

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.)?

Kyllä

Perustelut antamallenne vastaukselle.

Maapoliittinen ohjelma on osa kunnan strategista suunnittelua, joten se on laadittava siten, että siihen voidaan sitoutua koko kunnan tasolla.

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

Tällä voidaan huomioida pienten kuntien vähäinen tarve maapoliittiselle ohjaukselle.

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

Maapoliittisen ohjelman sisältöä on hyvä ohjata yhdenmukaisesti, mutta kuitenkin jättäen mahdollisuuden laatia se kunkin kunnan tilanteeseen sopivalla laajuudella ja tarkkuudella sekä halutessaan ilman koneluettavia tietomalleja. Lakiesitykseen sisältyvät kytkennät kunnan oikeuteen noudattaa lakia ainoastaan, jos kunnassa on maapoliittinen ohjelma, olisi poistettava.

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:

Lähtökohta on hyvä ja se toimii yhdessä 12 § kanssa (korvauksissa huomioidaan kiinteistönomistajalla rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuneet kustannukset) sekä 69 § kanssa (toteuttamisvastuunsiirto kiinteistönomistajalle tai -haltijalle esim. yksityisen edun tapauksissa).

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:

Sopimusvapaus on tärkeä, kaavan sisällöstä sopimisen rajaaminen ulos on riittävä rajoitus.

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, mutta muutettuna

Perustelut ja täydennykset:

Kustannuksiin osallistumista koskeva sopimus tulee voida laatia, vaikka kunnalta sillä hetkellä puuttuisi maapolitiittinen ohjelma tai menettelyn soveltamista ei ole siinä kuvattu. Kunnan kannalta olennaista on myös, että perusteluissa selkeytetään, milloin muu asiakirja rinnastuu maankäyttösopimukseen ja miten sopimus voidaan tehdä myös muiden kuin maanomistajien kanssa.

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).

Tonttijaon laatijan pätevyydestä ei tarvitsisi erikseen määrätä, mikäli määrättäisiin, että pohjakartan ajantasaisuus ja riittävä laatu on tarkistettava erillisen tonttijaon laatimisen yhteydessä kuten asemakaavoissa (vrt. asemakaavan yhteydessä laadittava tonttijako). Alueen kiinteistöjen omistussuhteiden tarkistus ei myöskään edellytä maanmittausalan tutkintoa.

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 tärkein ero on kunnan ja maanomistajan välinen neuvottelu sopimukseen perustuvasta korvauksesta ja tämä mahdollisuus tulee säilyttää ensimmäisen asemakaavan yhteydessä.

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

Ensimmäisen asemakaavan katualueiden ilmaisluovutuksesta luopuminen toisi asemakaava-alueen rakentamisen kustannuksien lisäksi maanhankinnan kustannukset kunnalle. Mikäli ilmaisluovutuksesta luovutaan, valtion on rahoitusperiaatteen mukaisesti kompensoitava lisäkustannukset kunnille täysimääräisesti.

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).

Maanmittauslaitoksen riittävät resurssit lohkomistoimituksiin siirtymäaikana tulee varmistaa. Siirtymäajan tulisi olla 10 vuotta ottaen huomioon kuntien ja Maanmittauslaitoksen rajalliset resurssit asian hoitamiseksi. Maksettavia korvauksia koskien tulee kuitenkin varmistaa, että lunastuskorvauksiin ei sovelleta lunastuslain 38 a §:n mukaista 25 %:n korotusta. Kunnan katualueista maksamiin korvauksiin tulisi myös määrätä laissa 15 vuoden vanhentumissääntö, jos ko. katualue on ollut jo edellä mainitun ajan käytössä katualueena.

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 osuvaan.

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.

Monista esitetyistä asioista, kuten maapoliittisesta ohjelmasta ja siihen liittyvästä tietomallista tai ilmaisuusvelvollisuuden päättymisestä, tulevia kuluja ei ole arvioitu riittävällä tarkkuudella. Vaikutuksia ei ole myöskään laskettu yhteen eli kokonaisarvio puuttuu.

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

-

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.

Kunnan katualueista maksamiin korvauksiin tulisi myös määrätä laissa 15 vuoden vanhentumissääntö, jos ko. katualue on ollut jo edellä mainitun ajan käytössä katualueena.

Anne Ahtiainen
Marttilan kunta