

Asia: VN/30449/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

1 luku Yleiset säännökset

Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

Suomen Omakotiliitto pitää tärkeänä, että yhdyskuntarakentamista koskevassa sääntelyssä tunnistettaisiin selkeämmin pientalo- ja vapaa-ajan asumisen erityispiirteet. Esitys painottuu ammattimaiseen rakentamiseen ja kuntalähtöiseen kehittämiseen, vaikka lain soveltamisala ulottuu myös yksittäisiin kotitalouksiin ja vapaa-ajan kiinteistöihin.

Omakotiliitto painottaa, että lain yleisten periaatteiden soveltamisessa on nimenomaisesti huomioitava pientalo- ja vapaa-ajan kiinteistöjen omistajien asema ei-ammattimaisina toimijoina. Sääntelyn tulee olla kohtuullista suhteessa yksittäisen kotitalouden taloudellisiin ja tiedollisiin resursseihin sekä omaisuudensuojaan perustuvaan luottamuksensuojaan.

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.

Omakotiliitto pitää tarkoituksenmukaisena, että maapoliittisen ohjelman hyväksyminen kuuluu kunnanvaltuustolle. Maapoliittinen ohjelma on kunnan maankäyttöä ja maanomistajia koskeva keskeinen strateginen asiakirja, jolla on pitkäkestoisia ja laaja-alaisia vaikutuksia pientalo- ja vapaa-ajan asukkaisiin sekä muihin maanomistajiin. Valtuustokäsittely vahvistaa päätöksenteon demokraattisuutta, avoimuutta ja poliittista vastuuta sekä parantaa ennakoitavuutta maanomistajien näkökulmasta. Pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden näkökulmasta on olennaista, että viranomaismenettelyt ovat ennakoitavia, helposti ymmärrettäviä ja oikeusturvaa vahvistavia ja

kunta osallistaa aktiivisesti asukkaitaan prosesseihin mukaan. Maapoliittisissa ohjelmissa lyödään lukkoon esimerkiksi tonttivuokrauksen osalta asioita, jotka konkretisoituvat vasta myöhemmin. Tällöin asukkaille tulee yllätyksenä, että niihin ei voi enää vaikuttaa, kun valtuuston päätös on saanut lainvoiman aiemmin.

Omakotiliitto korostaa lisäksi tarvetta varmistaa, että viranomaisten harkintavaltaa käytettäessä huomioidaan yksittäisten kotitalouksien rajalliset resurssit ja tiedonsaantimahdollisuudet verrattuna ammattimaisiin toimijoihin. Erityisesti maaseutu- ja vapaa-ajan asumisen painottamisessa kunnissa maapolitiikan ennakoitavuus on keskeistä yksittäisen maanomistajan oikeusturvan kannalta. Ilman kirjattua maapoliittista ohjelmaa päätöksenteko voi käytännössä johtaa tapauskohtaiseen harkintaan ja tosiasialliseen eriarvoisuuteen maanomistajien välillä.

B. Pidätkö tarkoituksenmukaisena sitä, että kunta voisi päättää olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa, jos sen laatiminen olisi kunnassa ilmeisen tarpeetonta (7 §:n 4 mom.)?

Kyllä, mutta muutettuna

Perustelut ja täydennykset

Omakotiliitto toteaa, että joissain poikkeuksellisissa tilanteissa voi olla tarkoituksenmukaista olla mahdollisuus poiketa maapoliittisen ohjelman laatimisesta, mutta lainsäädännössä tulee täsmentää selkeästi ne kriteerit, joiden perusteella ohjelman laatimisesta voidaan luopua. Ilman tarkkarajaisia ja avoimia kriteerejä on vaarana, että poikkeamista sovelletaan eri kunnissa epäyhtenäisesti.

Pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden sekä muiden ei-ammattimaisten maanomistajien näkökulmasta maapoliittinen ohjelma on tärkeä väline ennakoitavuuden, läpinäkyvyyden ja oikeusturvan varmistamisessa. Erityisesti maaseutu- ja vapaa-ajan asumisen painottamisessa kunnissa ohjelman puuttuminen voi johtaa tapauskohtaiseen viranhaltijaharkintaan, mikä lisää maanomistajien välistä eriarvoisuutta ja heikentää mahdollisuuksia ennakoida maapolitiikan vaikutuksia omaan kiinteistöön. Tämän vuoksi poikkeamismahdollisuutta tulee rajata ja kytkeä se selkeästi objektiivisiin edellytyksiin.

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

Omakotiliitto toteaa, että erityisesti maaseutu- ja mökkikunnissa, joissa kaavoitushankkeet voivat olla harvinaisempia, mutta niiden vaikutus yksittäisiin maanomistajiin voi olla suuri, maapoliittisen ohjelman tuoma ennakoitavuus ja avoimuus on arvokasta. Ilman ohjelmaa pientalo- ja vapaa-ajan asukkaat ovat vaarassa joutua tapaus- tai viranhaltijakohtaisen maapolitiikan varaan. Tämä voi lisätä epäyhtenäisiä käytäntöjä, syventää alueellisia eroja ja johtaa maanomistajien eriarvoiseen kohteluun eri kunnissa, erityisesti kuntarajojen läheisyydessä.

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:

Omakotiliitto pitää lähtökohtaisesti oikeana ratkaisua, että kiinteistönomistajan velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin säilyy voimassa olevan lainsäädännön perusratkaisujen mukaisena ja että ensisijaisena välineenä käytetään maankäyttösopimusta ja toissijaisena kehittämiskorvausta. Lähtökohta on selkeä ja ennakoitava erityisesti ammattimaisessa ja laajamittaisessa maankäytön kehittämisessä.

Omakotiliitto painottaa, että pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden näkökulmasta on kuitenkin erittäin olennaista täsmentää, että velvollisuuden soveltamisen tulee aina perustua hankkeen todelliseen laajuuteen, kiinteistölle aiheutuvaan tosiasialliseen hyötyyn sekä kohtuullisuusperiaatteeseen. Pientalo- ja vapaa-ajan rakentaminen on tyypillisesti pienimuotoista eikä useinkaan edellytä merkittävää uutta yhdyskuntarakentamista tai kunnalle aiheutuvia kustannuksia verrattavalla tavalla kuin suuret kaavahankkeet. Tällöin kehittämiskorvauksen soveltaminen ilman selkeitä ja tarkkarajaisia edellytyksiä voi muodostua yksittäiselle kotitaloudelle kohtuuttomaksi.

Omakotiliitto korostaa, että pitää varmistaa, ettei kehittämiskorvaus muodostu pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden osalta tosiasiallisesti ensisijaiseksi rahoitusmekanismiksi tilanteissa, joissa maankäyttösopimus ei ole realistinen vaihtoehto. Ei-ammattimaisen maanomistajan asema, rajalliset neuvottelumahdollisuudet sekä hankkeiden vähäinen taloudellinen mittakaava edellyttävät, että kustannuksiin osallistuminen on läpinäkyvää, oikeasuhtaista ja sidottu selkeästi todettavissa olevaan hyötyyn.

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, mutta sopimusvapautta pitäisi rajoittaa nykyistä enemmän

Perustelut ja täydennykset:

Omakotiliitto katsoo, että maankäyttösopimusten sopimusvapauden säilyttäminen on lähtökohtaisesti perusteltua, mutta pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden oikeusturvan vuoksi

sopimusvapautta tulee rajoittaa nykyistä selkeämmin. Pientalo- ja vapaa-ajan kiinteistöjen omistajat ovat tyypillisesti ei-ammattimaisia maanomistajia, joilla ei ole samanlaista neuvotteluasemaa, asiantuntemusta eikä taloudellisia resursseja kuin kunnilla tai ammattimaisilla maankehittäjillä. Täysin laaja sopimusvapaus voi tällöin johtaa tosiasiallisesti epätasapainoiseen tilanteeseen, jossa sopimuksen ehdot määräytyvät yksipuolisesti kunnan ehdoilla.

Omakotiliitto painottaa, että sopimusvapauden rajoittaminen on tärkeää sen varmistamiseksi, että maankäyttösopimusten ehdot ovat oikeasuhtaisia suhteessa hankkeen laajuuteen, kiinteistölle syntyvään tosiasialliseen hyötyyn sekä perustuslain mukaiseen omaisuudensuojaan. Lisäksi on välttämätöntä estää tilanteet, joissa kehittämiskorvauksen mahdollisuus muodostuu tosiasialliseksi painostuskeinoksi sopimuksen hyväksymiseen. Pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden kannalta maankäyttösopimus ei saa olla väline, jolla yksittäinen kotitalous joutuu vastaamaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista laajemmin kuin on kohtuullista ja perusteltua.

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?

En

Perustelut ja täydennykset:

Omakotiliitto ottaa kantaa asiaan pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden näkökulmasta eikä kannata esitettyä säännösluonnosta siltä osin kuin kustannusvastuu ulotetaan poikkeamisluvan ja puhtaan siirtymän sijoittamisluvan yhteyteen. Pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden hankkeet ovat lähtökohtaisesti pienimuotoisia, yksittäisiä ja ei-ammattimaisia, eikä niillä useinkaan synny sellaista uutta yhdyskuntarakentamista tai kunnalle aiheutuvaa kustannusta, joka oikeuttaisi kehittämiskorvauksen tai muun vastaavan maksun perimiseen. Poikkeamisluvat kohdistuvat tyypillisesti jo olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, eikä niitä voida rinnastaa laajoihin kaavahankkeisiin tai kunnallistekniikkaa edellyttäviin kehittämistoimiin.

Omakotiliitto näkee, että esitetty malli laajentaisi kustannusvastuuta tilanteisiin, joissa pientalo- ja vapaa-ajan kiinteistön omistajalla ei ole tosiasiallista mahdollisuutta vaikuttaa yhdyskuntarakenteen laajuuteen, ajoitukseen tai kustannustasoon. Tämä heikentäisi merkittävästi kohtuullisuusperiaatteen toteutumista ja lisää riskiä siitä, että yksittäinen kotitalous joutuu vastaamaan yleisestä yhdyskuntakehittämisestä ilman selkeää ja todennettavaa hyötyä. Lisäksi säännös voisi nostaa lupakäytäntöjen kustannuksia ja kynnystä hakea poikkeamislupaa tilanteissa, joissa hanke on maankäytöllisesti perusteltu mutta taloudelliselta mittakaavaltaan vähäinen.

Omakotiliiton näkemyksen mukaan pientalo- ja vapaa-ajan asumista koskevissa tilanteissa poikkeamisluvat ja sijoittamisluvat tulee selkeästi rajata kustannusvastuujärjestelmän ulkopuolelle.

Muutoin vaarana on, että säännös muodostuu tosiasialliseksi lisämaksuksi yksittäiselle kotitaloudelle ja heikentää ennakoitavuutta, oikeusturvaa ja rakentamisen kohtuullisia edellytyksiä.

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

Omakotiliitto korostaa tarvetta tarkastella kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista koskevaa sääntelyä kokonaisuutena pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden näkökulmasta. Useiden erillisten kustannusvastuuta koskevien instrumenttien yhteisvaikutus voi johtaa siihen, että yksittäinen ei-ammattimainen kiinteistönomistaja joutuu vastaamaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista useassa eri vaiheessa ilman selkeää kokonaisarviota kustannusten kohtuullisuudesta ja suhteesta hankkeesta saatavaan hyötyyn.

Eryteisesti pientalo- ja vapaa-ajan asumisessa hankkeet ovat tyypillisesti pienimuotoisia, eikä niillä useinkaan synny merkittävää uutta yhdyskuntarakennetta tai kunnalle aiheutuvia kustannuksia. Tästä huolimatta luku 3 mahdollistaa kustannusvastuun laajenemisen tilanteissa, joissa kiinteistönomistajalla ei ole tosiasiallista vaikutusmahdollisuutta kustannusten syntyyn tai laajuuteen.

Omakotiliitto katsoo, että sääntelyä tulee täsmentää siten, että kustannuksiin osallistuminen on aina selkeästi sidottu hankkeen todelliseen laajuuteen, kiinteistölle syntyvään todennettavaan hyötyyn sekä kohtuullisuus- ja oikeasuhtaisuusperiaatteisiin, ja että ei-ammattimaisen maanomistajan asema turvataan kokonaisuudessa nykyistä vahvemmin.

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

Omakotiliitto toteaa, että kehittämialueiden määrittelyssä ja soveltamisessa on varmistettava, ettei vapaa-ajan asumisen alueita sisällytetä kehittämialueisiin ilman erityisiä, painavia perusteita ja vaikutusten arviointia yksittäisten kiinteistönomistajien näkökulmasta.

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

Omakotiliitto toteaa, että tonttijakoa koskevassa sääntelyssä on huomioitava, että pientaloalueilla tonttijaon muutokset voivat vaikuttaa olemassa olevien kiinteistöjen käyttöön, kulkuyhteyksiin ja kustannusvastuisiin sekä aiheuttaa yksittäisille kotitalouksille uusia tai ennakoimattomia taloudellisia velvoitteita, ilman että maanomistajalla on tosiasiallista vaikutusmahdollisuutta ratkaisuun tai vastaavaa taloudellista hyötyä muutoksesta.

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:

Omakotiliitto toteaa, että katualueen siirtyminen ja lunastus ensimmäisen asemakaavan tilanteissa on erityisen herkkä pientalo- ja mökkitaloille. Tällöin laadittaessa katualueiden siirtymistä ja lunastamista koskevia menettelyitä, tulee turvata pientalo- ja vapaa-ajan kiinteistönomistajan oikeusturva ja kohtuullinen korvaus erityisesti tilanteissa, joissa kiinteistö on ollut pitkään yksityiskäytössä.

Omakotiliitto toteaa, että tämän pohjalta pientaloasukkaiden kannalta perustellumpi vaihtoehto olisi se, jossa ensimmäistä asemakaavaa koskeva tilanne erotetaan asemakaavan muutoksesta (vaihtoehto 2).

Ensimmäinen asemakaava merkitsee yksittäiselle pientalokiinteistön omistajalle olennaista ja usein ennakoimatonta muutosta oikeudellisessa asemassa, kun alueelle syntyy ensimmäistä kertaa katualueita, julkista käyttöä ja niihin liittyviä luovutus-, lunastus- ja korvausvaikutuksia. Tämä tilanne ei ole rinnastettavissa asemakaavan muutokseen alueella, joka on jo kaavoitettu ja osin rakennettu.

Yhtenäinen menettely (vaihtoehto 1) heikentäisi ei-ammattimaisen maanomistajan omaisuudensuojaa ja luottamuksensuojaa sekä johtaisi kohtuuttomiin lopputuloksiin tilanteissa, joissa yksittäinen kotitalous joutuu vastaamaan yhdyskuntarakenteen muutoksista ilman vastaavaa hyötyä. Vaihtoehto 2 mahdollistaa oikeasuhtaisemman ja pientaloasukkaan asemaa paremmin turvaavan harkinnan.

Omakotiliitto toteaa vapaa-ajan asukkaiden osalta, että vaihtoehto 2 on erityisen tärkeä oikeusturvan ja kohtuullisuuden näkökulmasta. Vapaa-ajan kiinteistöt sijaitsevat usein alueilla, joilla

maankäytön lähtökohta on ollut pitkään yksityinen, harva ja maisemallisesti herkkä, ja joissa ensimmäinen asemakaava muuttaa olennaisesti kiinteistön käyttötarkoituksen ja ympäristön luonteen.

Ensimmäiseen asemakaavaan liittyvien katualueiden syntyminen, maa-alueiden siirtyminen ja käyttörajoitukset voivat vaikuttaa huomattavasti vapaa-ajan asumisen edellytyksiin, yksityisyyteen ja maisemaan. Mikäli menettely olisi aina sama riippumatta kaavoituksen vaiheesta (vaihtoehto 1), vapaa-ajan asukkaiden asema jäisi kohtuuttomasti samalle viivalle ammattimaisten kehittämishankkeiden kanssa. Erottelu ensimmäisen asemakaavan ja kaavamuutoksen välillä (vaihtoehto 2) on keskeinen, jotta vapaa-ajan asuntojen omistajien omaisuudensuoja ja oikeasuhtainen kohtelu voidaan tosiasiallisesti turvata.

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

Omakotiliitto korostaa, että maan luovuttamista, lunastamista ja kaavan toteuttamisesta johtuvaa korvausta koskevassa sääntelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden asemaan ei-ammattimaisina maanomistajina. Luvun 6 säännökset voivat käytännössä johtaa tilanteisiin, joissa yksittäinen kiinteistönomistaja joutuu luovuttamaan maa-alueita tai hyväksymään merkittäviä käyttörajoituksia osana kaavan toteuttamista ilman, että menettelyn oikeasuhtaisuutta ja korvausten riittävyttä arvioidaan riittävän tapauskohtaisesti.

Omakotiliitto painottaa, että erityisesti ensimmäisen asemakaavan tilanteissa lunastamiseen ja korvauksiin liittyvät menettelyt ovat pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden kannalta kriittisiä, sillä kyse on usein pitkään yksityiskäytössä olleen kiinteistön oikeusasemaa olennaisesti muuttavista ratkaisuista.

Omakotiliitto katsoo, että sääntelyssä tulee korostaa kohtuullisuusperiaatetta, omaisuudensuojaa ja maanomistajan luottamuksensuojaa sekä varmistaa, että korvaukset ja menettelyt ovat oikeassa suhteessa kaavan toteuttamisesta aiheutuvaan tosiasialliseen haittaan. Muutoin vaarana on, että kaavojen toteuttamiseen liittyvä kustannus- ja rasitevaikutus kohdistuu suhteettomasti yksittäisiin kotitalouksiin.

7 luku Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

Omakotiliitto toteaa, että valitusoikeuden kaventaminen osuu suhteellisesti kovemmin yksittäisiin asukkaisiin kuin ammattitoimijoihin. Valitusoikeuden rajaamisessa on arvioitava sen vaikutuksia erityisesti pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden oikeusturvaan, sillä heillä ei ole käytettävissään vastaavia ennakkollisia vaikutusmahdollisuuksia kuin kunnilla tai ammattimaisilla toimijoilla.

8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

Omakotiliitto muistuttaa, että käyttömääräykset, pakkokeinot ja seuraamusmaksut voivat kohdistua tavallisiin kotitalouksiin, joilla on myös aina heikompi neuvotteluasema. Hallinnollisia seuraamuksia ja käyttömääräyksiä sovellettaessa on otettava huomioon, kohdistuvatko velvoitteet ammattimaiseen toimijaan vai yksittäiseen kotitalouteen. Seuraamusten tulee olla oikeasuhtaisia suhteessa toiminnan laatuun ja laajuuteen.

9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

Omakotiliitto toteaa, että lain voimaantuloon ja siirtymäsäännöksiin tulee sisällyttää riittävät siirtymäajat erityisesti niille pientalo- ja vapaa-ajan kiinteistönomistajille, joihin uudet velvoitteet kohdistuvat ilman mahdollisuutta ennakoivaan varautumiseen.

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.

Omakotiliitto toteaa, että vaikutusten arviointi on kokonaisuutena ansioiltaan kattava ja monipuolinen, mutta pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden sekä muiden ei-ammattimaisten maanomistajien näkökulmasta taloudellisia vaikutuksia ei ole tarkasteltu riittävän konkreettisesti. Arvioinnissa ei ole riittävästi huomioitu pientalo- ja vapaa-ajan asukkaisiin kohdistuvia kustannusvaikutuksia, kuten kunnossapitovelvoitteiden laajenemista, hulevesimaksuja, sijoittamislupamaksuja ja mahdollisia seuraamusmaksuja, eikä erityisesti näiden kustannusten kasautumista yksittäiseen kotitalouteen.

Kohdassa 4.2.2.2 tunnistetaan, että yksittäisille kotitalouksille voi syntyä kustannusvaikutuksia esimerkiksi kunnossapitovastuiden ja muiden velvoitteiden laajentuessa. Arviointi ei kuitenkaan riittävästi huomioi sitä, että pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden osalta kustannusvaikutukset voivat kasautua useista eri säännöksistä yhtäaikaisesti, kuten maankäyttösopimuksista, kehittämiskorvauksista, poikkeamis- ja sijoittamisluvista sekä tonttijakoa koskevista ratkaisuista. Ilman kokonaisvaltaisempaa tarkastelua vaarana on, että yksittäisen ei-ammattimaisen maanomistajan taloudellinen rasitus muodostuu kohtuuttomaksi suhteessa hankkeen laajuuteen ja siitä saatavaan hyötyyn.

Omakotiliitto katsoo, että vaikutusten arviointia tulisi täydentää siten, että taloudellisia vaikutuksia arvioidaan pientalo- ja vapaa-ajan asumisen osalta yksittäisen kotitalouden tasolla, huomioiden velvoitteiden yhteisvaikutukset, ennakoitavuus ja oikeasuhtaisuus. Tämä on tärkeää sekä sääntelyn hyväksyttävyyden että kohtuullisuusperiaatteen toteutumisen kannalta.

Omakotiliitto toteaa, että vaikutusten arviointi on kokonaisuutena hyvin jäsenneilty ja monipuolinen, mutta pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden sekä muiden ei-ammattimaisten maanomistajien näkökulmasta taloudellisia vaikutuksia ei ole arvioitu riittävän konkreettisesti.

Eryteisesti yksittäiseen kotitalouteen kohdistuvien kustannusvaikutusten ja niiden yhteisvaikutusten tarkastelu jää puutteelliseksi. Vaikutusten arviointia tulisi tältä osin täydentää siten, että pientalo- ja vapaa-ajan asumiseen liittyviä kustannuksia sekä niiden kasautumista arvioidaan selkeämmin ja mahdollisuuksien mukaan myös euromääräisesti, jotta sääntelyn kokonaisrasitus ja ennakoitavuus kotitalouksien näkökulmasta voidaan arvioida luotettavasti.

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

Omakotiliitto katsoo, että yhdyskuntakehittämislain keskeisimmät vaikutukset kohdistuvat erityisesti yksittäisiin pientalo- ja vapaa-ajan asukkaisiin silloin, kun sääntelyä sovelletaan ei-ammattimaisiin maanomistajiin ja pienimuotoisiin hankkeisiin. Vaikutukset konkretisoituvat ennen kaikkea taloudellisten velvoitteiden laajentumisena ja niiden kasautumisena yksittäisen kotitalouden kannettavaksi useista eri sääntelykokonaisuuksista.

Omakotiliitto nostaa keskeisimpinä vaikutuksina kustannusvastuiden lisääntymiseen ja ennakoitavuuden heikkenemiseen tilanteissa, joissa pientalo- tai vapaa-ajan kiinteistön omistaja kohtaa samanaikaisesti esimerkiksi kunnossapitovelvoitteiden laajenemista, hulevesimaksuja, maankäyttöön ja lupamenettelyihin liittyviä maksuja sekä tonttijakoa ja yhdyskuntarakentamista koskevia korvausvelvoitteita. Vaikutusten kohdistuminen on luonteeltaan epätasaista ja voi johtaa siihen, että yksittäisen ei-ammattimaisen maanomistajan taloudellinen rasitus muodostuu merkittäväksi suhteessa hankkeen laajuuteen ja siitä saatavaan hyötyyn.

Omakotiliitto toteaa, että lain keskeinen vaikutus pientalo- ja vapaa-ajan asumisen kannalta ei ole niinkään yksittäinen uusi velvoite, vaan useiden eri velvoitteiden yhteisvaikutus. Tästä syystä vaikutusten arvioinnissa ja sääntelyn soveltamisessa tulisi korostaa oikeasuhtaisuutta,

kohtuullisuutta ja kotitalouksien todellista maksukykyä, jotta yhdyskuntakehittämislain tavoitteet eivät tosiasiallisesti siirrä yhdyskuntarakentamisen kustannusrasitetta yksittäisten kotitalouksien kannettavaksi.

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.

Suomen Omakotiliitto ry kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto ehdotuksesta yhdyskuntakehittämislainsäädännöstä.

Omakotiliitto edustaa pientalo- ja vapaa-ajan asukkaita, toimii kohderyhmän edunvalvojana ja tarjoaa monipuolisia jäsenpalveluita. Liitto on valtakunnallinen, riippumaton ja yleishyödyllinen kansalaisjärjestö, jossa on noin 220 jäsenyhdistystä, joihin kuuluu vajaat 70 000 jäsentä (kotitaloutta). Suomessa on yhteensä noin 1,1 miljoonaa omakotitaloa, joissa asuu noin 2,7 miljoonaa ihmistä sekä noin 0,5 miljoonaa vapaa-ajan asuntoa, joita käyttää 2,4–2,9 miljoonaa ihmistä.

Omakotiliitto pitää tärkeänä, että yhdyskuntarakentamista koskevassa sääntelyssä tunnistetaan pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden asema ei-ammattimaisina maanomistajina ja yksittäisinä kotitalouksina. Esityksessä on useita perusteltuja tavoitteita yhdyskuntarakentamisen ohjaamiseksi ja kustannusten jakamiseksi, mutta sääntelykokonaisuus sisältää pientalo- ja vapaa-ajan asumisen näkökulmasta riskin kustannusvastuiden laajentumisesta ja kasautumisesta ilman, että yksittäisellä kotitaloudella on tosiasiallisia vaikutusmahdollisuuksia niiden syntyyn tai laajuuteen. Kohtuullisuus, oikeasuhtaisuus ja tosiasiallisen hyödyn huomioon ottaminen ovat tältä osin keskeisiä edellytyksiä lain hyväksyttävyydelle.

Omakotiliitto korostaa, että maankäytösopimuksia, kehittämiskorvauksia, lupamenettelyihin liittyviä maksuja, kunnossapitovelvoitteita sekä tonttijakoa koskevia säännöksiä tulee tarkastella myös niiden yhteisvaikutusten kautta. Erityisesti pientalo- ja vapaa-ajan asumisen osalta vaikutukset konkretisoituvat vasta yksittäisen kotitalouden tasolla, jolloin sääntelyn ennakoitavuus ja kohtuullinen taloudellinen kokonaisrasitus korostuvat. Näkemyksemme mukaan lain jatkovalmistelussa ja soveltamisessa on tärkeää varmistaa, ettei yhdyskuntarakentamisen kustannusten jakaminen tosiasiallisesti siirrä vastuita suhteettomasti yksittäisten kotitalouksien kannettavaksi.

Jatkamme mielellämme yhteistyötä asian edistämiseksi.

Kunnioitavasti

Suomen Omakotiliitto ry

Marju Silander

toiminnanjohtaja

Jukka Malila

puheenjohtaja

Silander Marju
Suomen Omakotiliitto ry