

Asia: VN/30449/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi 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

Perustelut antamallenne vastaukselle.

Maapoliittisen ohjelman hyväksyvistä toimielimestä ei ole tarvetta säätää laissa, vaan jättää kunnan päätettäväksi.

B. Pidätekö 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

Kunnalla tulisi olla mahdollisuus olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa, mikäli kunta ei katso sen laatimista tarpeelliseksi. Mikäli esityksen mukainen säännös jää lakiin, tulisi termiä "ilmeisen tarpeeton" selventää, milloin tällainen tilanne olisi käsillä.

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

Maapoliittisen ohjelman laatiminen ja seuranta on erittäin työllistävää pienelle kunnalle. Maapoliittisen ohjelman laatimista ei tulisi tehdä lakiperusteiseksi. Kunnat linjaavat maapoliitiikkaansa kuntastrategioidensa ja muiden vastaavien asiakirjojen kautta eikä tarvetta

erilliselle maapoliittiselle ohjelmalle välttämättä ole. Maapoliittisen ohjelman tarkistaminen valtuustokausittain on tarpeeton ja raskas prosessi tilanteessa, jossa tarvetta muutoksille ei ole.

Lain 2 §:n määritelmän kunnan maapoliittisesta ohjelmasta tulisi olla yhdenmukainen 6 §:n säännöksen maapoliittisen ohjelman sisällöstä kanssa.

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:

Maankäyttösopimus mahdollistaa sopimisen laajemmin kaavan toteuttamiseen liittyen, mikä on hyvin tärkeää kunnan kannalta.

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 maapoliittikkaa ohjaavat muut säännökset (luku 2)?

Kyllä

Perustelut ja täydennykset:

Kunnalla on tarve laajempaan sopimusvapauteen huomioiden lain 5 §:n mukaisten kunnan maapoliittisten tavoitteiden saavuttamisen ja kaavojen toteuttamisen sekä kyseessä olevan asemakaavan sisällön kannalta riittävien ehtojen sisällyttämiseksi maankäyttösopimukseen.

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:

17 § mahdollistaa parhaan menettelyn valitsemisen ilman, että mahdollisuus velvoittaa osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ohjaisi käytettävän menettelyn valintaa.

Huomioiden lupamenettelyjen mahdolliset vaikutukset yhdyskuntarakentamisen tarpeeseen olisi tarkoituksenmukaista mahdollistaa laajempikin sopiminen kuin vain kustannuksista. Maankäyttösopimuksen hyväksymiskäsittely on kuitenkin lupamenettelyjen osalta sama kuin kaavan yhteydessä.

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

Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista koskevat säännökset ovat haastavia erityisesti pienen kunnan ja täydennysrakentamisen näkökulmasta. Lain 10 ja 11 §:ien yksityiskohtaiset velvoitteet ovat nykyiseen sääntelyyn verrattuna pienessä kunnassa erittäin työllistäviä ja raskaita ja ennemminkin omiaan hidastamaan ja haittaamaan kuin edistämään kunnan yhdyskuntakehitystä. Hallintolain mukaiset hyvän hallinnon periaatteet ohjaavat kunnan toimintaa myös sopimusneuvotteluissa.

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

Esitetyt muutokset kehittämialuetta koskeviin säännöksiin voi pitää kannatettavina.

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

Ohjeellisen tonttijaon käsitteen poistamista voi pitää kannatettava. 32 §:ssä olisi syytä selventää tonttijaon menettelyä siten, että tuotaisiin esiin asemakaavan yhteydessä laadittavan ja hyväksyttävän tonttijaon osalta noudatettavan asemakaava-asian menettelyä. Tonttijaon laatijan pätevyys-

vaatimusten muutoksia voi pitää kannatettavina huomioiden nykyiset haasteet pätevien henkilöiden saamisessa. 46 §:n soveltamisen kannalta epäselväksi jää, missä tapauksessa tonttijako voisi olla yksityisen edun vaatima ilman, että kiinteistönomistaja tai -haltija olisi sitä hakenut.

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).

60 §:ään olisi hyvä täsmentää, että kyse on kaavan toteuttamiseen liittyvästä korvauksesta (luonnoksen 6 luku) eikä tässä tarkoiteta esim.

maankäytösopimukseen perustuvaa korvausta.

7 luku Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

Ei näkemyksiä.

8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

Ei näkemyksiä.

9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

Ei näkemyksiä.

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?

Pääosin onnistuneena

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.

Laissa lisätään kunnille uusia velvoitteita (mm. maapoliittisen ohjelman laatiminen ja seuranta, yhdyskuntarakentamisen kustannukset), mutta arvioinnissa ei ole juurikaan huomioitu hallitusohjelman tavoitetta normien ja sääntelyn keventämisestä. Lisäykset tosiasiallisesti lisäävät kuntien työtä ja hallinnollista taakkaa.

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

Keskeisimmät vaikutukset kohdistuvat laajasti kunnan maapolitiikkaan. Kunnan kannalta säännökset lisäävät kuntien velvoitteita. Kuntalaisten ja kiinteistönomistajien kannalta säännökset pyrkivät lisäämään kunnan harjoittaman maapolitiikan avoimuutta ja tasapuolisuutta, joka onkin jo sellaista kuntalain velvoittamana.

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.

-

Määttälä Johanna
Kauniaisten kaupunki