

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

**Perustelut antamallenne vastaukselle.**

Oulussa kaupunginvaltuusto hyväksyy maapoliittisen ohjelman. Näkemyksemme kuitenkin on, että asian voi jättää kunnan itsehallintonsa perusteella ratkaistavaksi.

**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**

Kysymys ei ole relevantti Oulun kaupungille, mutta katsomme, että kuuluu kunnan itsehallinnon ratkaistavaksi.

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

Oulu katsoo, että lakimuutoksen edellytys maapoliittisen ohjelman tarkistamiseen neljän vuoden välein valtuustokausittain on tarpeetonta. Kunnan strategisten ohjelmien tarkistaminen neljän vuoden välein tekee toiminnasta mahdollisesti poukkoilevaa ja heikentää kunnan toiminnan

pitkäjänteisyyttä ja luotettavuutta kuntalaisiin nähden. Maapoliittisen ohjelman laatiminen ja tarkistaminen tulisi olla kunnan itsehallintonsa perusteella ratkaistavissa.

### 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:**

Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamiseen liittyvä säädöspohja ohjaa taloudellista vastuuta oikealla tavalla siitä hyötyvien maksettavaksi. Pidämme tätä hyvänä linjana, joka tulisi säilyttää.

**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:**

Kyllä, mutta Oulun kaupunki toivoo, että sopimusvapaus säilyisi nykyisen kaltaisena, jossa yhdyskuntarakentamisen kustannukset voitaisiin läpinäkyvällä tavalla arvonnousuun perustuen jakaa kiinteistön omistajille, joille kaavoitetaan lisää rakennusoikeutta tai muutoin syntyy merkittävää hyötyä. Tällainen kustannusten korvaaminen kohdentaa yhdyskuntarakentamisen kustannukset oikeudenmukaisesti ja läpinäkyvällä tavalla siitä hyötyvien maksettavaksi.

**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:

Lakiesityksen 17.3 §:n kytkeä maapoliittiseen ohjelmaan tulisi poistaa

17.3 §:n mukaan "Kustannuksiin osallistumista koskeva sopimus tai päätös kehittämiskorvauksesta voidaan tehdä vain, jos 2 momentin mukaisen menettelyn soveltamisesta ja korvauksen perusteista on päätetty lainvoimaisessa maapoliittisessa ohjelmassa."

Kunnilla tulee olla mahdollisuus päättää 2. momentin mukaisen menettelyn soveltamisesta ja korvauksen perusteista erillisellä päätöksellä, mikäli kunnalla ei vielä ole lainvoimaista

maapoliittista ohjelmaa tai kunnalla ei muutoin ole tarvetta maapoliittisen ohjelman laatimiseen.

Mikäli ko. säädösesitys jää voimaan, pakottaisi se käytännössä jokaisen kunnan laatimaan

maapoliittisen ohjelman riippumatta sen asiallisesta tarpeesta. Kustannusvaikutus kuntaan olisi kestävä.

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

Kaupunki nostaa esiin tämän sääntelyn kohdalla huolensa siitä, että yhdyskuntarakentamisen kustannukset tulisi maankäytösopimuksen yhteydessä osoittaa ja samalla on tarkennettu mitkä kustannukset luetaan tässä yhteydessä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiksi. Esimerkiksi siltainvestoinnit hyödyttävät kiinteistöjä vuosikymmenten ajan. Nyt lainsäädännössä on rajattu huomioon ottamista yhdyskuntarakentamisen kustannuksissa viiteentoista vuoteen taaksepäin. Kaupungin näkemys on, että kustannuksia tulisi pystyä tarkastelemaan pidemmällä noin kaksinkertaisella aikajänteellä.

Uudistuvan lainsäädännön perusteella voidaan joutua tilanteeseen, jossa huomattavia rakennusoikeuksia kaavoitetaan valmiin yhdyskuntarakentamisen sisälle pelkästään kunnan veronmaksajien kustannuksella ja alueilla, joille syntyy uudisrakentamista, peritään korvaukset selkeämmässä toimintaympäristössä. Tällaista emme pidä tarkoituksenmukaisena menettelynä vaan toivomme lainsäätäjiltä harkintaa ja oikeudenmukaisempaa kustannusten jakoa. Säädosmalli soveltuu ainoastaan hyvin ensimmäisen asemakaavan mukaisiin hankkeisiin, koska silloin kustannukset ovat paremmin selvitettävissä ja ne tulevat tässä yhteydessä rakennettaviksi.

Lisäksi näemme, että yhdyskuntarakentamisen kustannusten tarkempi osoittaminen korvauksen perusteena, johtaa Oulussa yhdyskuntarakentamisen kustannusten yksikohteisempaan seurantaan. Tämä vaatii mahdollisia karttapohjaisia tietojärjestelmiä, jotta voidaan samalla todeta mitkä kustannukset merkittävissä määrin palvelevat kaavoitettavaa aluetta. Tämä lisää kunnan tehtäviä nykyisestä, mitä emme pidä hyvänä suuntana, kun kuntatalous on jatkossa entistä tiukempi ja kunnan tehtävät muutoinkin lisääntyvät uusien säädösten kautta.

Kaupunki esittää huolensa siitä, että uudistuva lainsäädäntö tunnistaa maankäyttösopimuksen roolin uudisalueiden toteuttamisessa, mutta säädöksen rooli täydennysrakentamisen työkaluna on jäänyt tunnistamatta ja säädöspohja on sen osalta heikosti soveltuva sekä ei ole oikeudenmukainen.

## 4 Luku Kehittämialue

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

Oulun kaupunki kaavoittaa ensimmäisen asemakaavan mukaiset alueet omalle maalle, joten tämä säädöspohja ei ole kaupungille merkittävä

## 5 Luku Tonttijako

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

Edelleen säilyvän ohjeellisen tontin käsitettä suhteessa tonttijakoon olisi selkiytettävä

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

Käytännössä ohjeellinen jako tontteihin siis säilyisi entisessä roolissaan ja että sitä koskevaa

ohjeistusta antaa Ympäristöministeriö. Se ohjaisi sitovan tonttijaon laatimista. Tulisi selkiyttää, voidaanko erillinen tonttijako laatia vastoin asemakaavassa edelleen säilyvää ohjeellinen tontti - käsitettä?

Olisi perusteltua nimetä edelleen asemakaavaan jäävä "ohjeellinen tontti/tonttijako" käsite

tarkemmin ja nimetä uudestaan, jos sen merkitys on muuttunut suhteessa esitettyyn tonttijakoon. Jos ei, 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:**

Oulun kaupunki näkee oikeudenmukaisena nykyisen menettelyn, jossa myös ensimmäisen asemakaavan omistamilleen maille saanut maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin rajallisessa ja kohtuullisessa määrin. Termi ilmaisluovutusvelvollisuus ei kuvaa oikein nykyistä menettelyä, maanomistaja saa yhteiskunnan toimin asemakaavan myötä merkittävää arvonnousua omaisuudelleen. Kunnan ja sen kaava-alueiden kasvu ei ole yksittäisen maanomistajan ansiota.

Mikäli kuitenkin menettelyä aiotaan tältä osin muuttaa, lain valmistelu tulee tehdä niin, että vanhoissa, ennen uuden lain voimaantuloa voimaan astuneissa kaavoissa ei tarvitse soveltaa uutta lakia. Tällä vältetään se, ettei sellaisia tiloja tarvitse enää nostaa uudelleen sopimusneuvottelujen piiriin, joille ei aikaisempien lakien aikana ole tarvinnut maapohjia korvata.

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

Säädöksiä tulisi tarkentaa siten, että julkisyhteisöä ja yksityistä tahoa kohdellaan yhdenvertaisesti kaikissa tontinosan lunastustilanteissa lunastuskorvausta määrättäessä riippumatta siitä, mitä lainsäädäntöä noudatetaan. On perusteltua, että kaikki lunastajat maksaisivat lunastuslain mukaisen korvauksen tai kiinteistönmuodostuslainsäädännön mukaisen korvauksen. Eri lunastajatahoja ei tule asettaa eriarvoiseen asemaan lunastuskorvausta määrättäessä. Menettely tulisi vertautua rakentamiskehotuksiin ja siellä maksettaviin lunastuskorvauksiin. Kaupungille ei ole asetettu kehotusmenettelyssä 25 % korotusta kohteen korvaukseen.

## 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).**

Lainsäädännön Eduskuntakäsittelyn yhteydessä tulisi ottaa kantaa tarvittavien rahoitusratkaisujen valmisteluun, jotta yksittäisellä kunnalla on mahdollisuus ja riittävästi aikaa suoriutua syntyvistä kustannuksista nykyisen veroasteen puitteissa ja Maanmittauslaitoksella on riittävästi varoja vanhentuneiden rekisteritietojen päivittämiseen ja mahdollisten hankalienkin korvausmenettelyiden loppuun saattamiseen kohtuullisessa ajassa.

## **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.**

Hallituksen esityksen vaikutusten arvioinnissa toistuu sana "hieman" useassa kohdassa. Vaikutuksia ei ole kuitenkaan laskettu yhteen eli kokonaisarvio puuttuu.

Vaikutusten arvioinnista puuttuu maapoliittisen ohjelman seurannan aiheuttamat kustannukset. Hyvä näin, jos se tarkoittaa, että kunnille ei mainittavia kustannuksia synny. Tuleekin varmistaa, että säädösluonnoksen perusteluja tarkennetaan siten, että Ympäristöministeriölle ei anneta asetuksenantovaltuuksia edellyttää kunnilta maapoliittisen ohjelman ja seurannan laatimista koneluettavaan tietomalliin pohjautuen, mikä tarkoittaisi Ryhti-hankkeesta saatujen kokemustenperusteella erittäin merkittäviä yhteiskunnalle hyötyjä tuottamattomia lisäkustannuksia kunnille.

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

-

**Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi**

**Vapaa sana.**

Oulun kaupunki kiittää mahdollisuudesta saada lausua merkittävästä lainsäädännön muutoksesta.

Lehtinen Veikko

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut - Oulun kaupunki, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut