

Asia: VN/30449/2023

## **Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi**

### 1 luku Yleiset säännökset

#### **Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.**

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriön lausuntopyyntöön luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Maanmittauslaitos tuo esille asiassa seuraavaa.

Maanmittauslaitos on kutsuttu lakia valmistelleeseen laajaan työryhmään. Maanmittauslaitos kannattaa lain säätämistä. Jäljempänä esitetään joitain muutosehdotuksia otettavaksi huomioon.

### 2 luku Kunnan maapolitiikka

#### **A. Onko mielestänne tarkoituksenmukaista edellyttää laissa, että nimenomaan kunnanvaltuusto päättää maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä (7 §:n 1 mom.)?**

Ei kantaa asiaan

#### **Perustelut antamallenne vastaukselle.**

Asia ei liity Maanmittauslaitoksen lakisääteisiin tehtäviin. Sinänsä maapoliittisella ohjelmalla olisi oltava kunnassa poliittinen tuki, mutta erityisesti yksityiseen maanomistukseen kohdistuvana sisällöstä päättäminen valmisteluvaiheessa olisi vastuutettava asiaan perehtyneille valtuutetuille asianmukaisesta esittelystä. Maapoliittisen ohjelman vieminen valtuustokäsittelyyn voisi vaihdella kunnan oma harkinta huomioon ottaen.

#### **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

Kunnat ovat valtakunnallisesti tarkastellen erilaisia. Tarpeettomista asioista ei pidä julkishallintoa velvoittaa tekemään päätöksiä pitkin valmisteluineen, esimerkiksi Ahvenanmaan saaristokunnissa.

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

Maanmittauslaitos ei lausu tältä osin. Pitkään tosin selvittiin ilman tämän tyyppistä sääntelyä laissa. Maapoliittista ohjelmaa voitaisiin ajatella pelkästään osana hyvää hallintoa nimenomaisesti kunnissa, jossa ohjelmalle on tarvetta. Maankäyttösopimuksiin voisivat riittää yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet ilman lisänormeja nykyisessä tilanteessa, jossa normeja on paljon.

## 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?**

Ei kantaa asiaan

**Perustelut ja täydennykset:**

Kysymys maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin olisi hoidettava vapaaehtoisin sopimuksin. Perusteettomien etujen antamista millekään osapuolelle on pyrittävä välttämään. Katujen ja vesihuollon tekeminen kovan kysynnän alueilla nostaa maaomaisuuden arvoa huomattavasti, jolloin kaavoittamiseen lähdeittäessä kustannuksien jaosta olisi sovittava, kun kaavoitetaan yksityismaata. Kunnan omistamalla maalla toisaalta kustannukset ja toisaalta maan arvonnousu tulevat yksin kunnan veronmaksajien vastuulle.

**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 ja osapuolten yhdenvertainen kohtelu sopimusta tehdessä edistää yhteistoimintaa osapuolten välillä. Sopimusten tekeminen lunastusuhkalla ja arvon leikkauksella ei ole ajankohtaista.

Toisaalta maanomistajan ns. rikastumiskielto ja toisaalta maan varastoimisen kieltäminen vuosikausiksi kunnan omistukseen jäänevät maapolitiikan keinoiksi.

**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?**

Ei kantaa asiaan

**Perustelut ja täydennykset:**

Ei perusteluja vastaukselle.

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

Ei erityistä lausuttavaa.

## 4 Luku Kehittämialue

**Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).**

Omakotirakentajan kannalta rakennuspaikan lohkominen kehittämialueella voi pitkittyä. Kymmenen vuoden maksimipituus lienee perusteltu.

## 5 Luku Tonttijako

**Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).**

Maanmittauslaitos on osallistunut säännösten valmisteluun tältä osin. On suositeltavaa, että erillistä tonttijakoa ei vaadittaisi kaikissa tilanteissa, sillä olosuhteet eri kuntien taajama-alueilla vaihtelevat. Kulkuyhteyksien sijasta rakennuskorttelissa kulkuyhteys olisi järjestettävä kirveenvarsitontteja suosimalla tonttijaossa.

## 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:**

Maanomistaja, jonka alueeseen asemakaava tai sen muutos kohdistuu, saa jo kaavoitusprosessissa tiedon kaavan sisällöstä. Siten kaavan toteuttaminen on tarkoituksenmukaista tehdä lähtökohtaisesti sujuvaksi.

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

Asemakaavoitukseen vanhastaan liittyvä korvausjärjestelmä kytkettynä 1.8.2025 voimaan tulleisiin lunastuslain muutettuihin korvauspykäliin on katsottava riittäväksi.

## 7 luku Muutoksenhaku

**Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).**

Maanmittauslaitoksella ei ole tähän huomautettavaa.

## 8 Luku Erinäisiä säännöksiä

**Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).**

Rantakunnasta annetun sääntelyn sovellettavuus erityisesti Ahvenanmaalla on varmistettava. Ks. KKO 2025:74.

## 9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

**Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).**

Säännöksiin ei kommentoitavaa.

## 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?**

Ei kantaa asiaan

**B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?**

Ei kantaa asiaan

**Jos vastasitte kyllä, olkaa hyvä ja tarkentakaa, mitä osaa tai osia vaikutusten arvioinnista tulisi täydentää tai mitä aihetta koskeva puuttuva arviointi lisätä.**

-

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

-

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

**Vapaa sana.**

KML 27 a §:ssä on varsinaisessa tekstissä korrektilla suomella yksityisiin teihin kohdistuvasta oikeudesta. Vertailuteksteihin sama on kirjoitettu hiukan eri sanamuodolla. Maanmittauslaitos pitää hyväksyttävänä sitä, että yleisen alueen lohkominen saatetaan vireille suoraan ilman eri kunnallista hakemusta kunnan kadunpitopäätöksellä, sikäli kuin kysymys on yleisen alueen lohkomisesta, jonka Maanmittauslaitoksen maanmittausinsinööri suorittaa.

Mikkonen Soile

Maanmittauslaitos - Pääjohtaja Pasi Patrikainen ja maanmittausneuvos

Markku Markkula