

Asia: VN/30449/2023

## **Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsiksi sekä eräiksi 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.**

Kunnalla tulee olla mahdollisuus delegoida päätäntävaltaa maapoliittisen ohjelman suhteen.

#### **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**

- Lain perusteluissa maapoliittisen ohjelman muotomääräyksiä ja vaatimuksia tulisi selkiyttää. Ympäristöministeriön säädösvaltaa kunnan maapoliittista ohjelmaa ja sen seuranta koskien on selkiytettävä ja rajattava.

- Maapoliittista ohjelmaa koskevaa säädöstä tulisi lain perusteluissa tarkentaa siten, että Ympäristöministeriöllä ei ole oikeutta asetuksella edellyttää kuntia laatimaan koneluettavaa tietomallia tai vastaavaa rakenteellista tietokokonaisuutta maapoliittisesta ohjelmasta eikä sen seurantatiedosta. Ympäristöministeriölle ei tulisi antaa oikeutta perustaa valtakunnallista maapoliittisten ohjelmien kopiorekisteriä eikä velvoittamaan kuntia toimittamaan maapoliittista ohjelmaa ja sen seurantatietoa valtakunnallisen kopiorekisteriin tai vastaavaan sen perustamista ja

ylläpitoa varten. Sen sijaan maapoliittisen ohjelman tulisi antaa liikkua jatkuvasti ajantasaisena kunnista suoraan asiakkaille ja yhteistyökumppaneille.

- Tulisi olla riittävää, että kunnat noudattavat esitettyä 8 §:n ja 9 §:n mukaista velvollisuutta julkaista maapoliittisen ohjelman ja seurannan tiedot yleisessä tietoverkossa käyttäen tämän lain 2 §:n mukaisia käsitteitä.

- Lakiesitykseen sisältyvät kytkennät kunnan oikeuteen noudattaa lakia ainoastaan, jos kunnassa on maapoliittinen ohjelma, olisi poistettava.

- Em. kytkennät, joissa maapoliittisen ohjelman olemassaolo on ehtona yksittäisten lain pykälien soveltamiselle, tulisi poista. Mikäli ne jäävät lakiin, tarkoittaa se, että jokaisen kunnan on käytännössä pakko laatia maapoliittinen ohjelma. Em. lain pykälien 17.3 § ja 19.3 § soveltamiselle asetettavat ehdot tulisi kirjata lakiin erillisiin asiaa koskeviin kunnan tekemiin päätöksiin sidottuina nyt esitetyn maapoliittiseen ohjelmaan tehdyn kytkennän asemasta.

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

Kunnan maapoliittista ohjelmaa ei tulisi lailla ja säädöksillä ohjata liian tarkasti. Maapoliittisen ohjelman sisällöstä tulisi kunnan saada päättää.

## **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:**

Ei lausuttavaa

**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:**

Ei lausuttavaa

**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 kirjatun edellytyksin?**

**Kannatatteko esitettyä säännösluonnosta?**

Kyllä, mutta muutettuna

**Perustelut ja täydennykset:**

Lakiesityksen 17.3 §:n kytkentä maapoliittiseen ohjelmaan tulisi poistaa. Kunnilla tulisi olla mahdollisuus päättää 2. momentin mukaisen menettelyn soveltamisesta ja korvauksen perusteista erillisellä päätöksellä, mikäli kunnalla ei vielä ole lainvoimaista maapoliittista ohjelmaa tai kunnalla ei muutoin ole tarvetta maapoliittisen ohjelman laatimiseen.

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

14 § Kaavoituksen käynnistämissopimus

- Lakiluonnoksessa on määräys siitä, ”että kaavoituksen käynnistämissopimukseen sovelletaan muilta osin mitä tässä luvussa säädetään maankäytösopimuksesta.” Mikäli kaavoituksen käynnistämissopimusten osalta tulee noudattaa esim. 16 §:n säännöstä, tämä 14 §:n säännöskohta tulee poistaa.

- Kaavoituksen käynnistämissopimus laaditaan kaavoituksen käynnistämiseen liittyen pääsääntöisesti kaavoitusaloitteen jättämisen jälkeen eli siitä ei voida esim. tiedottaa ja kuulla osallisia etukäteen (kuten asemakaavaprosessissa voidaan tiedottaa maankäytösopimusmenettelystä jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta) eli käynnistämissopimusmenettelystä ei tule velvoittaa kuntaa kuulemaan osallisia etukäteen, koska kaavahanke ei ole käynnistynyt ennen ko. käynnistämissopimuksen käsittelyä.

Kunnan päättävä toimielin ei välttämättä kaavoitusta käynnistä, vaikka kaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu ja sopimusosapuolet ovat selvillä. Kaavahankkeen käynnistymisen jälkeen voidaan vasta kaavahankkeen vireilletulosta tiedottaa ja osallisia kuulla.

- Tämä säännöskohta johtaa kunnan hallintosäännön noudattamisen kannalta haasteelliseen hallintomenettelyyn, koska kuulemista ei voi järjestää, ellei kaavahanke ole ensin käynnistetty hallintosäännön mukaisen toimielimen päätöksellä. Kaavaprosessin eri vaiheissa aineistot käsitellään kunnan hallintosäännön ja lain määräämällä tavalla kunnan päätöselimissä. Vaadittu ennakkokuuleminen asettaa kuntien viranhaltijat kestävämpään tilanteeseen, koska kaavahankeasiasta ei ole kunnan toimielimen päätöstä ja asiasta edellytetään ennakkokuulemista. Kaavahanke ei välttämättä edes käynnisty ja

viranhaltijoiden tulisi kuulla osallisia ennakkoon kuitenkin. Kuuleminen aiheuttaa uuden kaavaprosessivaiheen ilman että kaavaprosessi on käynnistynyt. Epäselväksi jää myös millä aineistoilla ja miten kuuleminen hoidetaan.

- Kunnilla täytyy olla oikeus käynnistää kaavahankkeita nopealla aikataululla ja sopia esim. kaavoituksen kustannusvastuista myös nopeasti eikä kaavahankkeen käynnistämisen hallintomenettelyä tule tarpeettomasti vaikeuttaa.

- Lakisäännös vaikeuttaa, monimutkaistaa, hidastaa kuntien kaavoitusta ja aiheuttaa tarpeetonta haastetta kuntien kaavoitukselle.

#### 15 § Soveltaminen muihin sopimuksiin ja oikeussuhteisiin

- Kunnilla voi olla tarve laatia yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka liittyvä kaavoitukseen (esim. erilaiset yhteistyösopimukset, käyttöoikeussopimukset jne.), eikä 3 luvun säännöksiä tule missään tapauksessa määrätä sovellettavaksi kaikissa sopimuksissa. Määräys aiheuttaa kunnan oikeusturvan kannalta liian vaikeita ja haasteellisia tilanteita sekä voi aiheuttaa valitusprosessien kasvua hallintomenettelyihin liittyen.

- Lakiperusteluissa tuodaan esille suunnitteluvaraus- asia yhtenä pääsyynä lakisäännöksen laatimiselle; mikäli 15 §:n säännös on suunnitteluvarauksia varten laadittu, tulisi säännös myös kohdistaa pelkästään suunnitteluvarauksiin eikä kaikkiin mahdollisiin kaavoitukseen liittyviin sopimuksiin.

#### 16 § Maankäytösopimuksen laatimismenettely

- Lakiluonnoksen mukaisesti: ”Jos maankäytösopimukseen rinnastettava oikeussuhde syntyy ennen kaavoituksen käynnistämistä, on tästä tiedotettava erikseen osallisten tiedon saannin kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla ja varattava osallisille mahdollisuus saada tietoja asian käsittelyn lähtökohdista ja tavoitteista sekä lausua mielipiteensä asiasta.

Tiedottamisen yhteydessä on tuotava esille sopimuksen osapuolet, sovittaviksi aiotut asiat yleispiirteisellä tasolla ja annettava tieto siitä, onko tarkoitus sopia myös maankäyttökorvauksesta.”

- Tämä säännöskohta tulee poistaa, koska säännöskohta johtaa mm. kunnan hallintosäännön noudattamisen kannalta haasteelliseen hallintomenettelyyn, koska kuulemista ei voi järjestää, ellei kaavahanke ole ensin käynnistetty hallintosäännön mukaisen toimielimen päätöksellä. Kaavaprosessin eri vaiheissa aineistot käsitellään kunnan hallintosäännön ja lain määräämällä tavalla kunnan päätöselimissä. Vaadittu ennakkokuuleminen asettaa kuntien viranhaltijat kestävämpään tilanteeseen, koska kaavahankeasiasta ei ole kunnan toimielimen päätöstä ja asiasta edellytetään ennakkokuulemista. Kaavahanke ei välttämättä edes käynnisty ja viranhaltijoiden tulisi kuulla osallisia ennakkoon kuitenkin. Kuuleminen aiheuttaa uuden kaavaprosessivaiheen ilman että kaavaprosessi on käynnistynyt. Epäselväksi jää myös millä aineistoilla ja miten kuuleminen hoidetaan. Tämä lakisäännös ei saa koskea myöskään kaikkia muita kunnan kaavoitukseen liittyviä sopimuksia kuten kaavoituksen käynnistämissopimusta.

- HE 102 sivulla todetaan: ”Jos maankäytösopimukseen rinnastettava oikeussuhde syntyisi ennen kaavoituksen käynnistämistä, olisi tästä tiedotettava erikseen osallisten tiedon saannin kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla. Tällainen tilanne voisi syntyä esimerkiksi suunnitteluvarauksen yhteydessä. Jos kaavoitusmenettely ei olisi käynnissä, olisi osallisille varattava erikseen mahdollisuus saada tietoja asian käsittelyn lähtökohdista ja tavoitteista sekä lausua mielipiteensä asiasta. Tiedottamisen ja vuorovaikutuksen tavoista säädettäisiin joustavasti. Menettelyt olisi sovitettava vastaamaan käsillä olevaa tilannetta.

Tiedottamisen yhteydessä olisi tuotava esille sopimuksen osapuolet, sovittaviksi aiotut asiat yleispiirteisellä tasolla ja annettava tieto siitä onko tarkoitus sopia myös maankäyttökorvauksesta.

Tiedottamisen tapa jäisi kunnan ratkaistavaksi, mutta siltä edellytettäisiin kytkeytymistä sopimiseen liittyvästä kaavasta tiedottamiseen.

- Kunnan olisi huomioitava sopimuksesta ja sopimusaikomuksesta tiedottaessaan kuntalain viestintää koskevat säännökset, käsillä olevan asian luonteen edellyttämä tiedottamisen tarve ja mahdollinen eriaikainen päätöksenteko sopimuksesta ja kaavasta.”

- Lakisäännös vaikeuttaa, monimutkaistaa, hidastaa kuntien kaavoitusta ja aiheuttaa tarpeetonta haastetta kuntien maankäytön kaavoitukselle.

- Lakisäännös vaikeuttaa, monimutkaistaa, hidastaa kuntien kaavoitusta ja aiheuttaa tarpeetonta haastetta kuntien kaavoitukselle.

- Tämä säännöskohta johtaa kunnan hallintosäännön noudattamisen kannalta haasteelliseen hallintomenettelyyn, koska kuulemista ei voi järjestää, ellei kaavahanke ole ensin käynnistetty hallintosäännön mukaisen toimielimen päätöksellä. Kaavaprosessin eri vaiheissa aineistot käsitellään kunnan hallintosäännön ja lain määräämällä tavalla kunnan päätöselimissä. Vaadittu ennakkokuuleminen asettaa kuntien viranhaltijat kestävämpään

tilanteeseen, koska kaavahankeasiasta ei ole kunnan toimielimen päätöstä ja asiasta edellytetään ennakkokuulemistä. Kaavahanke ei välttämättä edes käynnisty ja viranhaltijoiden tulisi kuulla osallisia ennakkoon kuitenkin. Kuuleminen aiheuttaa uuden kaavaprosessivaiheen ilman että kaavaprosessi on käynnistynyt. Epäselväksi jää myös millä aineistoilla ja miten kuuleminen hoidetaan.

Merkittävän hyödyn määrittely tulisi nykyisen kerrosneliömetriarvon asemasta muuttaa kunnan päättämäksi euromääräiseksi arvoksi paikalliset olosuhteet huomioon ottaen

- Hallituksen esityksen perustelujen mukaan: “Yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisen velvollisuuden syntyminen edellytyksenä on, että asemakaavasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Merkittävän hyödyn arvioiminen on vaikeaa nykyisessä tilanteessa, jota leimaa eri alueiden eriytymiskehitys, joka on valtakunnallista, alueellista ja jopa paikallista. Lain 91 c §:n 4 momentin mukaisen 500 asuinkerrosneliömetrin arvo ei ole lähellekään sama eri sijainneissa.

- Työryhmävalmistelun loppuvaiheessa päädyttiin ehdottamaan, että prosenttimääräiseen leikkuriin ei puututtaisi, mutta alueilla, joilla rakennusoikeuden arvo on poikkeuksellisen korkea, kunta voisi päättää rajatusti myös alemmasta kerrosneliömetrimääräisestä kynnyсарvosta. Työryhmä oli asiasta erimielinen. Kunnat kannattivat mahdollisuutta alentaa

kynnyсарvoa ja rakennus- ja kiinteistöalan toimijat vastustivat sitä. Asian harkitsemisen taustana oli tieto valtakunnallisesti voimistuvasta eriytymiskehityksestä sekä rakennusoikeuden arvon eroista Helsingin kaupungissa. “

- Nykyinen 500 km<sup>2</sup>:n merkittävän arvon alaraja on osoittautunut epätasa-arvoiseksi ja toimimattomaksi jo aiemmin ja nyt erityisesti voimakkaan eriytymiskehityksen seurauksena. Lisäksi tulee ottaa huomioon, että kaavan toteuttamiseen kaikkia rakennusoikeutta saavia maanomistajia ilman alarajaa velvoittanut säännöstö ja katualueen ns. Ilmaisluvutus on poistumassa kokonaan.

- Nykyinen 500 km<sup>2</sup>:n arvon mukainen merkittävän arvonnousun mukainen maanomistajan kustannusvastuun alaraja saatua rakennusoikeutta vastaan tulisi poistaa säädöksestä

toimimattomana ja nykyisen eriytymiskehityksen takia erittäin epätasa-arvoisena. Sen asemasta kunnalle tulisi antaa oikeus päättää maanomistajan kaavan toteuttamisen kustannusvastuun laukaisevasta saadun rakennusoikeuden arvon euromääräisestä alarajasta kunnittain paikalliset maankäytön olosuhteet ja maan arvo huomioon ottaen.

Kehittämiskorvauksen rajojen säätämistä koskeva kunnan päätös tulisi voida tehdä myös ilman maapoliittista ohjelmaa

- Säädosluonnoksen mukaan Kehittämiskorvauksen kerrosneliometri- ja prosenttirajaa koskeva 19§:n 3 momentin mukainen kunnan päätös olisi tehtävä pääsäännön mukaan osana kunnan maapoliittista ohjelmaa. Päätös voitaisiin tehdä erillisenä siinä tapauksessa, että se koskisi yksittäistä kaavoitettavaa aluetta.

- On perusteltua, että em. myös koko kuntaa koskeva päätös voitaisiin tehdä myös kunnan erillisenä päätöksenä, mikäli kunnalla ei ole yleistä tarvetta maapoliittisen ohjelman laatimiseen. Mikäli ko. Säädosesitys jää voimaan, pakottaisi se käytännössä kunnan laatimaan maapoliittisen ohjelman riippumatta sen asiallisesta tarpeesta.

- Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten (11§) tarkastelua tulisi selkiyttää poistamalla 15 vuoden aikaraja jo tehdyille investoinneille.

- Lakiesityksen perustelujen mukaan "Tulevia kustannuksia olisi sallittua arvioida paitsi kohdekohtaisen kustannusarvion myös vastaavien keskimääräisten kustannusten avulla. Jo toteutuneita kustannuksia ei otettaisi huomioon, jos ne olisivat syntyneet yli 15 vuotta ennen asemakaavan hyväksymistä. Syynä rajaukselle olisi ensinnäkin ajan ja rakenteiden kulumisen tuottama epävarmuus relevanttien huomioitavien kustannusten arvioimisessa ja toiseksi kauan sitten maksettujen kustannusten hyväksyttävyyden ongelmallisuus. "

- Lain perusteluissa on tunnistettu jatkuva tarve investoida ja pitää yllä kaupunki-infraa. Alueen toimintakyky edellyttää joko jo tehtyjä investointeja tai tulossa olevia investointeja toimintaympäristön toimivuuden turvaamiseksi. Tähän tilanteeseen esitetty 15 vuoden tarkastelurajaus tehtyjen investointien osalta ei toimi. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää aina sekä tehtyjen että tulevien investointien kattavaa tarkastelua. Lopputulemana ollaan käytännössä nykytilanteessa, jossa kustannusten tarkastelulle investointeja koskien ei aikarajaa ole ja tarkastelu tehdään alueen edellyttämien infran keskimääräisten kustannusten perusteella, mikäli sillä hetkellä investointi ja sen kustannustietoa ei ole valmistelussa tai käytettävissä. On perusteltua poistaa säädöksestä 15 vuoden aikaraja jo tehtyjä investointeja koskien. Se ei tuota lisäarvoa vaan lisätyötä, kun summataan jo tapahtuneiden ja tulevaisuudessa tarvittavien investointien kokonaisuutta, jota maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää.

Kehittämiskorvauksen maksun ajankohta vastaamaan paremmin kunnalle aiheutuvien kustannusten toteutumisen ajankohtaa

- Hallituksen esityksen mukaan Kehittämiskorvauksen maksuunpanon ajankohta kytkettäisiin edelleen asemakaavan perusteella myönnetyn rakentamisluvan lainvoimaisuuteen.

- Lain perusteluissa on esitetty, että "Perusteltuna vaihtoehtona ajankohdalle olisi ollut mahdollista harkita maksuunpanon kytkemistä yleisten alueiden tai niiden olennaisen osan toteuttamiseen.

Ajankohta vastaisi silloin kunnan maksettaviksi tulevien kustannusten syntymisen ajankohtaa. Se vastaisi myös pääsääntöistä kiinteistönomistajan rakentamismahdollisuuden syntymisen ajankohtaa sekä kaavan että yleisten alueiden toteutuneisuuden perusteella. ". Kehittämiskorvauksen maksuajankohdasta tulisi säätää edellä esitetyn vaihtoehdon mukaisesti.

Kehittämiskorvauksen periminen kiinteistönomistajan luovuttaessa vain osan alueestaan

- Perusteluissa (25 §) esitetään että "Erona nykyiseen sääntelyyn olisi, että kehittämiskorvauksesta voitaisiin periä vain osa siinä tilanteessa, että kiinteistönomistajan alueesta luovutettaisiin vastikkeellisella saannolla vähäinen osa. " .

- Esitetty muutos tarkoittaisi, että kunnalle aiheutuvat kehittämiskorvauksen perusteena olevat kustannukset jäisivät edelleen kokonaan kunnan vastuulle huolimatta siitä, että ko. rakennuspaikka on saatettu kunnan kustannuksella rakentamiskelpoiseksi mahdollistaen yksityisen liiketoiminnan edellytykset koko maanomistuksen osalta. Vastaavasti maanomistajan liiketoiminnan kustannuksia jätettäisiin perusteetta edelleen kunnan maksettavaksi. Tulisi pitäytyä nykyisessä lain säädöksessä, jonka mukaan koko kehittämiskorvaus peritään, kun aluetta luovutetaan vastikkeellisella saannolla.

Kehittämiskorvauksen esitetyt kohtuuttomuuden arviointi- ja korvausperusteet

Lakiesityksen mukaan (27§), jos kehittämiskorvauksen suorittaminen olisi sen määräämisen perusteissa tapahtuneen olennaisen muutoksen vuoksi kohtuutonta, kunnan on myönnettävä kokonaan tai osittain vapautus kehittämiskorvauksen suorittamisesta. Perustelujen mukaan Kohtuuttomuudessa olisi kysymys nimenomaan kehittämiskorvaukseen ja sen perusteisiin liittyvästä seikasta, ei esimerkiksi maksuvelvollisen muihin olosuhteisiin liittyvistä seikoista. Esimerkkinä kohtuuttomasta tilanteesta esitetään, " jos kehittämiskorvauksen suuruus ylittäisi merkittävästi 19 §:n 2 momentin mukaisen 60 % kiinteistön arvosta maksuunpanon ajankohtana. Tilanne olisi voinut syntyä esimerkiksi siten, että maarakennuskustannusten nousu olisi ollut nopeaa ja samalla rakennusoikeuden arvo olisi noussut selvästi vähemmän tai jopa laskenut."

Esitetty säädösmuutos tarkoittaisi, että maanomistajan liiketoiminnan suhdanneriskit maamarkkinoilla vastaavilta osin siirretäisiin aina kunnan kannettavaksi. Kunnalla ei olisi enää harkinnanvaraa asiassa. Esitetty säädösmuutos ei ole perusteltu kuntalaisten tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Mikäli säädöstä ei aiota säilyttää nykylaisäädännön mukaisena, olisi selvittävä menettelyn perustuslainmukaisuus.

## 4 Luku Kehittämialue

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

- Esitetyn kehittämialuesäädöksen riskit maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseen ja vaikutukset kunnan ja veronmaksajien taloudellisten vastuiden kasvamiseen, tulisi tunnistaa ja kehittää säädöstä edelleen.

- Kunnalla tulisi säilyttää mahdollisuus määrätä kehittämisalueella tasausmaksu, mikäli alueen maankäyttösopimuksissa ei kunnan arvion mukaan toteudu maanomistajien tasapuolinen kohtelu uutta rakennusoikeutta kohdennettaessa. Maksu olisi maanomistajalle + tai – merkinen. Tasausmaksulla ei perittäisi kunnalle aiheutuvia kustannuksia vaan ne perittäisiin viimekädessä kehittämiskorvauksena, mikäli maankäyttösopimuksilla ei saada varmistettua kunnalle kaavan toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten kattamista. Kehittämiskorvauksen nykyinen 500 km<sup>2</sup> kustannusvastuun kynnys olisi muutettava edellä

esitetyn mukaan euromääräiseksi rajaksi paikalliset olosuhteet huomioon ottaen, jolla myös estettäisiin kustannusvastuun kiertäminen maanomistusta pilkkomalla. Tasausmaksun perimisestä tulisi säätää yksityiskohtaisesti, jotta se olisi myös käytännössä käyttöönotettavissa. Tasausmaksun tavoite vastaisi lainsäädännössä olevan rakennusmaajärjestelyn tavoitetta tasata hyötyjä ja kustannuksia maaomistajien kesken. Tasausmaksun olemassaolo edistäisi maanomistajien välisen sovun löytymistä.

## 5 Luku Tonttijako

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

ei 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:**

Vaihtoehto 2 olisi kunnalle kustannuksiltaan edullisempi.

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

Lunastuslain soveltaminen 62 §

Lakiluonnoksen 62§:n 2. momentin mukaan lunastettaessa tontin tai rakennuspaikan osa kiinteistönmuodostamislain 62 §:n perusteella yleisen rakennuksen toteuttamista varten on korvausta määrättäessä noudatettava lunastuslakia. Lunastuskorvauksesta tontinosan lunastuksessa

säädetään kiinteistönmuodostamislain 199–206 a §:ssä, ei lunastuslaissa.

Kiinteistönmuodostamislain mukaisiin lunastuskorvauksiin ei sovelleta lunastuslain 38 a §:n

mukaista 25 %:n korotusta.

Säädöksiä tulisi tarkentaa siten, että julkisyhteisöä ja yksityistä tahoa kohdellaan yhdenvertaisesti kaikissa tontinosan lunastustilanteissa lunastuskorvausta määrättäessä riippumatta siitä, mitä lainsäädäntöä noudatetaan. On perusteltua, että kaikki lunastajat maksaisivat lunastuslain mukaisen korvauksen tai kiinteistönmuodostuslainsäädännön mukaisen korvauksen. Eri lunastajatahoja ei tule asettaa eriarvoiseen asemaan lunastuskorvausta määrättäessä.

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

Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, että "Lain valmistelun työryhmävaiheen aikana kävi ilmeiseksi, että sääntelyssä on pyrittävä luomaan tai säilyttämään tasapaino kuntien, alan toimijoiden ja maanomistajien välillä. Tavoitteena on siksi pidettävä kaikkien keskeisten toimijoiden aseman turvaamista niin, että tuetaan edellytyksiä luottamukseen perustuvalla yhteistoiminnalla yhdyskuntakehittämisessä."

Edellä esitetystä tavoitteesta huolimatta Hallituksen esityksen muutoin hyvin kiitettävän kattavasta lähtötilanne-, tarve- ja vaihtoehtotarkastelusta on jäänyt puuttumaan ns. katualueen ilmaisluovutusta, sen poistumisen kuntia koskevia negatiivisia vaikutuksia ja niitä kompensoivien ja korvaavien säädösten tarkastelu. Perusteluksi tälle ei riitä, että maanhankinnan kustannukset voitaisiin mahdollisesti ainakin osittain periä maanomistajilta maankäytösopimuksen ja kehittämiskorvauksen yhteydessä. Säädöksessä asetettu kaavan tuomaa lisäarvoa koskeva kustannusvastuun alaraja ainoana mekanismina katualueen ns. ilmaisluovutuksen poistuessa siirtää katualueiden maanhankinnan kustannukset kunnille pääsääntöisesti kokonaan. Perusteluksi tälle ei riitä myöskään se, että katsotaan kunnan katualueiden maanhankintakustannusten olevan niin vähäisiä verrattuna muihin kaavan toteuttamisen kunnille aiheuttamiin kustannuksiin verrattuna. Kyse on maanomistajien tasa-arvoisesta osallistumisesta kaavan toteuttamisen kunnalle aiheutuviin kustannuksiin saatua rakennusoikeutta vastaan nyt voimassa olevan lainsäädännön mukaan. Nyt esitetyillä muutoksilla toimijoiden välinen nykyinen tasapaino muuttuu

oleellisesti lain perusteluissa esitetyn tavoitteen vastaisesti.

Katualueen luovuttaminen on tarkoittanut osallistumista kunnan maanhankinnan kustannuksiin osana kaavan toteuttamisen kustannuksia vastineena saadusta rakennusoikeudesta. Kyse ei siis ole ollut ns. vastikkeettomasta ilmaisluovutuksesta, jonka säätämisympäristö on katsottu nykyisen perustuslain vastaiseksi.

Nämä edellä kuvatut säädökset ovat olleet kaikkia ensimmäisen asemakaava-alueen maanomistajia koskevia ja velvollisuus osallistua kustannuksiin on syntynyt aina, jos maanomistaja on saanut hyväkseen rakennusoikeutta.

Nykyinen periaate ja menettelytapa maanomistajan osallistumisesta kaavan toteuttamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin vastineena saadusta rakennusoikeudesta, on muotoutunut kaupungistumisen rahoitustarpeen myötä lainsäädäntöönkin 1970-luvulta alkaen. Kaikkien maanomistajien on lain perusteella ollut velvollisuus luovuttaa katualuetta kunnalle suhteessa saatuun rakennusoikeuteen.

Tämä ajattelu siirtyi myös maankäyttösopimukseen. Maanomistajat luovuttivat laadittavan maankäyttösopimuksen mukaan yleensä aina asemakaavassa tarvittavat kaikki katualueet ja muut yleiset alueet kunnalle korvauksena saadusta rakennusoikeudesta.

Nykyisten säädösten mukaan kaikilla maanomistajilla on siis ollut aina velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin, ilman alarajaa. Hallitus on nyt poistamassa kaikkia maanomistajia koskeneen velvollisuuden aina osallistua kaavan toteuttamisen kustannuksiin saatua rakennusoikeutta vastaan. Kustannuksiin osallistumisvelvollisuus alkaisi vasta 500 k-m<sup>2</sup>:n asuusrakennusoikeutta tai sen arvoa vastaavan kaavoitushyödyn saamisen jälkeen. Tämä tarkoittaa, että em. rajan alle jäävät saadut rakennusoikeudet eivät edellytä osallistumista kunnalle kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin, vaan ne jäävät täysimääräisesti kunnan maksettavaksi vastoin nykyistä lainsäädäntöä. Maanomistajien ja kunnan välinen kustannusvastuunjako muuttuu nykyiseen lainsäädäntöön verrattuna vastoin hallituksen esityksen perusteluissa esitettyä tavoitetta. Maanomistaja voi pyrkiä kiertämään vastuuta pilkkomalla maanomistusta niin, että em. vastuunkantoraja 500 k-m<sup>2</sup> ei ylittyisi. Esitetty säädös kasvattaa vain kunnan vastuuta kaavan toteuttamisen kustannuksista nykyiseen tasoon verrattuna.

Ns. Ilmaislouvutuksen poistuessa lainsäädännöstä syntyvä epäkohta voitaisiin korjata säätämällä kunnan maanhankintakustannuksia koskevasta kehittämiskorvauksesta tai vastaavasta vastikkeellisesta maksusta saatua rakennusoikeutta vastaan. Sen kunta voisi määrätä heti asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen riippumatta mahdollisista maankäyttösopimusneuvotteluista tai muusta kehittämiskorvaustarpeesta. Maksu toimeenpantaisiin toteutuneiden maanhankintakustannusten mukaisesti. Se voitaisiin myös suorittaa maana tai rahana. Tämä menettely mahdollistaisi kunnalle aiheutuvien kustannusten syntymisen ja perittävien korvausten kohdentamisen ajallisen vastaavuuden nykyistä ja esitettyä säännöstä paremmin.

## 7 luku Muutoksenhaku

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

Ei lausuttavaa

## 8 Luku Erinäisiä säännöksiä

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

Ei lausuttavaa

## 9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

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

Katualueen haltuunotto, omistuksen siirtyminen, lohkominen ja korvaukset siirtymäsäännös

Säädösluonnoksen 76.2 §:n mukaan " Kunnan on viiden vuoden kuluessa tämän lain voimaan tulosta haettava asemakaavan mukaisen katualueen lohkomista yleiseksi alueeksi, kun kyse on ennen tämän lain voimaantuloa kunnan haltuunsa saamasta katualueesta eikä lohkomista ole suoritettu tai lohkominen ole vireillä. Jos lohkomista ei ole haettu määräajan kuluessa, kiinteistörekisterin pitäjä voi hakemuksettakin määrätä yleistä aluetta koskevan lohkomisen suoritettavaksi. Jos kiinteistörekisterin pitäjä on Maanmittauslaitos, on sen kuultava kuntaa ennen toimitusmääräyksen antamista. "

Siirtymäajan tulisi olla 10 vuotta ottaen huomioon kuntien ja Maanmittauslaitoksen rajalliset resurssit asian hoitamiseksi. Maksettavia korvauksia koskien tulee kuitenkin varmistaa, että lunastuskorvauksiin ei sovelleta lunastuslain 38 a §:n mukaista 25 %:n korotusta. Kunnan katualueista maksamiin korvauksiin tulisi myös määrätä laissa 15 vuoden vanhentumissääntö, jos ko. katualue on ollut jo edellä mainitun ajan käytössä katualueena.

## 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.**

-

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

-

## Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

### Vapaa sana.

- Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, että "Suurin kuntien tehtäviin kohdistuva muutos, jolla olisi myös kustannusvaikutuksia, olisi velvoite laatia ja ylläpitää maapoliittista ohjelmaa. Säännösmuutokset tuskin edellyttäisivät uusia rekrytointeja, mutta voisivat myötävaikuttaa tehtäväkuvien sisältöön ja uusien tehtäväsältöjen muodostamiseen. Käytäntöjen kehittämiseksi uusien säännösten mukaisiksi tarvittaisiin muutamien henkilötyökuukausien työpanos kunnassa, toki riippuen kunnan olosuhteista ja valmiudesta. Kun toiminta on vakiinnutettu, maapolitiikan hoitamisen henkilötyön määrä lisääntyisi

nykyisestä ehkä muutamia prosentteja, kun otetaan huomioon ohjelman ajantasaisena säilyttämisen sitominen nelivuotisiin valtuustokausiin ja tarve jatkuvuudelle linjauksissa. Kunnissa, joille maapoliittisen ohjelman laatiminen olisi uutta, muutos olisi henkilötyön osalta hieman suurempi sekä alkuvaiheessa että toiminnan vakiinnuttua. Näissäkin kunnissa ohjelman laatimiseen, ylläpitämiseen ja seurantaan tarvittava työpanos olisi ehkä

joitain henkilötyökuukausia valtuustokautta kohti. Kunnissa, joissa päätettäisiin olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa, olisi ehkä parin viikon henkilötyöpanos kohdistettava kertaluonteisesti päätösvalmisteluun."

- Lakiesityksen vaikutusten arvioinnissa todetaan, että "Ensimmäistä kertaa asemakaavoitettavilla alueilla sovelletun katualueiden ilmaisuovutusvelvollisuuden poistaminen parantaisi kaikkien maanomistajien asemaa ja lisäisi hieman kuntien maanhankintakustannuksia. Muutoksen myötä kuntien kaikki maanhankinta olisi jatkossa vastikkeellista, kun tämä poikkeuksellinen ilmaisuovutusvelvollisuus päättyisi. "

Vaikutusten arvioinnista puuttuu maapoliittisen ohjelman seurannan aiheuttamat kustannukset. Hyvä näin, jos se tarkoittaa, että kunnille ei mainittavia kustannuksia synny. Tuleekin varmistaa, että säädösluonnoksen perusteluja tarkennetaan siten, että Ympäristöministeriölle ei anneta asetuksenantovaltuuksia edellyttää kunnilta maapoliittisen ohjelman ja seurannan laatimista koneluettavaan tietomalliin pohjautuen, mikä tarkoittaisi Ryhti-hankkeesta saatujen kokemusten perusteella erittäin merkittäviä yhteiskunnalle hyötyjä tuottamattomia lisäkustannuksia kunnille.

Hallituksen esityksen vaikutusten arvioinnissa toistuu sana "hieman" useassa kohdassa. Kustannusvaikutuksia ei ole kuitenkaan laskettu yhteen eli kokonaisarvio puuttuu.

Pakarimäki Petri  
Hyvinkään kaupunki

