

Asia: VN/30449/2023

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

### 1 luku Yleiset säännökset

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

Ei erityistä 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.**

Kunnan maapolitiikan merkittävyyden ja vaikutukset huomioon ottaen lienee perusteltua, että asiasta päättää kunnanvaltuusto.

#### **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**

Kunnissa, joiden kehitys ei edellytä aktiivista maanhankintaa ja luovuttamista, ei maapoliittisen ohjelman laatiminen liene tarkoituksenmukaista.

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

Maapoliittista ohjelmaa ohjaavien säännösten osalta tulisi kunnioittaa kuntien itsemääräämisoikeutta tehdä laajuudeltaan ja yksityiskohtaisuudeltaan tarkoituksenmukainen maapoliittinen ohjelma. Kunnille ei tulisi myöskään asettaa tarpeettomia ehtoja ohjelman koneluettavuudesta tai tietomallipohjaisuudesta. Ohjelma koostuu pitkälti kunnan poliittisista linjauksista ja palvelee ensisijaisesti kuntalaisia ja maanomistajia, eikä koneluettavuudella saavuteta tällöin mitään erityisiä etuja.

### 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:**

Yhteiskunnan tehtävä ei ole taata yksittäisille maanomistajille maksimaalisia voittoja muiden kustannuksella. Tästä syystä on tärkeää, että kaavoituksesta hyötyä saava voidaan lain voimalla velvoittaa osallistumaan niihin kustannuksiin, jotka ovat tarpeen maan rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi.

**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:**

Laaja sopimusvapaus on tarpeen, koska tilanteet, joissa sopimuksia solmitaan voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Liialliset rajoitteet voivat tosiasiallisesti aiheuttaa sen, että eri osapuolet joutuvat eriarvoiseen asemaan.

**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:

Niissä tilanteissa, joissa poikkeamisen myöntäminen aiheuttaa kiinteistön omistajalle merkittävää arvonnoususta johtuvaa hyötyä, olisi luonnollista, että maanomistaja veloitetaan korvaamaan kunnalle aiheutuvia kustannuksia. Asiasta olisi tärkeää ensisijaisesti sopia, jolloin menettely vastaisi kaavoituksen yhteydessä tehtävää maankäyttösopimusprosessia.

Sopimista tai kehittämiskorvauksen asettamista ei tulisi kuitenkaan sitoa lainvoimaisen maapoliittisen ohjelman voimassaoloon, koska kuntien tulee

joka tapauksessa toteuttaa sopimuspolitiikassa ja päätöksissä, kuten kehittämiskorvauksen asettamisessa olemassa olevan lainsäädännön vaatimuksia osapuolten tasapuolisesta kohtelusta.

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

Ei erityistä lausuttavaa.

## 4 Luku Kehittämialue

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

Ei erityistä lausuttavaa.

## 5 Luku Tonttijako

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

Ei erityistä lausuttavaa.

## 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:

Kiinteistörekisteriä pitävän kunnan kannalta helpoin, nopein ja edullisin vaihtoehto ensimmäisen asemakaavan tilanteessa. Maanomistajan oikeuksien kannalta vaihtoehdot ovat tasa-arvoisia.

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

Julkisyhteisön ja yksityisten suorittamat tontinosan lunastukset tulisi tehdä yhdenvertaiseksi määräämällä korvaukset kaikissa tapauksissa kiinteistönmuodostamislain mukaan.

## 7 luku Muutoksenhaku

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

Ei erityistä lausuttavaa.

## 8 Luku Erinäisiä säännöksiä

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

Ei erityistä lausuttavaa.

## 9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

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

50 §, Maantien tiealueen siirtyminen kunnalle osalta siirtymäsäännös voisi olla perusteltu, koska suuri osa kunnista ei ole lohkonut vielä maantiealueita kunnalle voimassa olevien tai aiempien lakien säännösten sallimalla tavalla.

## 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?**

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.**

Laki lisää todennäköisesti merkittävästi sopimistarvetta maanomistajien kanssa, josta aiheutunee henkilöstökustannuksia kunnille. Lisäksi katualueiden lohkomisesta aiheutunee sellaisia merkittäviä kustannuksia, joita ainakaan osassa kuntia ei ole osattu ottaa huomioon.

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

-

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

**Vapaa sana.**

Ei lausuttavaa.

Säkkinen Jari  
Kajaanin kaupunki - Kaupunginhallitus