

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.)?**

Kyllä

**Perustelut antamallenne vastaukselle.**

-

**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**

Kuntien tulee voida tehdä myös maapoliittisia päätöksiä ilman maapoliittista ohjelmaa tai tilanteessa, että ohjelma on joltain osin vanhentunut ja sitä ei ole ehditty/ollut resursseja päivittää.

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

-

### 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:**

-

**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:**

-

**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, mutta muutettuna

**Perustelut ja täydennykset:**

Jos maapoliittista ohjelmaa ei ole, tai sitä ei ole ehditty/ei ole ollut resursseja päivittää, niin kunnan tulee pystyä päättämään korvauksesta.

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

- Pidetään hyvänä, että kunta pystyy määrätä kustannusperusteisen kehittämiskorvauksen tilanteissa, joissa asemakaava hyödyttää merkittävästi maanomistajaa ja maanomistaja kieltäytyy maankäyttösopimuksista.

11§ Kehittämiskorvauksiin laskettavaksi arvioita kustannuksiin ei saa rajata pois niiden toteuttamisajan perusteella (pitää voida periä myös ylo 15 vuotta vanhempia kustannuksia, esim kunnallistekniikan osalta). Kustannusten jakaminen tulee olla tasapuolinen tarkasteltavalla alueella.

17§ Kehittämiskorvauksen rajoja pitää pystyä päättämään ilman maapolitista ohjelmaa, erillisellä kunnan päätöksellä.

19§ Kunnan pitää pystyä itse päättämään merkittävästä arvonnoususta, 500 kerrosneliömetrin arvonnousun raja ei saa olla lailla määrätty.

21§ Kehittämiskorvaus tulee voida periä ilman hyväksytyä tonttijakoa (ohjeellinen tonttijako)

24§ Kehittämiskorvaus tulee olla perittävässä asemakaavan lainvoimaisuuden jälkeen tai kun yleisten alueiden rakentaminen toteutetaan, ei vasta rakentamuslupien yhteydessä jälkikäteen.

## 4 Luku Kehittämialue

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

-

## 5 Luku Tonttijako

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

- Tonttijaon ohjeellisuus asemakaavassa tulee säilyttää. Esim meidän kokoisissa kunnissa lohkotaan teollisuustontteja tarpeen mukaan ja tarpeellisen kokoisena.

## 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 1 (aina sama menettely)

**Perustelut ja täydennykset:**

-

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

-

## 7 luku Muutoksenhaku

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

-

## 8 Luku Erinäisiä säännöksiä

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

-

## 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 osuua.**

**Millaisena pidätte luonnoksessa esitettyä vaikutusten arviointia kokonaisuutena?**

Merkittävän 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.**

Muuramen kunta toteaa, että koituvaa työmäärää ei ole arvioitu riittävästi, mm. maapoliittisen ohjelman laadinta, seuranta ja päivittäminen on kokonaan uusi, lakisääteinen tehtävä. Kuten Kuntaliitto omassa lausunnossaan toteaa, kunnan velvollisuus yksilöidä yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja niiden laskentatapa, lisää työmäärää, tekee maankäyttösopimusten sopimuskorvausten määrästä ennakoimattomampia, erityisesti maanomistajan kannalta. Siirtymäsäännöksiin sisältyvän katualueiden lohkomistoimitusten ja haltuunottojen loppuun vieminen annetun määräajan puitteissa tulee merkittävästi lisäämään niin kuntien kuin Maanmittauslaitoksenkin työmäärää. Toimenpiteiden kustannusten vaikutusten arviointi on merkittävästi puutteellinen.

Taloudellisten vaikutusten arviointi on kaiken kaikkiaan puutteellista. Esityksessä ei täysin tunnisteta, hankkiiko kunta maata pääosin yleisiksi alueiksi, vai kuitenkin edelleen luovutettavaksi. Nykytilan arvioinnissa on kuitenkin huomioitu kuntien maankäytön tulot ja yhdyskuntarakentamisen kustannukset, joista voidaan todeta, että saadut tulot eivät riitä kattamaan kustannuksia. Yhdyskuntarakentamisen kustannuksiksi on saatu 1209 miljoonaa euroa, ja maankäytön tuloiksi (vuokrat, maankäyttösopimukset, myyntitulot) 1211 miljoonaa euroa, maanomaisuuden hallinnan kustannukset ovat olleet 88 miljoonaa euroa, ja maanhankintaan on käytetty 232 miljoonaa euroa. Muuramen kunta toteaa, että kunnat ovat siis käyttäneet 318 miljoonaa euroa veronmaksajien rahoja mahdollistaakseen yhdyskuntakehittämisen. Voidaan todeta, etteivät kuntien saamat tulot

riitä kattamaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Nyt lausunnoilla oleva lakiluonnos lisää kuntien maanhankinnan kustannuksia ja vähentää tuloja. Muuramen kunta toteaa, että vaikutusten arvioinnissa pitää esittää mahdollisimman luotettava arviointi esitettyjen muutosten vaikutuksesta euromääräisinä kuntien maankäytöstä saataviin tuloihin ja maanhankinnan kustannuksiin.

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

-

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

**Vapaa sana.**

-

Saastamoinen Kaisu  
Muuramen kunta - Muuramen kunnanhallitus