

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.)?

Ei kantaa asiaan

Perustelut antamallenne vastaukselle.

-

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

Huomioi erillinen lausunto-osuus.

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

6 § - 9 § Maapoliittinen ohjelma ja sen seuranta

Lakisäännöksen mukaiset veloitteet maanpoliittisen ohjelman laadinnalle, siitä kuulemiselle sekä maapoliittisen ohjelman seurannalle ovat liian raskaita hallinnollisia lisäveloitteita useille Suomen maaseutukunnille, missä asukasmäärä vähenee ja missä asemakaava-alueet ovat pieniä suhteessa

kuntakokoon. Mikäli kunta näkee tarpeellisena laatia esim. yksinkertaisen maapoliittisen ohjelman, seurantavelvoite sisältökuvauksineen sekä kuulemismenettelyineen on lakiluonnoksessa liian yksityiskohtainen sekä hallintovalmistelujen osalta liian raskas.

Kuntien tulee voida itsenäisesti päättää maapoliittisen ohjelman laajuudesta, yksityiskohtaisesta sisällöstä ja seurannasta. Maapoliittisen ohjelman luonne muuttuu lakiehdotuksessa merkittävästi. Maapoliittisen ohjelman kytkeminen lupa- ja kehittämiskorvausmenettelyihin muutoksenhaun mahdollisuus huomioiden hidastavat merkittävästi kuntien maankäytön kehittämistä sekä aiheuttavat valitusprosessien kasvua.

Kuntien maankäytön strategisen suunnittelun kannalta olisi joustavampaa, että maapoliittinen ohjelma tulkittaisiin osaksi valmistelua eikä siten muutoksenhakuoikeutta muodostuisi.

Maapoliittisen ohjelma ja sen seurannan merkitys korostuu kaupunkialueilla ja kunnissa, joissa asukasmäärä kasvaa, asemakaava-alueet ovat laajoja suhteessa kuntakokoon ja asemakaavoituksen tarve on suurta. Seurannan sisältövaatimukset ovat lakiehdotuksessa on liian yksityiskohtaisia sekä työmäärältään mittavia sekä haasteellisia.

Maapoliittisen ohjelman laatiminen ja seuranta lakiluonnoksen mukaisesti aiheuttaisivat hallinnollista lisätyötä ja kustannuksia ja ohjaisivat siten kuntia arvioimaan, onko tarpeellista tai välttämätöntä lainkaan laatia maapoliittista ohjelmaa. Lopputulos luonnollisesti olisi, että kunnat pyrkisivät välttämään ohjelman laatimista sen korkeiden kustannusten takia huolimatta maapoliittisesta ohjelmasta saatavista hyödyistä. Ei liene perusteltua korottaa veroastetta, jotta voidaan ottaa maapoliittinen ohjelma käyttöön kunnassa.

Maapoliittisesta ohjelmasta ennakkokuulemisen velvoite

Lakiehdotuksen mukaisesti ” Kunnan on varattava maapoliittista ohjelmaa laadittaessa tilaisuus osallisille ja kunnan jäsenille saada tietoja laadittavasta ohjelmasta ja lausua siitä mielipiteensä ennen ohjelman hyväksymiskäsittelyä.”

Maapoliittisen ohjelman osallisten määrä voi olla huomattava ja tämä ennakkokuulemisvaade tuo kunnille jälleen uuden hallinnollisesti työlään tehtävän. Kuntien maapoliittisissa ohjelmissa noudatetaan lakisääteisiä maapoliittisia keinoja eikä siten niiden osalta ole tarvetta ennakkokuulemiseen. Ennakkokuulemisen edellytys muodostaan myös jälleen yhden valitusperusteen, mikäli jokin osallistaho on jäänyt kuulemisen ulkopuolelle.

Maapoliittinen ohjelma on luonteeltaan strateginen asiakirja, eikä sitä tule käyttää muulla tavoin; kyseessä ei ole kaava eikä tästäkään syystä ennakkokuulemistä tule edellyttää.

Maapoliittisen ohjelman kytkeminen maankäyttösopimuksiin sekä tiettyihin lupamenettelyihin sekä muutoksenhakumenettelyn vaikutus

Maaseutukunnissa korostuu suoraan rakentamista ohjaavien yleiskaavojen merkitys eri tavalla kuin esim. pääkaupunkiseudulla, missä koko kunnan maanpinta-ala voi olla asemakaavoitettua. Maaseutukunnissa ja -kaupungeissa asemakaava-alueet ovat sitä vastoin pääsääntöisesti pieniä ja yleiskaava-alueet laajoja kunnan kokonaispinta-alan suhteessa. Maankäyttösopimuksia laaditaan pääsääntöisesti vain asemakaavahankkeisiin liittyen. Maapoliittisen ohjelman tulee säilyä strategisena asiakirjana eikä sitä tule sitoa esim. lupamenettelyihin, maankäyttösopimukseen tai kehittämiskorvausmenettelyihin.

Ympäristöministeriön on tärkeä laatia malliaineistoja maapoliittiseksi ohjelmaksi (eri kaavojen oikeusvaikutukset huomioiden), mutta ympäristöministeriön ei tule laatia maapoliittisen ohjelman sisältöä tai seurantaa koskevia velvoittavia säännöksiä lailla tai asetuksella.

Maapoliittisen ohjelman tulisi olla maankäytön valmisteluaineistoa eikä muutoksenhakuoikeutta tulisi mahdollistaa. Valitusten toteutuessa maapoliittisen ohjelman käsittely kuormittaa oikeusasteita sekä edelleen hidastaa tai jopa estää maapoliittisen ohjelman voimaantumista. Maapoliittisen ohjelman voimaantumisen viivästymisen tai estymisen takia, jotkin alueidenkäyttölain mukaiset toimenpiteet voit myös viivästyä tai jäädä toteutumatta, kun lakiehdotuksessa vaaditaan, että menettely tulee olla kirjattuna maapoliittiseen ohjelmaan. Tällaisia ovat esimerkiksi maankäyttösopimuksen käyttäminen puhtaan siirtymän sijoittamisluvan ja poikkeamisluvan yhteydessä.

67 §: mukaisesti: ”Muutosta maapoliittisen ohjelman hyväksymistä, maapoliittisen ohjelman ajanmukaisuuden tarkistamista, maapoliittisen ohjelman laatimisesta luopumista ja kehittämisalueeksi nimeämistä koskevaan päätökseen saa hakea kunnallisvalituksella noudattaen kuntalakea (410/2015).”

Lakiluonnos maapoliittista ohjelmaa koskien vaikeuttaa, monimutkaistaa, hidastaa kuntien kaavoitusta, maapoliittiseen ohjelmaan kytkettyjä lupamenettelyjä sekä aiheuttaa tarpeetonta haastetta kuntien maankäytön strategiatyöhön.

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:

Huomioi erillinen lausunto-osuus.

B. Luonnoksen 13 §:n mukaan maankäyttösopimuksen nykyisen kaltainen sopimusvapaus säilyisi. Maankäyttösopimuksessa voisi siis kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin

sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Pidätkö ratkaisua oikeana, ottaen huomioon luonnoksessa esitetyt kunnan maapolitiikkaa ohjaavat muut säännökset (luku 2)?

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

Huomioi erillinen lausunto-osuus.

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:

Huomioi erillinen lausunto-osuus.

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

11 §, Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten tarkastelua tulisi selkiyttää poistamalla 15 aikaraja jo tehdyille investoinneille

Lakiesityksen perustelujen mukaan "Tulevia kustannuksia olisi sallittua arvioida paitsi kohdekohtaisen kustannusarvion myös vastaavien keskimääräisten kustannusten avulla. Jo toteutuneita kustannuksia ei otettaisi huomioon, jos ne olisivat syntyneet yli 15 vuotta ennen asemakaavan hyväksymistä. Syynä rajaukselle olisi ensinnäkin ajan ja rakenteiden kulumisen tuottama epävarmuus relevanttien huomioitavien kustannusten arvioimisessa ja toiseksi kauan sitten maksettujen kustannusten hyväksyttävyyden ongelmallisuus. "

Lain perusteluissa on tunnistettu jatkuva tarve investoida ja pitää yllä ase-makaava-alueiden infraa. Maankäyttösopimuksessa tarkastelussa olevan alueen toimintakyky edellyttää joko jo tehtyjä investointeja tai tulossa olevia investointeja toimintaympäristön toimivuuden turvaamiseksi. Tähän tilanteeseen esitetty 15 vuoden tarkastelurajaus tehtyjen investointien osalta ei toimi.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää aina sekä tehtyjen että tulevien investointien kattavaa tarkastelua. Lopputulemana ollaan käytännössä nykytilanteessa, jossa kustannusten tarkastelulle investointeja koskien ei aikarajaa ole ja tarkastelu tehdään alueen edellyttämien infran keskimääräisten kustannusten perusteella, mikäli sillä hetkellä investointi ja sen kustannustietoa ei ole valmistelussa tai käytettävissä. On perusteltua poistaa säädöksestä 15 vuoden aikaraja jo tehtyjä investointeja koskien. Se ei tuota lisäarvoa vaan lisätyötä, kun summataan jo tapahtuneiden ja tulevaisuudessa tarvittavien investointien kokonaisuutta, jota maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää.

14 § Kaavoituksen käynnistämissopimuksen laadinnan sitominen maankäyttösopimuksen laadintamenettelyyn

Lakiluonnoksessa on määräys siitä, ”että kaavoituksen käynnistämissopimukseen sovelletaan muilta osin mitä tässä luvussa säädetään maankäyttösopimuksesta.” Tämä tarkoittaisi ennakkokuulemisen järjestämistä myös kaavoituksen käynnistämissopimukseen liittyen lakiehdotuksen 14 §:n mukaisesti.

Tämä 14 §:n säännöskohta tulee poistaa, koska kaavoituksen käynnistämissopimus on osa kaavoituksen käynnistämispäätöstä ja kaavahanke ei välttämättä edes käynnisty. Ennakkokuulemista koskeva velvoite muodostaa uuden kaavaprosessivaiheen ja hidastaa kaavaprosessia jälleen.

Kaavoituksen käynnistämissopimusmenettelystä ei tule velvoittaa kuntaa kuulemaan osallisia etukäteen ennen kaavahankkeen käynnistymistä. Kunnan päättävä toimielin ei välttämättä kaavoitusta käynnistä, vaikka kaavoituksen käynnistämissopimuksen luonnos olisi laadittu ja sopimusosapuolet olisivat selvillä. Käynnistämissopimuksen sisältöä ei ole myöskään hyväksytty ennen kaavoituksen käynnistämispäätöksen tekoa. Epäselväksi jää myös mikä merkitys käynnistämissopimuksen ennakkokuulemisella on kaavaprosessia koskien, kun käynnistämissopimuksella ei ole mahdollista sitoa kaavan sisältöä. Sopimuksessa voi olla kirjattuna vain esim. kaavahankkeen tavoitteita sekä kustannusvastuutahoja. Kunnalla on aina mahdollisuus käynnistää kaavoitus myös ilman kaavoituksen käynnistämissopimusta eli tällä säännöksellä hidastetaan kuntien kaavoitusprosesseja. Käynnistämissopimuksista on kunnallisvalitusoikeus ja pääsääntöisesti muutoksenhaku ei ole johtanut sopimusten kaatumiseen.

Kaavahankkeen käynnistymisen jälkeen voidaan vasta tiedottaa ja osallisia kuulla kaavahankkeen vireilletulosta.

Tämä säännöskohta johtaa kunnan hallintosäännön noudattamisen kannalta haasteelliseen hallintomenettelyyn, koska kuulemista ei voi järjestää, ellei kaavahanke ole ensin käynnistetty (tai päätetty jättää käynnistämättä) hallintosäännön mukaisen toimielimen päätöksellä. Kaavaprosessin eri vaiheissa aineistot käsitellään kunnan hallintosäännön ja lain määräämällä tavalla kunnan päätöselimissä.

Vaadittu ennakkokuuleminen asettaa kuntien viranhaltijat kestävämpään tilanteeseen, koska kaavahankeasiasta sekä kaavoituksen käynnistämissopimuksesta ei ole kunnan toimielimen päätöstä ja asiasta edellytetään ennakkokuulemista. Kaavahanke ei välttämättä edes käynnisty. Kuulemisvelvoite aiheuttaa uuden kaavaprosessivaiheen ilman että kaavaprosessi on käynnistynyt. Epäselväksi jää myös millä aineistoilla ja miten kuuleminen hoidetaan. Ennakkokuulemisen osallisia ei ole lakiehdotuksessa määritelty eli ovatko osalliset samat kuin kaavaprosessin aikana?

Maankäyttösopimuksia laaditaan pääsääntöisesti vain asemakaavoitukseen liittyen, mutta kaavoituksen käynnistämissopimuksia laaditaan myös yleis- tai ranta- asemakaavoitukseen liittyen. Lakivalmistelussa ei ole tarkasteltu tämän uuden ennakkokuulemismenettelyvelvoitteen vaikutuksia eri kaavatyyppihin. Kuulemisvelvoite pidentää ja vaikeuttaa kaikkien eri kaavatyyppien kaavaprosesseja ja muodostaa uuden valitusperusteen kaavahankkeita koskien.

Kunnilla täytyy olla oikeus käynnistää kaavahankkeita nopealla aika-tilalla ja sopia esim. kaavoituksen kustannusvastausta myös nopeasti eikä kaavahankkeen käynnistämisen hallintomenettelyä tule tarpeettomasti vaikeuttaa.

Lakisäännös vaikeuttaa, monimutkaistaa, hidastaa kuntien kaavoitusta ja aiheuttaa tarpeetonta haastetta kuntien maankäytön kehittämistehtäviin. Lakiehdotuksen säännökset lisäävät riskiä yhteiskunnallisestikin tärkeän kaavahankkeen kumoutumiseen oikeusasteessa.

15 § Soveltaminen muihin sopimuksiin ja oikeussuhteisiin

Lakiehdotuksen 15 §:n otsikon mukaisesti maankäyttösopimukseen liittyviä hallintomenettelyjä tulee soveltaa myös muihin sopimuksiin ja oikeussuhteisiin seuraavasti:

”Tämän luvun säännöksiä sovelletaan myös muilla tavoin nimettyihin sopimuksiin ja muilla tavoin syntyneisiin oikeussuhteisiin, joissa kunta on yhtenä osapuolena ja jotka liittyvät kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen 13 §:n tarkoittamaan maan-käyttösopimukseen rinnastettavalla tavalla.”

Kunnilla voi olla tarve laatia yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka liittyvä kaavoitukseen (esim. erilaiset yhteistyösopimukset, käyttöoikeussopimukset jne.), eikä 3 luvun säännöksiä tule missään tapauksessa määrätä sovellettavaksi kaikissa sopimuksissa. Määräys aiheuttaa kunnan sopimusmenettelyjen kannalta liian vaikeita ja haasteellisia tilanteita sekä voi aiheuttaa valitusprosessien kasvua hallintomenettelyihin liittyen.

Soveltaminen ”muihin sopimuksiin ja oikeussuhteisiin” on epämääräinen määrittely eikä valmistelussa ole tarkasteltu kaikkia kuntien sopimustyyppisiä. Myöskään osallisia ei ole määritelty eli ovatko osalliset samat kuin mahdollisen kaavaprosessin aikana, jos vaikka sopimus-alue olisi erilainen. Epäselväksi jää miten osallisuus määritellään ennakkokuulemiseen liittyen.

Lakiperusteluissa tuodaan esille suunnitteluvaraus-asia yhtenä pääsyyntä lakisäännöksen laatimiselle; mikäli 15 §:n säännös on suunnitteluvarauksia varten laadittu, tulisi säännös myös kohdistaa pelkästään suunnitteluvarauksiin eikä kaikkiin mahdollisiin kaavoitukseen liittyviin sopimuksiin.

Lakisäännös vaikeuttaa, monimutkaistaa, hidastaa kuntien kaavoitusta ja aiheuttaa tarpeetonta haastetta kuntien maankäytön kehittämistehtäviin.

16 § Maankäyttösopimuksen laatimismenettely

Lakiluonnoksen 16 §:n mukaisesti: ”Jos maankäyttösopimukseen rinnastettava oikeussuhde syntyy ennen kaavoituksen käynnistämistä, on tästä tiedotettava erikseen osallisten tiedon saannin kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla ja varattava osallisille mahdollisuus saada tietoja asian käsittelyn lähtökohdista ja tavoitteista sekä lausua mielipiteensä asiasta. Tiedottamisen yhteydessä on tuotava esille sopimuksen osapuolet, sovittaviksi aiottu asia yleispiirteisellä tasolla ja annettava tieto siitä, onko tarkoitus sopia myös maankäyttökorvauksesta.”

Tämä säännöskohta tulee ehdottomasti poistaa, koska säännöskohta johtaa mm. kunnan hallintosäännön noudattamisen kannalta haasteelliseen hallintomenettelyyn, koska kuulemista ei voi järjestää, ellei kaavahanke ole ensin käynnistetty hallintosäännön mukaisen toimielimen päätöksellä. Kaavaprosessin eri vaiheissa aineistot käsitellään kunnan hallintosäännön ja lain määräämällä tavalla kunnan päätöselimissä. Vaadittu ennakkokuuleminen asettaa kuntien viranhaltijat kestävämpään tilanteeseen, koska kaava-hankeasiasta ja maankäyttösopimuksen sisällöstä ei ole kunnan toimielimen päätöstä ja asiasta edellytetään ennakkokuulemista. Kaavahanke ei välttämättä edes käynnisty ja viranhaltijoiden tulisi kuulla osallisia ennakkoon kuitenkin. Kuuleminen aiheuttaa uuden kaavaprosessivaiheen ilman että kaavaprosessi on käynnistynyt.

Pääsääntöisesti maankäyttösopimuksen luonnos laaditaan vasta kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Maankäyttösopimuksen sisältö ja tarve tarkentuu vasta kaavaprosessin kautta eli myös siten vaadittu ennakkokuuleminen on ongelmallinen. Nykyisin maankäyttösopimuksen laadinnan mahdollisuudesta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa vireilletulovaiheessa, mikä on ollut toimiva käytäntö.

Tämä lakisäännös ei saa ehdottomasti koskea myöskään kaikkia muita kunnan kaavoitukseen liittyviä sopimuksia kuten kaavoituksen käynnistämissopimusta.

Maankäyttösopimuksia laaditaan pääsääntöisesti vain asemakaavoitukseen liittyen, mutta kaavoituksen käynnistämissopimuksia laaditaan myös yleis- tai ranta-asemakaavoitukseen liittyen. Lakivalmistelussa ei ole tarkasteltu tämän uuden ennakkokuulemiseen liittyvän velvoitteen vaikutuksia eri kaavatyyppihin ja eri sopimuksiin (14.-15 §). Kuulemisvelvoite pidentää ja vaikeuttaa kaikkien eri kaavatyyppien kaavaprosesseja ja muodostaa uuden valitusperusteen kaavahankkeita koskien.

Lakisäännös vaikeuttaa, monimutkaistaa, hidastaa kuntien kaavoitusta ja aiheuttaa tarpeetonta haastetta kuntien maankäytön kehittämistehtäviin.

17 § Maankäyttö- tai kehittämiskorvaus erityistapauksissa

Lakiluonnoksen 17 §:n mukaisesti: ”Kiinteistönomistajalla, jolle rakentamislain (751/2023) 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan tai 43 a §:n mukaisen puhtaan siirtymän sijoittamisluvan myöntämisestä aiheutuu 10 §:n 1 momentissa tarkoitettuun hyötyyn rinnastettavaa merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Osallistumisvastuun toteuttamisessa noudatetaan tämän luvun säännöksiä jäljempänä 2 ja 3 momentissa mainituin poikkeuksin.”

”Kunta ja kiinteistönomistaja voivat sopia kiinteistönomistajan osallistumisesta kustannuksiin tai kunta voi määrätä kiinteistönomistajan maksettavaksi tämän lain 18 §:n tarkoittaman kehittämiskorvauksen. Sopimus voi koskea vain kustannuksiin osallistumista eikä siihen sovelleta tämän lain 13 §:n säännöksiä. Sopimuksen laatimisessa on noudatettava soveltuvin osin mitä 16 §:ssä säädetään maankäyttösopimuksen laatimismenettelystä.”

”Kustannuksiin osallistumista koskeva sopimus tai päätös kehittämiskorvauksesta voidaan tehdä vain, jos 2 momentin mukaisen menettelyn soveltamisesta ja korvauksen perusteista on päätetty lainvoimaisessa maapoliittisessa ohjelmassa.”

Lakiluonnoksessa esitetyt kytkennät, joissa maapoliittisen ohjelman olemassaolo on ehtona yksittäisten lain pykäliden soveltamiselle, tulisi poistaa. Mikäli ne jäävät lakiin, tarkoittaa se, että jokaisen kunnan on käytännössä pakko laatia maapoliittinen ohjelma. Em. lain pykäliden 17.3 § ja 19.3 § soveltamiselle asetettavat ehdot tulisi kirjata lakiin erillisiin asiaa koskeviin kunnan tekemiin päätöksiin sidottuina nyt esitetyn maapoliittiseen ohjelmaan tehdyn kytkennän asemasta.

Hallintotyömäärä kasvaisi ja olisi kohtuuton, mikäli kunta joutuisi käynnistämään maapoliittisen ohjelman laadinnan tai päivityksen vain yksittäisen lupa-asian takia. Tällainen hallintomenettely vaikeuttaisi ja hidastaisi tai estäisi kuntien kehittämishankkeita toteutumasta.

Myös lakiluonnoksen viittaus siihen, että menettelyssä noudatetaan maankäyttösopimuksen laatimismenettelyä (ennakkokuulemisvelvoitteinen), tulee poistaa.

Mikäli maapoliittinen ohjelma ei tulisi voimaan tai sen voimaantulo viivästyisi, lupamenettelyihin liittyvistä kustannusvelvoitteista ei voitaisi lainkaan sopia tai päättää, mikä on kuntien talouden kannalta huolestuttavaa.

Lakisäännös vaikeuttaa, monimutkaistaa, hidastaa kuntien lupamenettelyjä ja aiheuttaa tarpeetonta haastetta kuntien maankäytön kehittämistehtäville.

19 § Merkittävä arvonnousu

Lakiluonnoksen mukaisesti ”kehittämiskorvausta ei saa määrätä, jos kiinteistön arvonnousu ei ole merkittävä” ja ”arvonnousua ei tulkita merkittävänä, jos kiinteistönomistajan kaava-alueella omistamille kiinteistöille osoitetaan lisää rakennusoikeutta asuntorakentamiseen yhteensä enintään 500 kerrosneliömetriä”. Lakiluonnoksen mukaisesti, jos kaavan tuottama arvonnousu perustuu muuhun kuin asuntorakentamiseen, arvioidaan arvonnousun merkittävyyttä vertaamalla sitä edellä mainitun mukaisen asuntorakentamisen tuottamaan arvonnousuun.

Arvonnousun merkittävyyden määrittelyssä ei ole huomioitu sitä, että Suomessa kunnat ovat asian osalta eriarvoisessa asemassa, koska maanarvo nousee hyvin eri tavoin eri kuntien alueilla, jopa kuntien osa-alueilla ja muutoin paikallisesti.

Nykyinen 500 km²:n merkittävän arvon alaraja on osoittautunut epätasa-arvoiseksi ja toimimattomaksi jo aiemmin ja nyt erityisesti voimakkaan eriytymiskehityksen seurauksena. Lisäksi tulee ottaa huomioon, että kaavan toteuttamiseen kaikkia rakennusoikeutta saavia maanomistajia ilman alarajaa velvoittanut säännöstö, katualueen ns. ilmaisluovutus on poistumassa kokonaan.

Nykyinen 500 km²:n arvon mukainen merkittävän arvonnousun mukainen maanomistajan kustannusvastuun alaraja saatua rakennusoikeutta vastaan tulisi poistaa säädöksestä toimimattomana ja nykyisen eriytymiskehityksen takia erittäin epätasa-arvoisena. Sen asemasta kunnalle tulisi antaa oikeus päättää maanomistajan kaavan toteuttamisen kustannusvastuun laukaisevasta saadun rakennusoikeuden arvon euromääräisestä alarajasta kunnittain paikalliset maankäytön olosuhteet ja maan arvo huomioon ottaen.

19 § Kehittämiskorvauksen määrääminen

Lakiluonnoksen mukaisesti kunta voisi voi päättää maapoliittisessa ohjelmassaan ja kaavoitettavan alueen osalta erillisellä päätöksellä:

1) korkeammasta kehittämiskorvauksen kerrosneliömetrimääräisestä kynnyksarvosta, jota sovelletaan kunnassa, kunnan yhtenäiseksi katsottavalla osa-alueella tai kaavoitettavalla alueella, jos 1 momentin mukaisen rakentamisen määrän ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää arvonnousua; ja

2) alemmasta kehittämiskorvauksen prosentuaalisesta enimmäismäärästä suhteessa arvonnousuun, jota sovelletaan kunnassa, kunnan yhtenäiseksi katsottavalla osa-alueella tai 171 kaavoitettavalla alueella, jos kiinteistön-omistajalle jäävää osuutta ei ole kunnan olosuhteet huomioon ottaen pidettävä kohtuullisena.

Lakisäännöstä tulee ehdottomasti muuttaa siten, ettei kehittämiskorvauksen kynnyksarvoon liittyvää päätösasiaa kytketä maapoliittiseen ohjelmaan. Kunnan tulee voida tehdä tämäntyyppinen maapoliittinen päätös parhaalla katsomallaan tavalla hallintosäännön mukaisesti eli esimerkiksi sen toimieliimen päätöksenä, jolle kunnan hallintosäännössä kuuluu maankäyttösopimusten hyväksyminen.

Mikäli kunta laatii maapoliittisen ohjelman, edellä mainittu koko kuntaa koskeva päätös tulee voida tehdä kunnan erillisenä päätöksenä. Mikäli ko. säädösesitys jää voimaan, pakottaisi se käytännössä jokaisen kunnan laatimaan maapoliittisen ohjelman riippumatta sen asiallisesta tarpeesta. Kustannusvaikutus kuntaan olisi kestämätön.

Lakisäännös vaikeuttaa, monimutkaistaa, hidastaa kuntien kaavoitusta ja aiheuttaa tarpeetonta haastetta kuntien maankäytön strategiatyöhön.

21 § Kehittämiskorvauksen määrääminen

Lakiehdotuksen 21 § mukaisesti (kehittämiskorvauksesta määrääminen):

”Kehittämiskorvauksen määräämisestä päättää kunta. Päätös on tehtävä viipymättä asemakaavan hyväksymisen jälkeen, kuitenkin viimeistään vuoden kuluessa asemakaavan hyväksymispäätöksestä. Jos määräaika ei noudateta, oikeus kehittämiskorvauksen saamiseen raukeaa. Päätöksestä tulee ilmetä korvauksen määräämisen perusteet. Päätös on toimitettava maksuvelvolliselle todisteellisena tiedoksiantona. Kehittämiskorvauksen määräämistä koskevan asian käsittelyyn ja päätökseen sovelletaan, mitä hallintolaissa (434/2003) säädetään asian käsittelystä ja ratkaisusta. Kehittämiskorvaus voidaan määrätä vain, jos asemakaava-alueelle on hyväksytty tonttijako. Kehittämiskorvaus määrätään kullekin tontille erikseen. Yhteen käyttötarkoitukseen osoitetulla korttelialueella, jolla on yksi omistaja, ei tonttijaon osoittaminen asemakaavassa ole tarpeen. Tällöin kehittämiskorvaus voidaan määrätä korttelikohtaisesti.”

Lakisäännöksen mukaisesti kehittämiskorvaus voidaan määrätä vain, jos asemakaava-alueelle on hyväksytty tonttijako ja kehittämiskorvaus määrätään kullekin tontille erikseen.

Lakisäännöstä tulee muuttaa seuraavasti:

Lakisäännöksen mukaisesti kehittämiskorvaus voidaan määrätä vain, jos asemakaava-alueelle on hyväksytty sitova tai ohjeellinen tonttijako ja kehittämiskorvaus määrätään kullekin tontille tai korttelialueelle erikseen.

Ilman säännöksen muuttamista, lakiehdotuksen mukainen säännös aiheuttaa käytännössä sen, että kaikki maalaiskunnat ja maaseutukaupungit, joissa on käytössä ohjeellinen tonttijako ja joilla ei ole edes henkilö- ja ammattiresursseja tonttijakojen laatimiseksi, eivät voi kehittämiskorvausta määrätä. Vähintäänkin korttelikohtainen kehittämiskorvaus tulisi voida mahdollistaa myös kunnille, joilla asemakaavoissa on ohjeellinen tonttijako.

24 § Kehittämiskorvauksen maksun ajankohta vastaamaan paremmin kunnalle aiheutuvien kustannusten toteutumisen ajankohtaa

Hallituksen esityksen mukaan kehittämiskorvauksen maksuunpanon ajankohta kytkettäisiin edelleen asemakaavan perusteella myönnetyn rakentamisluvan lainvoimaisuuteen.

Lain perusteluissa on esitetty, että "Perusteltuna vaihtoehtona ajankohdalle olisi ollut mahdollista harkita maksuunpanon kytkemistä yleisten alueiden tai niiden olennaisen osan toteuttamiseen. Ajankohta vastaisi silloin kunnan maksettaviksi tulevien kustannusten syntyminen ajankohtaa. Se vastaisi myös pääsääntöistä kiinteistönomistajan rakentamismahdollisuuden syntyminen ajankohtaa sekä kaavan että yleisten alueiden toteutuneisuuden perusteella."

Kehittämiskorvauksen maksuajankohdasta tulisi säätää nykyistä poiketen edellä esitetyn vaihtoehdon mukaisesti. Tämä motivoisi maanomistajaa rakentamiseen ja estäisi maanomistajaa siirtämästä yksityisen liiketoiminnan kustannuksia tältä osin veronmaksajan maksettavaksi.

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

-

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

34 § Tonttijako

Ohjeellinen tonttijako tulee säilyttää myös yhdyskuntakehittämislaisissa ja lisäksi lakiluonnosta tulee täydentää seuraavasti:

Asemakaavassa rakennuksille ja muulle rakennustoiminnalle varattu kortteli (rakennuskortteli) on jaettava tontteihin, jos rakennuskorttelin keskeinen sijainti, tonttikysyntä ja rakentamispaine, rakennuskorttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät (tonttijako).

Lakisäännöksen täydennystä esitetään, koska Suomessa on merkittävä määrä kuntia, joissa ei ole käytössä sitovaa tonttijakoa. Kyseissä kunnissa tonttijakoprosessien laadintaan ei ole pätevää henkilöstöä tai resursseja eikä vähäisen rakentamispaineen takia myöskään tarvetta.

Lisäksi lakiehdotuksen vaikutusta kiinteistöverotukseen tulee selvittää eli miten ohjeellisen tonttijaon poistaminen (yhdyskuntakehittämislaita) vaikuttaisi korotetun kiinteistöveron määräämismahdollisuuteen.

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 ohjeellisen tontti - käsitettä?

Lisäksi lakiehdotuksen 21 §:n mukainen kehittämiskorvaus voidaan määrätä vain, jos asemakaava-alueelle on hyväksytty tonttijako. Tämä tarkoittanee vain sitovaa tonttijakoa.

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?

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

Huomioi erillinen lausunto-osuus.

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

48 § Katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtyminen kunnalle

Ensimmäiseen asemakaavoitukseen liittyvä katualueen ilmaislouutusvelvollisuus tulisi säilyttää.

Kunnissa, joissa asemakaavoituksella maanarvo ei merkittävästi tai lainkaan nouse (erityisesti ns. kuivan maan alueella), katujen toteutus ja ylläpito aiheuttaa kunnalle niin suuren kustannuksen, että tonttimyynnillä ei voida kattaa yleisten alueiden toteutuskustannuksia. Yksittäisten tonttien maanomistajat hyötyvät asemakaavoituksesta rakentamisoikeuden muodostumisen kautta; maankäytösopimuksilla ei pääsääntöisesti saada kunnille kaavoituskorvauksia pienten kiinteistöjen osalta, missä rakennusoikeuden nousu jää alle 500 k-m². Alhaisen maanarvon nousun takia myöskään laajempien kiinteistöomistuksen osalta maankäytösopimuksella ei saada merkittäviä tuloja kunnille.

Katualueen ns. ilmaislouutusta, sen sisältöä ja poistamisen vaikutuksia sekä sen johdosta tarvittavia toimijoiden tasapainon säilyttäviä säädöksen muutostarpeita koskevaa tarkastelua tulisi täydentää.

Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, että "Lain valmistelun työryhmävaiheen aikana kävi ilmeiseksi, että sääntelyssä on pyrittävä luomaan tai säilyttämään tasapaino kuntien, alan toimijoiden ja maanomistajien välillä. Tavoitteena on siksi pidettävä kaikkien keskeisten toimijoiden aseman turvaamista niin, että tuetaan edellytyksiä luottamukseen perustuvalle yhteistoiminnalle yhdyskuntakehittämisessä."

Edellä esitetystä tavoitteesta huolimatta Hallituksen esityksen lähtötilanne-, tarve- ja vaihtoehtotarkastelusta on jäänyt puuttumaan ns. katualueen ilmaislouutusta, sen poistumisen kuntia koskevia negatiivisia vaikutuksia ja niitä kompensoivien ja korvaavien säädösten tarkastelu. Perusteluksi tälle ei riitä, että maanhankinnan kustannukset voitaisiin mahdollisesti ainakin osittain periä maanomistajilta maankäytösopimuksen ja kehittämiskorvauksen yhteydessä. Säädöksessä asetettu kaavan tuomaa lisäarvoa koskeva kustannusvastuun alaraja ainoana mekanismina katualueen ns. ilmaislouutuksen poistuessa siirtää katualueiden maanhankinnan kustannukset kunnille pääsääntöisesti kokonaan. Perusteluksi tälle ei riitä myöskään se, että katsotaan kunnan katualueiden maanhankintakustannusten olevan niin vähäisiä verrattuna muihin kaavan toteuttamisen kunnille aiheuttamiin kustannuksiin verrattuna. Kyse on maanomistajien tasapainoisesta osallistumisesta kaavan toteuttamisen kunnalle aiheutuviin kustannuksiin saatua rakennusoikeutta vastaan nyt voimassa olevan lainsäädännön mukaan. Nyt esitetyillä muutoksilla toimijoiden välinen nykyinen tasapaino muuttuu oleellisesti lain perusteluissa esitetyn tavoitteen vastaisesti.

Katualueen luovuttaminen on tarkoittanut osallistumista kunnan maanhankinnan kustannuksiin osana kaavan toteuttamisen kustannuksia vastineena saadusta rakennusoikeudesta. Kyse ei siis ole ollut ns. vastikkeettomasta ilmaislouutuksesta, jonka säätämisympäristö on katsottu nykyisen perustuslain vastaiseksi.

Voimassa olevan ilmaisuovutussäännöksen mukaisesti katualueeksi siirtyvän alueen maanomistajilla on ollut velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisen kunnalle aiheutuviin kustannuksiin, ilman alarajaa. Ilmaisuovutusvelvollisuuden poistuessa kustannuksiin osallistumisvelvollisuus alkaisi vasta 500 km²:n asuiraakennusoikeutta tai sen arvoa vastaavan kaavoitushyödyn saamisen jälkeen. Tämä tarkoittaa, että em. rajan alle jäävät saadut rakennusoikeudet eivät edellytä osallistumista kunnalle kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin, vaan ne jäävät täysimääräisesti kunnan veronmaksajien maksettavaksi vastoin nykyistä lainsäädäntöä. Maanomistajien ja kunnan veronmaksajien välinen kustannusvastuunjako muuttuu nykyiseen lainsäädäntöön verrattuna vastoin hallituksen esityksen perusteluissa esitettyä tavoitetta. Kyse on syntyvästä epäkohdasta oikeudenmukaisuudessa ja kuntalaisten sekä veronmaksajien tasapuolisessa kohtelussa. Syntyvä epätasa-arvo veronmaksajien suuntaan kärjistyy eritoten siitä syystä, että maanomistajat jo nyt aktiivisesti pyrkivät kiertämään tätäkin vastuuta pilkkomalla maanomistusta niin, että em. vastuunkantoraja ei ylittyisi.

Esitetty säädös, joka kasvattaa veronmaksajien vastuuta kaavan toteuttamisen kustannuksista nykyiseen tasoon verrattuna, on perusteeton ja epä-tasa-arvoistava. Erityisesti se on sitä tilanteessa, jossa kasvu ja sen myötä veronmaksajien mahdollisuus siedettävällä verotustasolla vastata kaavan toteuttamisen kustannuksista rakennusoikeuden ja sen taloudellisen arvon hyväkseen saavien maanomistajien sijaan, eriytyvät voimakkaasti eri kuntien välillä. Ei kasvavien kuntien talouden tasapaino huononee entisestään. Jo nykyisellään tuoreen tutkimuksen mukaan kuntien väliset erot työssäkäyvien verotuksessa ovat tuhansia euroja vuodessa.

7 luku Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

67 § Muutoksenhaku maapoliittista ohjelmaa ja kehittämisaluetta koskevista päätöksistä

67§: mukaisesti: ” Muutosta maapoliittisen ohjelman hyväksymistä, maapoliittisen ohjelman ajanmukaisuuden tarkistamista, maapoliittisen ohjelman laatimisesta luopumista ja kehittämisalueeksi nimeämistä koskevaan päätökseen saa hakea kunnallisvalituksella noudattaen kuntalakea (410/2015).

Kunnan päätökseen, jolla kehittämisalueeksi nimeämistä koskeva tämän lain 31 §:n tarkoittama aloite on hylätty, ei saa hakea muutosta.”

Lakisäännöksen mukaisesti maapoliittisen ohjelman hyväksymistä, maapoliittisen ohjelman ajanmukaisuuden tarkistamista sekä maapoliittisen ohjelman laatimisesta luopumisesta on kunnallisvalitusoikeus.

Kuntien maankäytön strategisen suunnittelun kannalta olisi joustavampaa, että maapoliittinen ohjelma tulkittaisiin osaksi valmistelua eikä siten muutoksenhakuoikeutta muodostuisi.

Lakiluonnoksessa maapoliittinen ohjelma on kytketty tiettyihin kehittämiskorvausten kynnysarvoihin ja tiettyihin lupamenettelyihin, minkä johdosta muutoksenhaku voi aiheuttaa kunnille kuntien kehittämistehtävien vaikeutumisen sekä kaavaprosessien pitkittymisen. Myös maapoliittisen

ohjelman ennakkokuulemisvelvoite aiheuttaa uuden valitusperusteen sekä vaikeuttaa tai estää maapoliittisen ohjelman voimaantuloa.

Maapoliittista ohjelmaa koskeva lakisäännöskokonaisuus vaikeuttaa, monimutkaistaa, hidastaa kuntien kaavoitusta ja aiheuttaa tarpeetonta haastetta kuntien maankäytön strategiatyöhön.

Lakivalmistelussa tulisi huomioida, että maapoliittinen ohjelma ei ole kaava, vaan strateginen ohjelma ja että kuntien maapoliittiset keinot ovat pääsääntöisesti lakisäänteisiä.

Valitusprosessien takia maapoliittisen ohjelman voimaantulo voi viivästyä tai estyä ja sen myötä jotkin alueidenkäyttölain mukaiset toimenpiteet voivat myös viivästyä tai jäädä toteutumatta, kun lakiehdotuksessa vaaditaan, että menettely tulee olla kirjattuna maapoliittiseen ohjelmaan. Tällaisia ovat esimerkiksi lakiluonnoksen 17 §:n mukaiset kustannusvastuista sopimisen mahdollisuudet puhtaan siirtymän sijoittamisluvan ja poikkeamisluvan yhteydessä.

Lakiluonnoksen 17 §:n mukaisesti:

”Kiinteistönomistajalla, jolle rakentamislain (751/2023) 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan tai 43 a §:n mukaisen puhtaan siirtymän sijoittamisluvan myöntämisestä aiheutuu 10 §:n 1 momentissa tarkoitettuun hyötyyn rinnastettavaa merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Osallistumisvastuun toteuttamisessa noudatetaan tämän luvun säännöksiä jäljempänä 2 ja 3 momentissa mainituin poikkeuksin.”

”Kunta ja kiinteistönomistaja voivat sopia kiinteistönomistajan osallistumisesta kustannuksiin tai kunta voi määrätä kiinteistönomistajan maksettavaksi tämän lain 18 §:n tarkoittaman kehittämiskorvauksen. Sopimus voi koskea vain kustannuksiin osallistumista eikä siihen sovelleta tämän lain 13 §:n säännöksiä. Sopimuksen laatimisessa on noudatettava soveltuvin osin mitä 16 §:ssä säädetään maankäyttösopimuksen laatimismenettelystä.”

”Kustannuksiin osallistumista koskeva sopimus tai päätös kehittämiskorvauksesta voidaan tehdä vain, jos 2 momentin mukaisen menettelyn soveltamisesta ja korvauksen perusteista on päätetty lainvoimaisessa maapoliittisessa ohjelmassa.”

8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

69 §, Asemakaavan toteuttamisvastuun siirto kiinteistönomistajalle tai -haltijalle

Lakiehdotuksen mukaisesti: ”Jos asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi loma- tai matkailuhanketta taikka muuta vastaavaa hanketta varten, voidaan kaavaan ottaa määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta kokonaan tai osittain siirretään kunnalta kiinteistönomistajalle tai -haltijalle. Jollei kiinteistönomistaja tai -haltija huolehdi määräyksen edellyttämällä tavalla kaavan toteuttamisesta, kunnalla on toissijainen kaavan toteuttamisvastuu. Kunnalla on tällöin oikeus periä kustannukset laiminlyöjältä.”

Lakiluonnosta tulisi täydentää seuraavasti:

”Jos asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi loma- tai matkailuhanketta taikka muuta vastaavaa tai taajama-alueen ulkopuolista asemakaavahanketta varten, voidaan kaavaan ottaa määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta kokonaan tai osittain siirretään kunnalta kiinteistönomistajalle tai -haltijalle tai maan-käyttösopimuksen mukaiselle taholle. Jollei kiinteistönomistaja tai -haltija tai maankäyttösopimuksessa määrätty taho huolehdi määräyksen edellyttämällä tavalla kaavan toteuttamisesta, kunnalla on toissijainen kaavan toteuttamisvastuu. Kunnalla on tällöin oikeus periä kustannukset laiminlyöjältä.”

Maaseutukunnissa ja -kaupungeissa on jouduttu laatimaan taajaman asema-kaava-alueiden ulkopuolelle sijoittuvia erillisiä teollisuusalueiden asemakaavoja (esim. maatilatalouteen liittyvä teollinen toiminta), datakeskusten rakentamistarpeisiin asemakaavoja tai vastaavia, joissa liiketoiminnan harjoittaja voi olla myös maanvuokraaja ja alueen asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu maankäyttösopimus. Tällöin yleisten alueiden toteutuksen ja ylläpidon velvoitteet tulee voida siirtää myös alueella liiketoimintaa harjoittavan vastuulle maankäyttösopimuksen mukaisesti.

9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

Katualueen haltuunotto, omistuksen siirtyminen, lohkominen ja korvaukset siirtymäsäännös

Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, että " Katualueen haltuunottoa, omistuksen siirtymistä, lohkomista ja korvauksia koskevan siirtymäsäännöksen (76 §) sisällön osalta on valmistelun yhteydessä käyty paljonkin keskustelua, mutta yksiselitteistä vaihtoehtoista säännösluonnosta ei ole pystytty muodostamaan.

Katualueen ilmaisuovutukseen liittyen on ehdotettu, että kunnan oikeus saada ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue omistukseensa korvauksetta säilyisi jonkin pituisen siirtymäajan, mikä olisi merkittävä kannuste kunnille saattaa keskeneräisiä katuproesseja loppuun. Tätä ei ole katsottu mahdolliseksi omaisuuden suojan perusoikeuden vuoksi. Siirtymäsäännöksessä ehdotetun viiden vuoden määräajan pituudesta on esitetty erilaisia näkemyksiä. Maanmittauslaitoksen toimivallasta käynnistää oma-aloitteisesti katualueen lohkomisen määräajan umpeuduttua on esitetty vastustavia kantoja ja näkemyksiä jouston mahdollistamiseksi. "

Säädösluonnoksen 76.2 §:n mukaan " Kunnan on viiden vuoden kuluessa tämän lain voimaan tulosta haettava asemakaavan mukaisen katualueen lohkomista yleiseksi alueeksi, kun kyse on ennen tämän lain voimaantuloa kunnan haltuunsa saamista katualueesta eikä lohkomista ole suoritettu tai lohkominen ole vireillä. Jos lohkomista ei ole haettu määräajan kuluessa, kiinteistörekisterin pitäjä voi hakemuksettakin määrätä yleistä aluetta koskevan lohkomisen suoritettavaksi. Jos kiinteistörekisterin pitäjä on Maanmittauslaitos, on sen kuultava kuntaa ennen toimitusmääräyksen antamista. "

Säädösluonnoksen 76.3 § mukaan "Jos lohkomistoimituksen yhteydessä käy ilmi, että kadun alueen korvaamisesta ei ole sovittu tai korvaamista koskevaa asiaa ei ole ratkaistu tuomioistuimessa tai lunastustoimituksessa ennen tämän lain voimaantuloa, korvausta koskeva asia on ratkaistava lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa."

Säädöskohtaisissa perusteluissa todetaan, että "Suorittamatta olevien korvausten maksamisen varmistaminen on sinänsä nähty tarpeelliseksi, mutta kaikkiin tapauksiin sovellettavissa olevaa sääntelyn tapaa ei ole kyetty muodostamaan, mihin suurin syy on tiedon puute maksamatta jääneistä korvauksista. Lausuntokierroksella saatavan palautteen perusteella voi olla mahdollista kehittää ehdotettua siirtymäsäännöstä ".

"Valtionavustuksin tai muin keinoin olisi huolehdittava, että kunnilla ja Maanmittauslaitoksella on riittävästi varoja vanhentuneiden rekisteritietojen päivittämiseen ja mahdollisten hankalienkin korvausmenettelyiden loppuun saattamiseen. Kesken olevat vanhojen rakennuskaavateiden ja katualueiden toteuttamisen ja korvaamisen menettelyt olisi saatettava loppuun kohtuullisessa ajassa."

Mikäli näyttöä (katualueen lohkomistoimituksiin liittyvien) korvausten maksamisesta ei löydy, on perusteltua maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi ratkaista asia lunastustoimituksessa. Maksettavia korvauksia koskien tulee kuitenkin varmistaa, että lunastuskorvauksiin ei sovelleta lunastuslain 38 a §:n mukaista 25 %:n korotusta.

Hallituksen esityksen perusteluissa on tunnistettu tarve rahoituksen varmistamiseen rakennuskaavateiden ja katualueiden haltuunoton, omistuksen, korvaamisen ja rekisterien kuntoon saattamista koskien. Maanmittauslaitoksella on velvollisuus kuulla kuntaa ennen toimitusmääräyksen antamista. Tulisi edelleen selkiyttää, mitä seikkoja maanmittauslaitoksen tulee ottaa huomioon toimitusmääräyksen ajankohdasta päättäessään. Tavoitteena tulisi olla varmistaa kaikissa tilanteissa, että kunnan veronmaksajilla on mahdollisuus suoriutua syntyvistä kustannuksista nykyisen kunnallisen veroasteen puitteissa.

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 sekä kuulemismenettelyn aiheuttamat kustannukset.

Ympäristöministeriölle ei tule antaa asetuksenantovaltuuksia edellyttää kunnilta maapoliittisen ohjelman ja seurannan laatimista koneluettavaan tietomalliin pohjautuen, mikä tarkoittaisi Ryhti-hankkeesta saatujen kokemusten perusteella erittäin merkittäviä yhteiskunnalle hyötyjä tuottamattomia lisäkustannuksia kunnille.

Vaikutusten arvioinnista puuttuu kokonaisvaltainen arviointi lakiehdotuksen 14-16 § ennakkokuulemiseen liittyvien veloitteiden vaikutuksista kaavaprosessien kestoan, kuntien rakentamis- ja kehittämistoimintaan sekä arvioi oikeusprosessien määrä kasvusta (kaavoituksen käynnistämissopimukset, maankäyttösopimukset, muut sopimukset ja oikeussuhteet).

Myös maapoliittisen ohjelman kytkemisen vaikutus tiettyihin kehittämis-korvaus- ja lupamenettelyihin ja sitä kautta kaavaprosesseihin sekä kunnan hallintotyömäärän kasvuun tulisi arvioida huolella; uusilla hallintomenettelyä koskevilla vaatimuksilla hidastetaan ja vaikeutetaan kuntien kaavoitusta sekä kehittämistä.

Kunnilla on jo nykyään merkittäviä vaikeuksia rekrytoida kaavoituksen sekä maankäytön ammattitaitoisia henkilöstöä. Lakiehdotuksen vaikutusarvioinnissa tulisi huolellisesti arvioida kuntien mahdollisuuksia hoitaa lakiehdotuksen kautta muodostuvia uusia hallintotehtäviä.

Mahdollisesta lakimuutoksesta kunnille aiheutuvat lisätyökustannukset tulee korvata kunnille täysimääräisinä.

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

Huomioi erillinen lausunto-osuus.

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.

Muu lausunto-osuus:

Yhdyskuntakehittämislaki, yleisesti sopimusten ja ohjelmien koneluettavuudesta

Lakiluonnosta tulee täydentää selkeästi siitä, ettei kuntia edellytetä tuo-tavan tietomallimuotoista ja koneluettavaa aineistoa seuraavien sopimusten ja ohjelmien tai niiden liiteaineistojen osalta:

- maanpoliittinen ohjelma
- maankäyttösopimus
- kaavoituksen käynnistämissopimus
- muut kaavoitukseen liittyvät sopimukset

Maapoliittista ohjelmaa koskevaa säädöstä tulisi lain perusteluissa tarkentaa siten, että Ympäristöministeriöllä ei ole oikeutta asetuksella edellyttää kuntia laatimaan koneluettavaa tietomallia tai vastaavaa rakenteellista tietokokonaisuutta maapoliittisesta ohjelmasta eikä sen seurantatiedosta. Ympäristöministeriölle ei tulisi antaa oikeutta perustaa valtakunnallista maapoliittisten ohjelmien kopiorekisteriä eikä velvoittamaan kuntia toimittamaan maapoliittista ohjelmaa ja sen seurantatietoa valtakunnallisen kopiorekisteriin tai vastaavaan sen perustamista ja ylläpitoa varten. Sen sijaan maapoliittisen ohjelman tulisi antaa liikkua jatkuvasti ajantasaisena kunnista suoraan asiakkaille ja yhteistyökumppaneille.

Tulisi olla riittävää, että kunnat julkaisevat maapoliittisen ohjelman tiedot yleisessä tietoverkossa käyttäen tämän lain 2 §:n mukaisia käsitteitä.

Humppi Ulla-Maija

Saarijärven kaupunki ja 8 aluearkkitehtikuntaa - Saarijärven kaupunginhallitus (tämä lausunto on Saarijärven kaupungin lausunto, ei aluearkkitehtipalvelukuntien)