

Asia: VN/30449/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi

1 luku Yleiset säännökset

Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

Ei kommentoitavaa.

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.

-

B. Pidätkö 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

Maapoliittisen ohjelmalle asetettavia vaatimuksia tulisi selkeyttää, sillä lain perusteluissa on ristiriitaa: kunnan pitäisi saada itse päättää ohjelman sisällöstä ja muodosta, mutta samalla esitetään epäsuoria vaatimuksia, kuten koneluettavuus.

Ympäristöministeriön ohjausvaltaa tulisi rajata, jotta kunnille ei synny liiallista hallinnollista taakkaa, kustannuksia tai velvoitteita, kuten valtakunnallista rekisteriä. Riittäisi, että kunnat julkaisevat ohjelman ja sen seurannan tiedot verkossa.

Lisäksi maapoliittisen ohjelman ei tulisi olla edellytys tiettyjen lain kohtien soveltamiselle, jotta ohjelman laatimisesta ei käytännössä tulisi pakollista kaikille kunnille.

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

-

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

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?

Kyllä, mutta muutettuna

Perustelut ja täydennykset:

17.3 §:n mukaan "Kustannuksiin osallistumista koskeva sopimus tai päätös kehittämiskorvauksesta voidaan tehdä vain, jos 2 momentin mukaisen menettelyn soveltamisesta ja korvauksen perusteista on päätetty lainvoimaisessa maapoliittisessa ohjelmassa."

Lakiesityksen 17.3 §:n kytkentä maapoliittiseen ohjelmaan tulisi poistaa. Kunnilla tulisi olla mahdollisuus päättää menettelyn soveltamisesta ja korvauserusteista erillisellä päätöksellä ilman maapoliittista ohjelmaa. Muuten sääntely käytännössä pakottaisi kaikki kunnat laatimaan ohjelman, mikä aiheuttaisi kohtuuttomia kustannuksia.

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

14 § Kaavoituksen käynnistämissopimus

Esityksen mukaan kaavoituksen käynnistämissopimukseen sovellettaisiin maankäyttösopimuksia koskevia säännöksiä, mutta tätä pidetään ongelmallisena. Käynnistämissopimus tehdään ennen kaavahankkeen virallista käynnistymistä, joten siihen ei ole mahdollista liittää ennakkokuulemista tai tiedottamista.

Sääntely aiheuttaisi kunnille hankalia hallinnollisia tilanteita, hidastaisi kaavoitusta ja lisäisi tarpeetonta byrokratiaa. Kunnilla tulisi säilyä mahdollisuus käynnistää kaavahankkeita ja sopia niihin liittyvistä asioista joustavasti ja nopeasti.

15 § Soveltaminen muihin sopimuksiin ja oikeussuhteisiin

Säännös, jonka mukaan maankäyttösopimuksia koskevia määräyksiä sovellettaisiin kaikkiin kaavoitukseen liittyviin sopimuksiin, nähdään liian laajana. Se voisi aiheuttaa kunnille oikeudellisia ongelmia, lisätä valituksia ja vaikeuttaa kaavoitusta.

Sääntely tulisi rajata koskemaan vain suunnitteluvarauksia, eikä kaikkia kaavoitukseen liittyviä sopimuksia.

16 § Maankäyttösopimuksen laatimismenettely

Lakiluonnoksen vaatimus tiedottaa ja kuulla osallisia jo ennen kaavoituksen käynnistymistä nähdään ongelmallisena, koska kaavahanketta ei ole vielä virallisesti aloitettu. Tämä aiheuttaisi kunnille hankalia hallinnollisia tilanteita, lisäisi byrokratiaa ja voisi hidastaa kaavoitusta. Säännös tulisi poistaa tai rajata koskemaan vain erityistilanteita, kuten suunnitteluvarauksia.

Lisäksi esitetään, että merkittävän hyödyn kynnyks tulisi määritellä joustavammin euromääräisesti paikalliset olosuhteet huomioiden. Kunnille tulisi antaa mahdollisuus tehdä kehittämiskorvauksia koskevia päätöksiä ilman maapoliittista ohjelmaa.

Useat esityksen kohdat nähdään kuntatalouden kannalta ongelmallisina, koska ne voivat siirtää kustannuksia veronmaksajille, lisätä veropainetta ja rajoittaa kuntien mahdollisuuksia tehdä taloudellisesti kestäviä päätöksiä.

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämisaluetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

Esitetty kehittämisaluesäätely voi heikentää maanomistajien tasapuolista kohtelua ja lisätä kunnan sekä veronmaksajien taloudellisia riskejä. Jos maanomistajat eivät pääse sopuun lisäarvon jaosta, kaavojen toteuttaminen voi estyä tai kustannukset siirtyä kunnalle.

Tämän vuoksi kunnalla tulisi säilyä mahdollisuus tasata hyötyjä maanomistajien välillä esimerkiksi tasausmaksulla. Samalla kehittämiskorvauksen kynnys tulisi määritellä joustavammin euromääräisesti paikalliset olosuhteet huomioiden.

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

Ohjeellisen tonttijaon käsitteen poistaminen laista on epäselvää, koska ohjeellinen tontti säilyisi edelleen asemakaavassa ja ohjaisi tonttijakoa.

Säätelyä tulisi selkeyttää: on tarkennettava, miten ohjeellinen tontti suhteutuu sitovaan tonttijakoon ja voidaanko tonttijako poiketa asemakaavasta. Tarvittaessa käsitteet tulisi nimetä uudelleen tai todeta selkeästi, että ohjeellinen tonttijako säilyy asemakaavassa.

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 olisi kunnalle kustannuksiltaan edullisempi.

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

Katualueen ns. ilmaisluovutusta, sen sisältöä ja poistamisen vaikutuksia sekä sen johdosta tarvittavia toimijoiden tasapainon säilyttäviä säädöksen muutostarpeita koskevaa tarkastelua tulisi täydentää.

7 luku Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

Ei kommentoitavaa.

8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

Ei kommentoitavaa.

9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

Katualueen haltuunotto, omistuksen siirtyminen, lohkominen ja korvaukset siirtymäsäännös:

Katualueita koskeva siirtymäsääntely on osin epäselvä ja vaatii tarkennuksia. Kunnille asetettu velvollisuus hakea lohkomista viiden vuoden kuluessa voi aiheuttaa taloudellisia haasteita, ja Maanmittauslaitoksen roolia sekä päätöksenteon perusteita tulisi selkeyttää.

Korvausasioissa ehdotetaan, että ratkaisut tehdään tarvittaessa lunastusmenettelyssä, mutta ilman lisäkorotuksia. Lisäksi tarvitaan riittävä rahoitus, jotta kunnat ja Maanmittauslaitos voivat hoitaa keskeneräiset prosessit ilman kohtuutonta taloudellista räsitusta.

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.

Kustannusvaikutuksia kuvataan yleisluonteisesti (esim. "hieman"), mutta kokonaisvaikutuksia kunnille ei ole arvioitu. Erityisesti maapoliittisen ohjelman laatimisen, ylläpidon ja seurannan todelliset kustannukset jäävät epäselviksi.

Lisäksi arvioinnista puuttuu tarkempi tarkastelu seurannan kustannuksista sekä mahdollisista lisävaatimuksista, kuten tiedon koneluettavuudesta, jotka voivat aiheuttaa merkittäviä lisäkuluja. Siksi sääntelyä tulisi täsmentää, jotta kunnille ei synny ennakoimattomia ja tarpeettomia kustannuksia.

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

Maapoliittisen ohjelmalle ja sen seurannalle asetettavat vaatimukset voivat pienissä kunnissa muodostua merkittäväksi työllistäväksi, lisäresursseja vaativaksi tehtäväksi.

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.

Lopuksi:

Luonnoksen kokonaisuus on monipuolisesti ja kattavasti laadittu sekä tarkasteltu eri näkökulmista.

Aunio Aija

Inkoon kunta - Inkoon kunnanhallitus 27.4.2026 § 127