

Asia: VN/30449/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi

1 luku Yleiset säännökset

Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

Oulaisten kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua yhdyskuntakehittämislain esityksestä. Yleisesti laki tuntuu paremmin valmistellulta, kuin aiemmat maankäyttö- ja rakennuslain uudistukseen liittyvät muutokset ja sen tavoitteet maapolitiikan, yhdyskuntarakentamisen kustannuksien korvausten, kehittämisalueiden, tonttijakojen, maan luovuttamisen tai lunastamisen sekä korvauksia koskevien säännöksiin suhteen ovat harkittuja ja perusteltuja. Varsinkin tarpeettomaksi osoittautuneet säännökset sekä lunastukseen, maankäyttösopimukseen ja tonttijakoon liittyvät kohdat on tehty ajatuksella.

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.

Maapoliittisen ohjelman hyväksyminen kunnanvaltuustossa on mielestämme perusteltua. Ohjelman valmistelu voi tapahtua työryhmässä taikka muussa maapolitiikasta vastaavassa toimielimessä, kunhan valmistelevalle ryhmälle on riittävä osaaminen. Mikäli maapoliittinen ohjelma on osa kunnan strategisia linjauksia, korostuu tarve käsitellä se valtuustossa, jotta voidaan varmistaa ohjelman "jalkautuminen" päätöksen teon tueksi ja välineeksi. Samaisesta syystä valtuustokausittain tapahtuva tarkastelu on järkevää, jotta vältetään ohjelman laatimiselta vain laatimisen iloksi ja lain noudattamiseksi.

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

En

Perustelut ja täydennykset

Kunnan mahdollisuus olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa, mikäli se on ilmeisen tarpeeton on ihan hyvä, mutta toisaalta pienempien ja taantuvienkin kuntien on syytä linjata maankäyttöön liittyvät asiansa, jotta ne ovat selkeästi määritellyt yli valtuustokausien ja henkilöstö muutoksien. Pienissä kunnissa usein korostuu yhden työntekijän laaja-alaisuus ja henkilöstön vaihtuessa, voivat käytännöt herkästi muuttua (tarpeettomasti), unohtua tai aiheuttaa epäselvyyksiä myös kunnan sisäisessä tavassa tulkita kunnan sisäisiä ohjeita. Varsinkin epäselvyydet linjaamattomissa asioissa aiheuttavat herkästi työntekijöissä tarpeetonta kuormitusta. Maapoliittisen ohjelman laatiminen varmistaisi myös pienemmissä kunnissa käytäntöjen yhtenäisyyden hallintosäännön tapaan yli valtuustokausien ja henkilöstömuutoksien sekä parantaisi yleistä ymmärrystä aiheesta.

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

Maapoliittisen ohjelman laatimiseen tulee varata riittävä siirtymäaika, jotta sitä valmisteleva työ voidaan tehdä huolella ja resurssi viisaasti.

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:

Osallistumisvastuu vaikuttaa järkevältä. Varsinkin pienemmissä kunnissa, joissa asemakaavalla ei välttämättä välittömästi saavuteta taloudellista hyötyä, eikä maanomistajalla ole halua tehdä yhteistyötä periaatteellisista syistä.

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:

Sopimus vapaus on hyvä ja pakkoa parempi ja joustavampi vaihtoehto.

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:

-

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

Korvauksia käsittelevissä pykälissä on mielestämme hyvin ajateltu tilanteet, joissa sopimuksia syntyy ja korvauksia maksetaan. Lisäksi niissä on huomioitu alueelliset erot ja maanomistajien yhdenvertaisuus. Lain voimaan tullessa voi kuitenkin olla tarpeen tarkentaa kohtien käytäntöjen muodostumisen yhtenäisyyttä alueelliset erot huomioiden.

Etenkin maaseutumaisessa ympäristössä, jossa maaomaisuuden määrä yhdellä maanomistajalla saattaa olla huomattava, korostuvat näiden korvausten määrittelyn yhdenvertaisuus ja reiluus maanomistajaa kohtaan ja on tärkeä huomioida maa-alueen käyttötarkoitus ennen asemakaavanlaatimista esimerkiksi, jos kyseessä on maanomistajan elinkeino. Korvaukset eivät myöskään saa aiheuttaa maanomistajalle tarpeetonta taloudellista haittaa.

4 Luku Kehittämisaalue

Näkemyksenne kehittämisaaluetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

Tämä on erittäin hyvä ja selkiyttävä luku ja voi toteutuessaan edesauttaa kuntien maapolitiikan toteuttamista ja lisätä esimerkiksi teollisuutta ja vihreän siirtymän hankkeita sekä parantaa alueellista taloutta.

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

Tonttijakoa koskeva kokonaisuus on enimmäkseen hyvä. Maanmittausalan tutkinnon suorittaneen henkilön osallistuminen tonttijaon laatimiseen on perusteltua, jotta voidaan todentaa pohjakartan ajantasaisuus ja riittävä laatu, mutta muutoin ei mielestämme ole välttämätöntä, että tonttijaon laatii maanmittausalan tutkinnon suorittanut henkilö, koska tonttijakoja laaditaan myös asemakaavan yhteydessä, jonka laatija voi olla muu kuin maanmittausalan tutkinnon suorittanut. Lisäksi tonttijakoa laadittaessa on kuitenkin otettava huomioon alueen kiinteistöjen omistussuhteet.

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:

Vaihtoehto kaksi on reilumpi maanomistajaa kohtaan. Vaihtoehto 1 taas selkeämpi ja yksiselitteisempi, jonka haaste muodostuu, jos kunta laatii asemakaavan, mutta ei jostain syystä lähdekkään sitä toteuttamaan. Tämä taas pienempien kuntien haasteita.

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

-

7 luku Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

Ei kommentoitavaa.

8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

Säännös asemakaavan toteuttamisvastuusta on hyvä, ja edistää myös yksityisomisteisten kaava-alueiden toteutumista.

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?

Pääosin onnistuneena

B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?

Ei

Jos vastasitte kyllä, olkaa hyvä ja tarkentakaa, mitä osaa tai osia vaikutusten arvoinnista 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.

Kokonaisuutena vaikuttaa huolellisesti laaditulta.

Vähäkangas Sanna
Oulaisten kaupunki