

Asia: VN/30449/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi

1 luku Yleiset säännökset

Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

Lain tarkoitus ja soveltamisala on selkeästi kuvattu.

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.

EK kannattaa säädösehdotuksen 6 §:n maapoliittista ohjelmaa koskevaa sääntelyä sekä sitä, että maapoliittisen ohjelman hyväksyy kunnanvaltuusto.

B. Pidätekö 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

-

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

EK näkee hyvänä, että lakiesityksessä lisätään kuntien maapolitiikan avoimuutta. On tärkeää, että maanomistajat, kiinteistökehittäjät, rakennusliikkeet ja tontteja hakevat tahot ovat tietoisia kunnan tavoitteista ja toimintatavoista liittyen kunnan elinkeinopoliittisiin ja asuntopoliittisiin linjauksiin. Maapoliittinen ohjelma lisää avoimuutta ja ennakointia, jota kautta myös varmistetaan paremmin yhdenvertaisuuden toteutuminen kunnan toiminnassa.

Maapoliittisen ohjelman linjaukset ja periaatteet viedään kunnassa joko kaavaan, tontinluovutusehtoihin ja maankäyttösopimuksiin, joiden ennakointi on jäsenkuntaamme kuuluvien rakennusliikkeiden kannalta tärkeää.

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:

-

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, mutta sopimusvapautta pitäisi rajoittaa nykyistä enemmän

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?

En

Perustelut ja täydennykset:

EK vastustaa RakL 57§:n poikkeamisluvan ja RakL 43 a §:n mukaisen puhtaan siirtymän sijoittamisluvan sisällyttämistä uusina maksuvelvoitteina korvausten piiriin. Kysymys on uusista

maksuista liittyen luvitukseen. EK esittää YKL 17§:n poistamista. Korvaukset ulotettaisiin jatkossa erityistapauksiin.

Täydennysrakentamista ja käyttötarkoituksenmuutoksia tulisi edistää kaikissa laeissa (RakL, AKL ja YKL) eikä lakien välillä tulisi olla ristiriitaa. Nyt esitetty maksujärjestelmä vaikeuttaa sitä mitä on vastaavasti tavoiteltu rakentamislaisissa. Maksujen linkittäminen poikkeamislupiin voi johtaa kahdenkertaiseen korvauksiin, kun ensin suoritetaan maksu kaavoituksen yhteydessä ja myöhemmin poikkeamisluvan yhteydessä.

Osa kunnista ei myönnä tällä hetkellä poikkeamislupia esim. käyttötarkoituksen muutostilanteessa vaan edistävät hankkeita kaavamuutoksina, koska nykyisin maankäyttömaksua poikkeamisluvista ei voida periä (KHO 2016:89). Lakiesityksen 17§:n sääntely johtaa siihen, että kiinteistönomistajat joutuisivat ostamaan sujuvampaa prosessia maksamalla poikkeamisluvasta.

EK esittää, että maksuvelvoite poikkeamisluvasta on maksimissaan 20 prosenttia arvonnoususta, jotta korvaus poikkeamisluvasta olisi ennakoitava. EK esittää, että lain 17§:ään vähintäänkin kirjataan, että poikkeamisluvan yhteydessä ei voida periä aiemmin saman alueen kaavoituksen yhteydessä perittyjä kustannuksia.

Täydennysrakentamisen edistäminen ja tiivistäminen on keskeistä erityisesti kaupunkialueilla, jotta olemassa olevat liikenneyhteydet voidaan hyödyntää. Täydennysrakentamalla voidaan edistää kiertotaloutta ja välttää rakennusten purku. Lakiesityksestä puuttuvat kannusteet täydennysrakentamiseen esim. alhaisempi korvausprosentti. Esityksessä jopa lisätään täydennysrakentamisen maksuvelvoitteita.

Esitys vihreän siirtymän lupien hankkeiden maksuvelvoitteista on EK näkemyksen mukaan PM Petteri Orpon hallitusohjelman vastainen: ”Edistetään teollisuuspuistojen rakentamista, olemassa olevien teollisuuspuistojen kehittymistä, alueen teollisuuden uusiutumista ja laajentumista kevennetyllä lupamenettelyllä tinkimättä ympäristövaikutuksista.” Tarkoitus on ollut sujuvoittaa ja nopeuttaa edellä mainittuja hankkeita, joilla parannetaan Suomen houkuttelevuutta ja tuoda kilpailuetua.

Esitys vaikeuttaa puhtaan siirtymän sijoittamislupien käytettävyyttä, jotka hankkeet on lainsäädännössä mainittu ja Suomen houkuttelevuus vihreän siirtymän investointikohteena heikkenee. Maankäyttömaksu tuo ulkomaisille toimijoille ennakoimattoman ja vaikeasti arvioitavan kuluerän.

EK pitää jokseenkin keinotekoisena rajoituksena 17 §:n 2 momentin ehdotusta, että sopimus tai päätös kehittämiskorvauksesta voitaisiin tehdä vain, jos menettely ja korvauksen perusteet on kirjattu kunnan lainvoimaiseen maapoliittiseen ohjelmaan. Vaikka tarkoitus on lisätä avoimuutta, sääntely voi johtaa siihen, ettei korvauksesta ole edes mahdollista neuvotella.

Suurimpana ongelmana pidämme sitä, että pykälä 17§ on vaikeaselkoinen. Pykälän mukaan maksuveloitteet voivat olla samansuuruiset kuin kaavoissa, mutta osapuolten välisistä muista veloitteista ei saa sopia, vain maksuista. Maksut voivat kuitenkin määräytyä hyvin laajasti 11§:n mukaisesti. Pykälän perusteella epäselväksi jää mikä on maksun määrä?

EK näkee, että 17§:ssä mainittu ”on velvollisuus osallistua” voi vaikeuttaa kuntien mahdollisuuksia saada alueelleen vihreän siirtymän hankkeita, jotka työllistävät kuntalaisia ja tuovat alueelle elinvoimaa. Sama luonnollisesti koskee täydennysrakentamisen edistämistä poikkeamisluvilla kunnissa.

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?

Vaihtoehtoa 1 (aina sama menettely)

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).

-

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?

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.

Vaikutusten arviointi on puutteellinen erityisesti koskien vihreän siirtymän hankkeisiin ja poikkeamislupiin liittyviä uusia maksuvelvoitteita.

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

-

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.

-

Heinonen Ulla
Elinkeinoelämän keskusliitto EK

Larsén Fanny
Elinkeinoelämän keskusliitto EK