nykyistä täsmällisemmin, millaista raportointia tämä käytännössä edellyttää: mikä on tarkoituksenmukainen tarkkuus- ja esitystaso, millaisiin tietolähteisiin seuranta tukeutuu ja kenen vastuulle seurannan valmistelu kunnassa tyypillisesti kuuluu. Lisäksi on tärkeää, että annettava ohjaus selkeyttää lainsäätäjän tavoitteita ja pitää raportointivelvoitteen suhteellisenä eri kokoisissa kunnissa. Ohjelman sisältövaatimuksissa on syytä välttää muotoiluja, jotka voivat lisätä tulkinta- ja riitariskiä. Erityisesti vaatimus siitä, että ohjelmassa tulisi luetella ”kaikki maapoliittiset keinot”, voi muodostua ongelmalliseksi, koska käytettävissä olevia keinoja on runsaasti ja tilanteet muuttuvat. Jos jokin keino jää mainitsematta, se voi tarpeettomasti synnyttää epäselvyyttä ohjelman oikeusvaikutuksista tai käytettävistä menettelyistä. Tästä syystä säännöksiä ja perusteluja tulisi täsmentää siten, että ohjelman tarkoitus on kuvata kunnan keskeiset periaatteet ja toimintatavat ilman, että yksittäisten keinojen luetteloinnista muodostuu soveltamisen kynnyksikysymys. Lopuksi on hyvä tunnistaa jännite paikallisen harkinnan ja valtakunnallisen yhdenvertaisuuden välillä. Kunnat voivat perustellusti tehdä erilaisia maapoliittisia linjauksia, koska olosuhteet ja erityisesti maan arvo ja markkinatilanne vaihtelevat suuresti. Sääntelyn ja ohjeistuksen tulisi kuitenkin tukea läpinäkyvää perustelua ja vertailtavuutta, jotta kansalaisille ja toimijoille muodostuu ymmärrettävä kuva linjausten taustoista ja vaikutuksista.

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:

Pidämme oikeana lähtökohtana, että ensisijaisesti pyritään sopimaan kustannuksiin osallistumisesta. Sopiminen tukee joustavuutta ja voi vähentää riitaisuuksia. On kuitenkin tärkeää, että kunnalla säilyy viimesijainen mahdollisuus määrätä kehittämiskorvaus tilanteissa, joissa sopimukseen ei päästä.

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:

On maanomistajan edun mukaista, että sopimusvapaus säilyy, ja että osapuolet voivat sopia laajemminkin oikeuksista ja velvoitteista. Samalla kunnan tulee voida turvata kaavan toteuttamisen edellytykset ja yhdenvertainen kohtelu; kehittämiskorvaus toimii tällöin tarpeellisenä viimesijaisena keinona.

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

Perustelut ja täydennykset:

Pidämme kohtuullisena, että kiinteistönomistaja osallistuu kunnalle aiheutuviin kustannuksiin myös silloin, kun poikkeamisluvasta tai puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta seuraa kiinteistölle merkittävää hyötyä ja arvonnousua. Samalla on tärkeää, että menettely on ennakoitava ja että perusteet on päätetty läpinäkyvästi etukäteen. Sopimisessa tulisi voida tapauskohtaisesti huomioida myös muita tavoitteita, kuten ympäristön laadun parantamiseen liittyviä ratkaisuja.

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

Ei kommentoitavaa.

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

Ei kommentoitavaa.

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

Ohjeellisen tonttijaon poistuminen edellyttää selkeää kantaa siihen, miten suhtaudutaan voimassa oleviin asemakaavoihin, joissa ohjeellinen tonttijako on nykyisin käytössä. Laissa tai vähintään siirtymäsäännöksissä ja perusteluissa tulisi yksiselitteisesti kuvata, tuleeko olemassa oleviin kaavoihin tehdä muutoksia, vai tulkitaanko ohjeellinen tonttijako jatkossa automaattisesti tämän lain mukaiseksi tonttijaoksi tai muuten oikeusvaikutuksettomaksi. Selkeyden puute voi aiheuttaa epävarmuutta kunnille, maanomistajille ja hankkeille sekä lisätä tarvetta tarpeettomille kaavamutoksille ja menettelyille.

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:

Kunnalla on hyvä olla mahdollisuus edetä kaavan mukaisen maantarpeen toteuttamisessa sujuvasti ja ilman erillistä lunastuslupaa, jotta kaava voidaan toteuttaa oikea-aikaisesti ja laadukkaasti.

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

Ei kommentoitavaa.

7 luku Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

Ei kommentoitavaa.

8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

Ei kommentoitavaa.

9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

Siirtymäaikojen tulisi olla pidempiä, jotta kunnat ja muut toimijat pystyvät sopeutumaan muutoksiin hallitusti.

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?

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.

On tärkeää, että sääntelyä ei tarkastella vain asuntotuotannon näkökulmasta. Kaavoja laaditaan monista syistä, kuten tuulivoimaa, aurinkoenergiaa, datakeskuksia ja muuta elinkeino- ja infrastruktuurikehitystä varten. Näissä hankkeissa kustannusten ja hyötyjen jakautuminen sekä menettelyjen ennakoitavuus ovat keskeisiä.

Jolma Kasmir
Suomen Arkkitehtiliitto