

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.)?

Kyllä

Perustelut antamallenne vastaukselle.

Merkittävät strategiset linjaukset maankäyttöön tulee olla kunnanvaltuuston hyväksymiä.

B. Pidätkö 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

Kaikilla kunnilla on maapoliittisia tavoitteita. Ilman selkeitä maapoliittisen ohjelman laatimisen tarpeen kriteereitä on mahdollista, että heikennetään kunnan maapolitiikan läpinäkyvyyttä ja vuorovaikutusta sekä mahdollisestaan kuntien eriarvoinen maapolitiikan toteuttaminen.

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

Kunnan maapolitiikan toteuttamiseen käytettävät keinot tulisi selostaa maapoliittisessa ohjelmassa. Edellä mainittu vaade voi lisätä muutoksenhakuprosesseja maapolitiikan toteuttamisessa, mikäli jokin laissa mahdollistettu toteuttamiskeino ei ole mainittu maapolitiikan ohjelmassa kuntien erilaisuudesta johtuen.

Velvoite maapoliittisen ohjelman laatimiseksi ja seurattavaksi on pienille ja keskisuurille kunnille uusi, joka tulee huomioida vaikutusten arvioinnissa lisääntyvänä resurssivaateena.

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:

On hyvä, että ensisijainen osallistuminen kustannuksiin voidaan toteuttaa maankäyttösopimukseen perustuen. Tällöin voidaan sopia laajemminkin korvauksista ja velvoitteista ilman kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoitteita.

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:

On kunnan edun mukaista, että maankäyttösopimuksella voidaan laajasti sopia osapuolten oikeuksista ja velvoitteista. Laaja sopiminen edistää ja selkeyttää kaavaprosessin hallintaa ja toteuttamista osapuolten välillä.

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:

On tärkeää, että poikkeamisluvan tai puhtaansiirtymän sijoittamisluvan yhteydessä kiinteistönomistajalle voidaan määrätä velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen aiheutuviin kustannuksiin.

Ei ole tarkoituksenmukaista, että menettelyä voidaan soveltaa vain, mikäli kunnalla on lainvoimainen maapoliittinen ohjelma. Myös pieniin kuntiin saattaa tulla tällaisia hankkeita rakennettuun ympäristöön, vaikka maapoliittista ohjelmaa ei ole päätetty kuntaan laatia.

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

Kehittämiskorvaus voidaan määrätä, mikäli rakennusoikeuta lisätään vähintään 500 krsm². Merkittävän arvonnousun määritelmässä rakennusoikeudenmäärää tulee laskea 250 krsm²:iin, koska arvokkailla maa-alueilla jo alempiakin rakennusoikeuden määrä muodostaa merkittävän arvonnousun.

Kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta kiinteistön arvonnoususta. Edellä mainituista perusteluista johtuen myös kehittämiskorvauksen enimmäismäärä tulisi nostaa 70 %:iin.

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

Ei lausuttavaa.

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

Pienten kuntien resurssitilanteen näkökulmasta on hyvä, että tonttijaon voi laatia myös maanmittausalan perustutkinnon suorittanut henkilö, joka omaa riittävästi työkokemusta suhteessa laadittavaan tonttijakoon.

Tonttijakoehdotus lähetetään tiedoksi kaikille asianosaisille kirjeenä tai sähköisesti, jolloin julkinen nähtävillä olo kunnassa on tarpeeton ehdotusvaiheessa.

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:

Vaihtoehto 2 antaa pienille kunnille joustavamman etenemistavan katualueiden toteuttamisille. Pääosin pyritään sopimiseen, jolloin lunastusmenettely jäisi taka-alalle. Tällä menettelyllä hillitään kunnalle aieutuvia kustannuksia katualueiden rakentumisessa.

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

Useissa kunnissa on katualueet lohkomatta, haltuunotto ja korvaukset suoritettu aikanaan. Ilmaisluovutusvelvollisuuden poistuminen ja lunastuslain korotetun lunastuskorvauksen muutos muodostavat merkittävän kustannuksen kunnille. Muutos ei edesauta yleisten alueiden toteutumista.

7 luku Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

Ei lausuttavaa.

8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

Ei lausuttavaa.

9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

Kunnilla on merkittävä lohkomisvelka asemakaavan mukaisista katualueista. Usealle, erityisesti pienemmälle kunnalle viiden vuoden määräaika lohkomiselle aiheuttaa merkittävän taloudellisen panostuksen jo ennestään tiukkaan kuntatalouteen sekä sitoo merkittävän resurssimäärän katualueiden laskentaan. Määräaikaa tulisi pidentää siitäkin huolimatta, että voimassa oleva lainsäädäntö on edellyttänyt katujen lohkomistoimitukset. Lisäksi näille haltuunotetuille, mutta

lohkomattomille katualueille tulee säätää pidempi määräaika toimitusten suorittamiseen, jolloin kustannukset saadaan jaettua pidemmälle aikavälille.

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 osuua.

Millaisena pidätte luonnoksessa esitettyä vaikutusten arviointia kokonaisuutena?

Merkittävän 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.

Vaikutusten arvioinnissa ei ole kattavasti otettu huomioon pienempien kuntien taloudellista ja resurssillista mahdollisuutta toteuttaa uusia tai tiukentuvia säännöksiä voimassa olevaan lainsäädäntöön nähden. Merkittäviä taloudellisia vaikutuksia aiheuttaa mm. tonttijaon esittäminen valtakunnallisessa tietomallimuodossa, ilmaisluovutusvelvollisuuden poistuminen, katualueiden lohkominen määräajassa ja maapoliittinen ohjelma tietoverkossa.

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

Yhdyskuntakehittämisseläki lisää yhdenvertaista kohtelua kiinteistönömistajien ja muiden oikeudenomistajien välillä sekä sääntelee kaavojen toteuttamista. Merkittävä muutos on maapoliittisen ohjelman laadinta sekä sen oikeusvaikutukset erilaisissa maapoliittikan toteuttamismenettelyissä. Katualueiden siirtyminen lunastusmenettelyyn ilmaisluovutuksen sijaan on etenkin pienille kunnille vaikutuksiltaan merkittävin. Tämän lisäksi lohkomattomien katualueiden "pakkolohkominen" aiheuttaa kohtuuttomat kustannukset osin maanmittauslaitoksen hinnoittelumuutoksen vuoksi.

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.

Toimivan maankäyttö- ja rakennuslain korvaaminen eritahtisesti etenevillä neljällä uudella lailla ilman kokonaisvaikutusten arviointia on huono ratkaisu ja tulee aiheuttamaan haasteita tulevina vuosina.

Alatalkkari Timo

