

Kuutoskaupunkien kannanotto yhdyskuntakehittämislakiesityksestä

Kuutoskaupunkien näkemykset yhdyskuntakehittämislakiesityksen keskeisistä muutostarpeista sekä esitykset niiden korjaamiseksi. Esitetyt korjaukset ovat myös kiinteistökehittäjien sekä kiinteistöomistajien ja rakennusalan edun mukaisia, sillä korjausesitykset varmistavat prosessien sujuvuuden, kiinteistönomistajien yhdenvertaisen kohtelun ja tasapuolisen yhdyskuntakehittämisen.

Maanomistajan osallistumisvastuuseen liittyvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten määrittämisen tapa ja vaikutusten arviointi

Kuutoskaupunkien mielestä maanomistajan osallistumisvastuun tulee perustua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, mutta lakiesityksen kaavakohtainen kustannuslaskenta ei sovellu täydennysrakentamiseen ja vaikeuttaa kaavaprosesseja. Täydennysrakentamisen kustannukset syntyvät usein kaava-aluetta laajemmin, eikä lakiesitys mahdollista ennakoitavaa ja sujuvaa maankäyttökorvauksen määrittelyä. Lakiesityksen vaikutuksia täydennysrakentamiseen sekä kuntien talouteen ja resursseihin ei ole arvioitu riittävästi. Lakiesitys lisää kuntien kustannuksia, vaikeuttaa neuvotteluja ja siten hidastaa kaavoitusta, mikä voi johtaa hankkeiden vähenemiseen.

Esitys:

Lain 3 luvun 11 §:ssä ja sen perusteluissa kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannusten määrittelynä sallitaan jatkossakin maankäyttökorvauksen perusteena koko kaupunkia koskeva keskimääräinen kustannus €/k-m² ja lakiesityksen vaikutusten arviointi täydennetään vastaamaan todellisia kuntavaikutuksia ja täydennysrakentamisen tarpeita.

Sopimusvapaus

Yhdyskuntakehittämislakiesityksen tavoitteena on sopimusvapauden säilyttäminen, mutta kokonaisvaikutuksena esitys rajoittaa merkittävästi sopimusvapautta. 3 luvun sääntely, erityisesti 10 §, 11 § ja 12 §, velvoittaa kehittämiskorvauksen ja maankäyttökorvauksen yhdenmukaisuuteen ja edellyttää sopimusehtojen rahamääräistä mitattavuutta. Tämä kaventaa maankäyttösopimusten sisältöä ja vaikeuttaa kestävyteen ja segregaaation ehkäisyyn liittyvien tavoitteiden asettamista, vaikka maankäyttösopimus on keskeinen väline kestävään kaupunkikehitykseen.

3 luvun yksityiskohtainen kustannus- ja aikataulusääntely jättää vain vähän tilaa neuvotteluille, eikä huomioi maankäytön muutosten pitkää aikajännettä. Lisäksi 17 §:n mukaisissa poikkeamislupatilanteissa sopimisen laajuutta rajoitetaan tarpeettomasti.

Esitys:

3 luvun 10–12 § sekä niiden perustelut tulee muuttaa siten, että maankäytösopimuksen ja kehittämiskorvauksen erot sallitaan, kustannusvastaavuus voidaan osoittaa kaupunkitasoisella keskimääräisellä kustannuksella €/k-m² ja lakiin jätetään tilaa aidolle sopimiselle. Lisäksi 17 §:ssä poikkeamislupiin liittyvää sopimusvapautta ei tule rajoittaa.

Kehittämiskorvauksen määrittämisessä kaupunkien eri alueiden arvoerojen huomioiminen

Kehittämiskorvauksen määrittämisen sääntelyssä 3 luvun 19 §:ssä tulisi mahdollistaa alueiden erilaisen arvon, maaomistustilanteen tai poikkeuksellisen korkeiden yhdyskuntarakentamisen kustannusten huomioiminen. Tämä on tärkeä lisäys mahdollistamaan tarvittaessa maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Esitys:

3 luvun 19 §:ään lisätään ympäristöministeriön työryhmän aikana ehdottama jousto, jotta kunta voisi maapoliittisessa ohjelmassaan määrittellä erityisistä syistä tietyille alueille kehittämiskorvauksen alarajaksi 200 k-m² tavanomaisen 500 k-m² sijaan.

Yleisen alueen lunastuksessa koko kaava-alueen toteuttamisen huomioiminen lunastavana hankkeena

Kun asemakaavamuutoksessa lisätään rakennusoikeutta, mutta osa tontista osoitetaan yleiseksi alueeksi, on epäoikeudenmukaista määrittää yleisen alueen lunastushinta edellisen asemakaavan mukaisen tontin täyden arvon mukaan. Kaavamuutoksesta hyötyvä kiinteistönomistaja saa merkittävää arvonnousua. Nykykäytäntö ja lakiesityksen 6 luvun 56 §:n kirjaus johtaa siihen, että korkeat, perusteettomat lunastuskorvaukset jäävät kunnan ja veronmaksajien maksettaviksi. Oikeudenmukaisessa tarkastelussa tulisi huomioida kaavoituksen kokonaisvaikutus, mukaan lukien kiinteistönomistajan saama arvonnousu.

Esitys:

6 luvun 56 §:ää täydennetään siten, että yleisten alueiden lunastuksissa lunastavaksi hankkeeksi katsotaan koko kaavamuutosalue kokonaisuutena, ei vain yksittäisen yleisen alueen toteuttaminen.