

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 kantaa asiaan

Perustelut antamallenne vastaukselle.

-

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

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset

-

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

-

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?

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

-

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)?

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

-

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?

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

-

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

-

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

-

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

-

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:

-

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

-

7 luku Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

68 §

Hallituksen esitysluonnoksessa ehdotetaan säädettäväksi, että yksinomaan julkisoikeudellista sopimussisältöä koskevat asiat ratkaistaisiin hallinto-oikeudessa ja vastaavasti yksinomaan yksityisoikeudellista sopimussisältöä koskevat asiat yleisessä tuomioistuimessa. Ehdotus vastaa pääosin vallitsevaa oikeustilaa eikä siten sellaisenaan edellyttäisi nimenomaista sääntelyä. Lisäksi luonnoksessa ehdotetaan, että tilanteissa, joissa valitus koskee sekä julkis- että yksityisoikeudellista sopimussisältöä, asia käsiteltäisiin kokonaisuudessaan yleisessä tuomioistuimessa. Tavoitteena on selkeyttää maankäytösopimuksia koskevien riita-asioiden käsittelyä sekä parantaa osapuolten oikeusturvaa.

Hallinto-oikeus pitää ehdotettua 2 momenttia perusteltuna. Sen mukainen ratkaisu, jossa sekä julkis- että yksityisoikeudellista sopimussisältöä koskevat riidat käsitellään kokonaisuudessaan yleisessä

tuomioistuimessa, on omiaan selkeyttämään nykyisin osin epäselvää oikeustilaa sekä edistämään asioiden joutuisaa ja viivytyksetöntä käsittelyä.

Sen sijaan hallinto-oikeus suhtautuu kriittisesti ehdotettuun 1 momenttiin. Oikeuskäytännössä on verraten harvoin esiintynyt tilanteita, joissa valitus koskisi yksinomaan joko julkisoikeudellista tai yksityisoikeudellista sopimussisältöä. Sopimussisältöjen oikeudellinen luonne on usein tulkinnanvarainen ja vaikeasti rajattavissa, mikä ilmenee myös hallituksen esityksessä viitatuista korkeimman oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuista.

Mikäli maankäyttösopimukseen liittyvässä muutoksenhaussa säilytetään mahdollisuus kahteen tapauskohtaisesti arvioitavaan muutoksenhakutiehen, on olemassa riski siitä, että asioita saatetaan vireille rinnakkain molemmissa tuomioistuinlinjoissa. Tällöin oikeustilan epäselvyys ja tulkinnanvaraisuus säilyisivät käytännössä ennallaan. Tilannetta, jossa samaa sopimusta arvioidaan eri tuomioistuinlinjoissa, ei voida pitää tarkoituksenmukaisena.

Edellä esitetyillä perusteilla hallinto-oikeus esittää harkittavaksi, että 1 momentti poistetaan kokonaisuudessaan. Samalla 2 momenttia täsmennetään siten, että maankäyttösopimuksia koskeva muutoksenhaku ohjataan yksinomaan käräjäoikeuteen. Tässä yhteydessä olisi lisäksi perusteltua arvioida, tulisiko vielä säätää muutoksenhakukielto vastaavalla tavalla kuin hankintalain 163 §:ssä. Maankäyttösopimukseen liittyvät esteellisyys- ym. menettelyyn liittyvät kysymykset on mahdollista ratkaista myös käräjäoikeudessa maankäyttösopimuksen laillisuutta koskevinä esikysymyksinä.

8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

-

9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

-

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?

Ei kantaa asiaan

B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?

Ei kantaa asiaan

Jos vastasitte kyllä, olkaa hyvä ja tarkentakaa, mitä osaa tai osia vaikutusten arvoinnista 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.

Lausunnon on valmistellut hallinto-oikeustuomari Veronica Storträsk.

Kaijanen Seija
Turun hallinto-oikeus