

Asia: VN/30449/2023

## **Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi**

### 1 luku Yleiset säännökset

#### **Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.**

2 §:n määritelmät selventävät lain soveltamista ja yhtenäistävät käytössä jo olleita erilaisia käsitteitä.

### 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.**

Maapoliittisen ohjelman hyväksyminen kunnanvaltuustossa on perusteltua. Maapoliittinen ohjelma on yksi kaupungin strategisista ohjelmista. Kun sen hyväksyy kaupunginvaltuusto, maapoliittisella ohjelmalla ja siinä hyväksytyillä periaatteilla ja linjauksilla on vahva ja sitova painoarvo. Maapoliittisella ohjelmalla on suorat ja välilliset vaikutuksen kunnan kilpailukykyyn.

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

Kyllä, mutta muutettuna

#### **Perustelut ja täydennykset**

Maapoliittisessa ohjelmassa otetaan kantaa siihen, mitä maapoliittisia keinoja kunta päättää käyttää toiminnassaan, mm. maanhankinnan ja -luovutuksen keinot. Aivan pienemmissä kunnissa maapoliittisia toimia on harvoin ja ne selviävät ilman hyväksyttyä maapoliittista ohjelmaa. Suurissa ja keskisuurissa kunnissa maapoliittinen ohjelma on tarpeen mm. yhdenvertaisuuden ja avoimuuden vuoksi.

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

On hyvä asia, että maapoliittisen ohjelman laadinta tulee kunnille lakisääteiseksi tehtäväksi. Eri kokoisissa kunnissa voidaan tehdä eritasoisia maapoliittisia ohjelmia eri painotuksilla kuntien erityispiirteet huomioon ottaen.

### 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:**

Hyvä periaate, että yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistuvat kiinteistönomistajat ensisijaisesti sopimalla kunnan kanssa.

Voimassa olevan lainsäädännön periaatteiden säilyessä toteutuu myös tasavertainen kohtelu aikaisempina vuosina ja vuosikymmeninä toteutuneisiin hankkeisiin.

**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:**

Tapauskohtaisesti voi tulla esille laajempi osapuolten välinen sopimisen tarve. Tähän on hyvä olla mahdollisuus lain mukaisesti.

**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:**

Kunnalle jää harkintavalta käyttääkö tätä oikeutta vai jättää käyttämättä. Osa hankkeista ei aiheuta kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia ja toiset hankkeet aiheuttavat kustannuksia. Jatkossa jos hanke toteutetaan asemakaavoituksen sijaan poikkeamisluvalla tai puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla, kiinteistönomistajat eivät ole eriarvoisessa asemassa riippumatta siitä millä prosessilla hanketta viedään eteenpäin.

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

Maankäyttösopimuskorvausten määrittämiseen vaadittavat laskelmat yhdyskuntarakentamisen kustannuksista lisäävät kuntien työmäärää. Toisaalta julkistettavat laskelmat tuovat avoimuutta maankäyttösopimusprosesseihin.

Lakiluonnoksen 14 §:ssä on määräys siitä, että kaavoituksen käynnistämissopimukseen sovelletaan muilta osin mitä tässä luvussa säädetään maankäyttösopimuksesta. Mikäli kaavoituksen käynnistämissopimusten osalta tulee noudattaa esim. 16 §:n säännöstä maankäyttösopimuksen laatimismenettelyä, tämä 14 §:n säännöskohta tulee poistaa, koska kaavoituksen käynnistämissopimus laaditaan kaavoituksen käynnistämiseen liittyen pääsääntöisesti kaavoitusaloitteen jättämisen jälkeen eli siitä ei voida tiedottaa ja kuulla osallisia etukäteen.

Lakiluonnoksen 15 § säännösten soveltaminen kunnan muihin yksityisoikeudellisiin sopimuksiin (esim. erilaiset yhteistyösopimukset) voi aiheuttaa kunnan oikeusturvan kannalta vaikeita ja haasteellisia tilanteita sekä voi aiheuttaa valitusprosessien kasvua hallintomenettelyihin liittyen.

## **4 Luku Kehittämialue**

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

Kehittämialuetta koskevat säännökset osin selkeyttävät kehittämialueen prosessia, jos kehittämialueen määrittämistä jollakin kunnan alueella tulevaisuudessa tarvitaan. Toisaalta kehittämialuetta koskevissa säädöksissä jää riski, ettei maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteudu.

## **5 Luku Tonttijako**

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

Kun ohjeellisen tonttijaon käsite poistuu, voi tulla tulkintavaikeuksia miten korotetun kiinteistöveron kohteita luokitellaan/pinta-aloja lasketaan ohjeellisen tonttijaon alueella. Saadaanko nykyisen ohjeellisen tonttijaon alueilta rakentamattomia rakennuspaikkoja korotetun kiinteistöveron piiriin enää ollenkaan.

Tonttijaon laatijan pätevyyden väljentäminen helpottaa kuntien resurssien käyttöä.

## 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:**

Kunnalle ja veronmaksajille edullisempi vaihtoehto.

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

Maanomistajien osallistumisvelvollisuuden alaraja kaava-alueiden toteutukseen tosiasiallisesti nousee, kun ns. katualueiden ilmaisluovutusvelvollisuus ja katualueen korvaus poistuvat. Tällä ei Lappeenrannan kaupungille ole kuitenkaan suurta taloudellista merkitystä, kun asemakaavan mukaiset katualueet on hankittu kaupungin omistukseen ja hallintaan jo suurimmaksi osaksi.

## 7 luku Muutoksenhaku

**Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).**

67 § ja 68 §:ssä esitetty muutoksenhakutaho päätösten hyväksymisestä ja maankäyttösopimusten riita-asioiden käsittelystä eri tuomioistuimissa saattaisi tarvita vielä selvennystä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuihin verrattuna.

## 8 Luku Erinäisiä säännöksiä

**Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).**

Asemakaavan ja ranta-asemakaavan yleisten alueiden toteuttamisvastuun siirtoon kiinteistönomistajalle ei ole lisättävää.

## 9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

**Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).**

76 § Katualueen haltuunotto-, omistus-, lohkomis- ja korvausprosessissa kunnalla on viisi vuotta aikaa yhdyskuntakehittämislain voimaantulosta hakea katualueen lohkomista yleiseksi alueeksi.

Tällaisia keskeneräisiä katualueiden lohkomisia tai korvauksista sopimisia voi olla vielä kesken lain voimaantullessa. Siirtymäaika voisi olla pitempi kuin viisi vuotta.

## 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?**

Pääosin onnistuneena

**B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?**

Ei

**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.

Yhdyskuntakehittämislaki tuo jo käytössä olleita tavoitteita maapolitiikan harjoittamiselle lakitasolle sekä selkeyttää maankäytösopimusmenettelyä avoimemmaksi.

Kaupunkikehityslautakunnan näkemyksen mukaan on hyvä asia, että maanomistajan osallistumisvastuu yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin on edelleen yhdyskuntakehittämislaissa tunnistettu. Hankkeiden ja kiinteistönomistajien yhdenvertaisuutta edistää myös maankäytösopimusten laajentaminen ja korvauksiin osallistumisvelvollisuus myös poikkeamispäätösten ja puhtaan siirtymän sijoittamislupien kautta toteutettavien hankkeiden osalta.

Ruutiainen Riitta

Lappeenrannan kaupunki - Lappeenrannan kaupunki, kaupunginhallitus