

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.

Kyse on kunnan strategisesta linjauksesta, joka kuuluu kunnan valtuustolle.

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

Pienessä kunnassa voi hyvinkin olla varteenotettava vaihtoehto.

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

Lakiin kirjattu kunnan raportointivelvollisuus lisää byrokratiaa ja kustannuksia, puhumattakaan siitä, että on kunnan itsemääräämisoikeuden vastainen. Lakiin kirjattu määräys siitä, kuinka usein maapoliittinen ohjelma tulee viedä valtuustoon, on liian rajoittava ja voi aiheuttaa turhaa työtä.

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:

Tämä on pitkään käytössä ollut nykyinen tapa, joka toimii hyvin ja jota on syytä jatkaa. Vaikka kunnan määräämän kehittämiskorvauksen käyttö on jäänyt vähäiseksi, sen avulla on saatu neuvoteltua maankäyttösopimuksia.

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:

Sopimusvapautta ei tule rajoittaa, koska olosuhteet voivat vaihdella kuntien välillä paljonkin.

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:

Jo maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi kannatettava säännös. Nykyisen lainsäädännön mukaista poikkeuslupaa on käytetty kiertoreittinä, jottei tarvitse osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. 43§:n mukaiset puhtaan siirtymän sijoittamisluvan vaativat hankkeet saattavat olla huomattavan suuria teollisuushankkeita, joista aiheutuu merkittäviä yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Ne eivät saa jäädä veronmaksajien maksettaviksi.

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

Kustannuksiin osallistumista koskeva kunnan päätös tulee voida tehdä myös ilman maapoliittista ohjelmaa.

Kehittämiskorvauksen esitetyt kohtuuttomuuden arviointiperusteet ovat veronmaksajalle kohtuuttomat. Esitetty säädös tarkoittaisi, että yksityisen liiketoiminnan suhdanneriskit maamarkkinoilla vastaavilta osin siirrettäisiin veronmaksajien kannettavaksi. Tästä syystä esitetty säädös ei perusteltua kuntalaisten tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. On välttämätöntä selvittää menettelyn perustuslainmukaisuus.

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

Esitetyn muutetun kehittämialuesäädöksen tuomat riskit tasapuoliseen kohteluun ja vaikutukset kunnan taloudellisiin vastuisiin ovat erittäin merkittävät. Esitys poistaa kunnilta mahdollisuuden varmistaa kaavan tuoman lisäarvon tasapuolisen jakamisen tilanteessa, jossa maanomistajat eivät pääse siitä yksimielisyyteen. Maanomistajien kustannusvastuusta kaavan toteuttamiseen ja kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sovittaisiin maankäyttösopimuksia ja viimekädessä kunnan määräämää kehittämiskorvausta koskevien säädösten mukaan. Tämä tarkoittaisi, että maanomistajat voisivat myös sopia maanomistuksen järjestelyistä siten, että lainsäädännössä nyt oleva 500 km:n rajan mukainen osallistumisvastuu ei toteutui yhdenkään maanomistajan osalta. Kaikki alueen toteuttamisen kunnalle aiheutuvat kustannukset jäisivät kunnan veronmaksajien maksettavaksi täysimääräisesti kaavan tuoman lisäarvon jäädessä maanomistajille täysimääräisesti.

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

Edelleen säilyvän ohjeellisen tonttijaon käsitettä olisi selkiytettävä. Tulisi selkiyttää, voidaanko erillinen tonttijako laatia vastoin asemakaavassa edelleen säilyvää ohjeellista tontti -käsitettä. Pykälät 21 ja 34 mom 4 ovat ristiriidassa ja niitä tulee selkiyttää. Tonttijaon laatiminen on julkisen vallan käyttöä, jonka tulee olla osoitettu viranhaltijan tehtäväksi. Kartoittajan tutkinto ei laajallakaan työkokemuksella takaa tonttijaon laatimiseen vaadittavaa ymmärrystä. Onko kaikissa kunnissa osaamista arvioida kartoittajan työkokemusta suhteessa tonttijakojen laatimiseen. Ohjeellinen tonttijako on mainittu kiinteistöverolain 12a§:ssä, jota tulee muuttaa, jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin käyttämisessä säilyy.

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:

Tässä vaihtoehdossa aikataulu pysyy kunnan omissa käsissä ja kyseessä on pitkään käytössä ollut menettelytapa, joka toimii. Lohkominen on toimituksena yksinkertaisempi ja taloudellisempi kuin lunastaminen.

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

Katualueen ilmaisuovutusta, sen sisältöä ja poistamisen vaikutuksia koskeva tarkastelu on puutteellinen. Lain perusteluissa ei ole tunnistettu tai haluttu tunnustaa katualueen ns. ilmaisuovutuksen nimellä kulkevan säädöksen asiallista sisältöä, joka vastaa periaatteeltaan hyvin nykyistä kehittämiskorvauksen nimellä kulkevaa säädöstä, jolla varmistetaan maanomistajan osallistumisvastuun toteutumista koskien kunnalle aiheutuviin kaavan toteuttamisen kustannuksiin.

Säädöksiä tulisi tarkentaa siten, että julkisyhteisöä ja yksityistä tahoa kohdellaan yhdenvertaisesti tontinosan lunastustilanteessa lunastuskorvausta määrättäessä.

7 luku Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

Ei lausuttavaa.

8 luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

Lain voimaantulo saisi olla kalenterivuoden alusta, ei kesken vuoden. Lakiin ei tule kirjata velvoitteita maapoliittisen ohjelman laatimisen aikatauluista.

9 luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

Tulisi selkiyttää, mitä seikkoja maanmittauslaitoksen tulee ottaa huomioon toimitusmääräyksen ajankohdasta päättäessään.

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?

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 arvoinnista tulisi täydentää tai mitä aihetta koskeva puuttuva arviointi lisätä.

Kunnan lisääntyvää työmäärää ei ole arvioitu oikein. Joidenkin pykälien perustuslainmukaisuutta ei ole osattu arvioida.

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

Ei lausuttavaa.

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.

Ei lausuttavaa.

Korpela Marika
Salon kaupunki - Salon kaupunginhallitus