

Asia: VN/30449/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsiksi sekä eräiksi 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.)?

Ei kantaa asiaan

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.)?

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset

-

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

Senaatti-konsernin (Jatkossa "Senaatti" näkemyksen mukaan lakiin ehdotettu kunnille luotava uusi velvoite maapoliittisen ohjelman laatimisesta on hyödyllinen varsinkin, mikäli maapoliittisessa ohjelmassa kerrotaan kunnan noudattamat yleiset periaatteet maankäyttösopimusten tekemisessä.

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 maankäyttö sopimukseen perustuvalla korvauksella ja toissijaisesti kunnan määräämällä kehittämiskorvauksella.

Pidättekö tätä oikeana lähtökohtana lainvalmistelussa?

Kyllä

Perustelut ja täydennykset:

-

B. Luonnoksen 13 §:n mukaan maankäyttö sopimuksen nykyisen kaltainen sopimusvapaus säilyisi. Maankäyttö sopimuksessa 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 kirjatuihin edellytyksiin?

Kannatatteko esitettyä säännösluonnosta?

Kyllä, mutta muutettuna

Perustelut ja täydennykset:

Senaatti pitää 17§:ään esitettyä ehdotusta siitä, että kiinteistönomistajan tulisi osallistua yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin myös silloin, kun tehdään kaavapoikkeamispäätös rakentamislain 57§ mukaisesti (käyttötarkoituksena) sinänsä kannatettavana, koska se mahdollistaa käyttötarkoituksen sujuvan edistämisen vaihtoehtona ajallisesti paljon pitkäkestoisemmalle kaavamuutosprosessille.

Senaatti pitää kuitenkin tärkeänä, että esitetystä poikkeamasta (käyttötarkoituksenmuutoksesta) nimenomaan suoraan aiheutuvat kustannukset olisivat poikkeamislupatilanteessa yhdyskuntarakentamisesta laskennan pohjana eli poikkeamasta todellisuudessa nimenomaan

aiheutuvat toteennäytetyt kulut. Esimerkkinä voidaan tuoda esille poikkeama YH-tontista asumiseen aiheuttaa yhdyskuntakehittämiskustannuksia merkittävästi enemmän kuin esimerkiksi tilanne, jossa YH-kaava muutetaan toimistokaavaksi (KT), jolloin käytännössä rakennuksen käyttö pysyy käytännössä samana, eikä kunnalle tällaisessa tilanteessa aiheudu mitään yhdyskuntarakentamiseen liittyviä infrakustannuksia .

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

11§ Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset:

-Senaatin näkemyksen mukaan pykäläehdotuksen 3 momentissa esitetty 15 vuoden aikamääre yhdyskuntarakentamisesta syntyneiden kulujen laskentaan on liian pitkä. Ko. aikamääreen yhdyskuntarakennusten kustannusten taaksepäin laskennassa tulisi olla näkemyksemme mukaan maksimissaan 10 vuotta. Hyvin pitkässä aikajänteessä on riskinä, että kustannuksia voi tulla päällekkäisinä maksettavaksi vuosien kuluessa useina yksittäisinä korvauksina.

-Senaatti pitää pykäläehdotuksen 4 momentin kirjausta yhdyskuntarakentamisen kustannusten erittelyveloitteesta hyvänä ja tärkeänä. Senaatti näkee, että pitkäkestoisissa ja kooltaan merkittävässä kiinteistökehityshankkeissa on haastavaa saada kattavaa kuvaa maankäyttökorvauksen perustana olevien yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuvien kustannusten jyvittämisestä ja laskentatavasta. Tästä syystä Senaatti pitää pykäläehdotuksen 4 momentin kirjausta kustannusten erittelyveloitteesta hyvänä ja erittäin tärkeänä.

12§ Rakennuskorttelin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvien erityisten kustannusten huomioon ottaminen

-Senaatti pitää alentavien tekijöiden huomioimista arvonnousua arvioitaessa hyvänä ja oikeustilaa selkeyttävänä.

18 § Kehittämiskorvaus

-Senaatin näkemyksen mukaan ehdotettu 15 vuoden aikamääre yhdyskuntakehittämisestä syntyneiden kulujen laskentaan on liian pitkä ja ko. aikamääreen tulisi olla maksimissaan 10 vuotta. Pitkän aikajänteen riskinä, että saman asian kustannuksia maksetaan vuosien saatossa useina yksittäisinä korvauksina.

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?

Ei kantaa asiaan

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?

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.

-Senaatti-konserni (jatkossa "Senaatti") pitää luonnosta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsäädännön sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi pääasiallisesti hyvänä mutta näkee, että lakiluonnokseen on tarpeellista tehdä tiettyjä tarkennuksia (tarkennukset lausuttu luvun 3 yhteyteen).

Vartiainen Salla
Senaatti-konserni