

Asia: VN/30449/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

1 luku Yleiset säännökset

Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

Lain tavoitteet ovat selkeä ja ymmärrettävä eikä niistä ole erityistä lausuttavaa. Lakiluonnos tuo kuitenkin mukanaan uudenlaisia tehtäviä, ja ne vaativat

lisää henkilöresursseja ja mahdollisesti investointeja tietojärjestelmiin.

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.

Lakiluonnoksessa edellytetään, että kunnanvaltuusto hyväksyy maapoliittisen ohjelman. Jyväskylän kaupungin mielestä ei ole tarkoituksenmukaista, että

nimenomaan kunnanvaltuusto päättää maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä. Kunnalliseen itsehallintoon kuuluu, että kunta mahdollisimman laajasti päättää

omasta päätöksen teosta ja siihen liittyvistä delegoinneista hallintosäännöllä ja toimintasäännöillä. Näkemysemme mukaan myös maapoliittisen ohjelman

hyväksyjätaho tulisi voida määrittää hallintosäännön avulla.

B. Pidätekö 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

Jyväskylän kaupungin tällä hetkellä voimassa olevat maapolitiikan linjaukset on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 17.12.2024 ja ne tulivat

voimaan 1.2.2025. Maapolitiikan linjaukset yhdessä 10[®]-ohjelman (maankäytön, asumisen ja liikenteen toteuttamishjelma) kanssa muodostavat Jyväskylän kaupungin maapoliittisen ohjelman.

Jyväskylän kaupungille on tärkeää, että maapolitiikasta on olemassa selkeät kunnallisen päätöksenteon mukaisesti hyväksytyt linjaukset. Kunnallisen itsehallinnon kannalta on erityisen tärkeää, että kunta voi itse päättää maapoliittisen ohjelman tarpeesta ja varsinkin sen muodosta ja sisällöstä.

Jyväskylän kaupunki pitää kuitenkin tarkoituksenmukaisena sitä, että kunta voi myös päättää olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa, mikäli kunta arvioi ohjelman laatimisen olevan tarpeetonta.

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

Kaupungilla pitää olla oikeus päättää maapoliittisen ohjelman sisällöstä ja rakenteesta. Maapoliittisen ohjelman sisällön tarkka määrittäminen ja sen

hyväksymisen rajaaminen kunnanvaltuustolle saattaa hankaloittaa maapolitiikan hoitoa ja sitoo resursseja. Näkemyksemme mukaan kunnan tulisi saada itse

määritellä maapolitiikkansa toimintatavat.

Jyväskylän kaupunki pitää yhdyskuntakehittämislain 8 §:ää periaatteellisesti kannatettavana, mutta katsoo, että säännökseen liittyy selkeitä täsmentämistarpeita.

Lakiluonnoksessa ei riittävästi määritellä, millainen ja minkä tasoinen vuorovaikutus maapoliittista ohjelmaa laadittaessa edellytetään. Säännös velvoittaa varaamaan tilaisuuden tiedonsaantiin ja mielipiteen esittämiseen, mutta vuorovaikutuksen muoto, laajuus ja ajoitus jäävät avoimiksi. Tämä heikentää kunnille menettelyn ennakoitavuutta ja lisää riskiä ristiriitaisista tulkinnoista. Jyväskylän kaupunki katsoo, että säännöstä tai sen perusteluja tulisi täsmentää vuorovaikutusvaatimusten osalta.

Lisäksi Jyväskylän kaupunki kiinnittää huomiota siihen, että maapoliittisesta ohjelmasta on mahdollista valittaa kunnallisvalituksella. Valituksen vireillä ollessa ohjelma ei saa lainvoimaa, jolloin kunnalla ei ole mahdollisuutta käyttää niitä lain mukaisia keinoja, joiden soveltaminen edellyttää maapoliittisen ohjelman olemassaoloa. Tämä voi käytännössä estää tai viivästyttää lain tavoitteiden toteuttamista. Lakiluonnoksessa ei ole esitetty ratkaisua tähän tilanteeseen.

Jyväskylän kaupunki katsoo, että 8 §:ää ja sen perusteluja tulee täsmentää siten, että sekä vuorovaikutusveloitteet että ohjelmaan kohdistuvan muutoksenhaun vaikutukset kuntien toimivaltuuksiin ovat selkeitä ja oikeusvarmoja.

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:

Yhdyskuntarakentamisen taloudellisten edellytysten kannalta on välttämätöntä, että kiinteistönomistajalla on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimukset ovat toimiva käytäntö, varmistaa että yksityiselle kiinteistön omistajalle taloudellista hyötyä tuottavan hankkeen kustannukset eivät jää kunnan veronmaksajien vastuulle.

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:

Luonnoksessa yhdyskuntakehittämislainsäädäntöä todetaan, että 13 §:n mukaan maankäyttösopimuksen nykyisen kaltainen sopimusvapaus säilyisi. Perusteluiden

mukaan maankäyttösopimuksessa voitaisiin kehittämiskorvausta koskevien säännösten estämättä laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja

velvoitteista.

Käsityksemme mukaan ehdotettu sääntely ei kuitenkaan tosiasiallisesti säilytä nykyistä sopimusvapautta, vaan kaventaa sitä merkittävästi sekä suoraan että

välillisesti.

Luonnoksen 3 luvun 10 §:ssä säädetään, että kiinteistönomistajia olisi kohdeltava yhdenvertaisesti riippumatta siitä, toteutuisiko osallistumisvastuu

maankäyttökorvauksena tai kehittämiskorvauksena. Vaikka säännös on muotoiltu periaatetasolla, se tosiasiallisesti ohjaa ja rajoittaa maankäyttösopimuksissa

sovittavan korvauksen määräytymistä kehittämiskorvausta koskevien pykälien mukaiseksi. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa sopimusperusteinen ratkaisu ja

hallintopäätöksellä määräytyvä kehittämiskorvaus ovat käytännössä samansisältöisiä. Sopimus vapaasti neuvoteltavana instrumenttina menettää merkityksensä, jos neuvottelutulos ei voi aidosti poiketa kehittämiskorvausjärjestelmän laskentaperiaatteista. Tällöin sopimusvapaus jää muodolliseksi eikä vastaa esityksen perusteluissa annettua kuvaa.

Sopimusvapautta kaventaa se, että voimassa olevan Alueidenkäyttölain mukainen, arvonnousuun perustuva sopimuskorvauksen laskentamalli poistuisi. Hallituksen esityksessä (HE 167/2002) todetaan, että sopimusmenettelyssä kustannussidonnaisuus on voinut olla väljä ja että sopimuskorvaus on voinut

perustua arvioon maan arvonnoususta ja sen jakamisesta kunnan ja maanomistajan kesken. Tämä mahdollisuus on uudessa sääntelykokonaisuudessa poistumassa.

Jyväskylän kaupungissa arvonnousuun perustuva sopimuskorvausmalli on koettu käytännössä oikeudenmukaiseksi, toimivaksi ja yhdenvertaisuutta edistäväksi tavaksi määritellä maankäyttösopimuskorvaukset.

Mallin keskeisinä vahvuuksina pidetään jokaisen kiinteistönomistajan osallistumista kustannuksiin suhteessa kaavaratkaisusta saamaansa taloudelliseen hyötyyn. Menettely kohtelee tasaveroisesti erilaisilla markkina-alueilla sijaitsevia kiinteistöjä, jolloin alemman hintatason alueilla maanomistajan maksuosuus muodostuu luonnollisesti pienemmäksi. Sopimuskorvaus on määritelty prosenttiosuutena arvonnoususta, mikä on mahdollistanut joustavan reagoinnin markkinatilanteisiin kunnallisen päätöksenteon kautta. Korvauksen suuruus on ollut ennakoitavissa jo varhaisessa suunnitteluvaiheessa, ja laskentaperiaatteet ovat olleet läpinäkyviä ja tasapuolisia. Arvonnousun arviointi perustuu kunnan asiantuntijoiden vahvaan kiinteistömarkkinoiden tuntemukseen ja jatkuvaan markkinaseurantaan. Tarvittaessa arviointia on täydennetty puolueettomilla ulkopuolisilla asiantuntija-arvioilla. Lisäksi korvausten laskenta ei ole työllistänyt kuntaa kohtuuttomasti, vaan on ollut hallinnollisesti tehokas tapa viedä sopimuksia eteenpäin.

Jyväskylän kaupungissa maankäyttösopimuskorvaukset on ohjattu kohdennetusti kaava-alueen tai sen vaikutusalueen kunnallistekniikan toteuttamiseen, mikä on vahvistanut menettelyn hyväksyttävyyttä ja läpinäkyvyyttä.

Edellä esitetyn perusteella katsomme, että lakiluonnoksessa esitetty väite maankäytösopimuksen nykyisen kaltaisen sopimusvapauden säilymisestä ei vastaa

ehdotetun sääntelyn tosiasiallisia vaikutuksia. Yhdenvertaisuussäännöksen tulkintavaikutus yhdistettynä arvonnousuun perustuvan sopimusmallin poistamiseen kaventaa merkittävästi kuntien mahdollisuuksia käyttää toimivia, markkinaehtoisia ja paikalliset olosuhteet huomioon ottavia sopimusratkaisuja.

Pidämme tärkeänä, että lainsäädännössä säilytetään aidosti vaihtoehtoiset ja toisiaan täydentävät keinot kehittämiskustannusten jakamiseen. Maankäytösopimuksen tulisi jatkossakin mahdollistaa arvonnousuun perustuva korvausmalli silloin, kun se on paikallisesti tarkoituksenmukainen ja yhdenvertaisuuden periaatteen kannalta perusteltu.

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:

Rakentamislain 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan ja 43 a §:n mukaisen puhtaan siirtymän sijoittamisluvan harkinnan yhteydessä saatetaan hyvin usein joutua

arvioimaan millainen vaikutus hankkeella on ympäristöön. Vaikutukset voivat olla hyvinkin pieniä mutta saattavat myös hankkeen laajuudesta riippuen tuottaa

merkittäviä kustannuksia esimerkiksi infran rakentamiseen liittyen. Poikkeamispäätöksellä voidaan myös nopeuttaa rakentamishankkeen käsittelyä ennen kaavamuutoksen käsittelyä tapauksissa, joissa alueen kaava vaatii uudistamista. Silloin osallistuminen kustannuksiin voidaan osin käsitellä jo poikkeamispäätöksen yhteydessä.

Laajempi sopiminen tulisi olla mahdollista myös näissä tapauksissa.

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

Pykälä 11 sellaisenaan tuo kunnille uusia velvoitteita ja tulkintakysymyksiä, joilla arvioidaan olevan merkittäviä vaikutuksia kaavoituksen sujuvuuteen,

maankäytösopimusneuvotteluihin sekä hankkeiden ennakoitavuuteen ja toteutusaikatauluihin.

Säännöksen sisältö ja soveltamisala ovat laajoja, ja erityisesti kaava-aluetta merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden

hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannusten määrittely jää osin epäselväksi. On epäselvää, millä perusteilla merkittävässä määrin palvelevuus arvioidaan ja missä laajuudessa kaava-alueen ulkopuolella syntyneet kustannukset voidaan kohdistaa yksittäiseen asemakaavaan tai sen toteuttajiin. Tämä aiheuttaa tulkinnanvaraisuutta ja lisää riskiä erimielisyyksistä sopimusosapuolien välillä.

Ehdotus korostaa mahdollisuutta käyttää kustannusten arvioinnissa keskimääräisiä kustannuksia kunnan tasolla tai kunnan osa-alueella. Käytännössä pelkkä

keskimääräisiin kustannuksiin tukeutuminen ei kuitenkaan ole riittävää, vaan kustannusten tulisi olla osoitettavissa ja perusteltavissa kaavakohtaisesti. Tämä

korostuu pienissä yksittäisiin tontteihin kohdistuvissa kaavamuutoksissa. Yksittäisen tontin tai pienen kaava-alueen osalta on vaikeaa ja osin keinotekoista jakaa alueellisesti yhtenäisenä kokonaisuutena toteutettuja kunnallisteknisiä ratkaisuja yksittäiselle hankkeelle kohdistettaviksi kustannuksiksi.

Ehdotetun sääntelyn arvioidaan pidentävän maankäyttösopimusneuvotteluja ja lisäävän neuvottelujen monimutkaisuutta. Tämä heijastuu suoraan kaavojen

läpimenoaikoihin ja toteutuksen viivästymiseen. Esimerkiksi Jyväskylässä käytössä olleet maankäyttösopimusmenettelyt ovat olleet läpinäkyviä sekä laskentatavaltaan että aikataulultaan, ja hankkeiden alkuvaiheessa on ollut mahdollista antaa kiinteistönomistajalle alustava arvio sopimuskorvauksen suuruusluokasta. Ehdotetun lainsäädännön myötä tällaisen ennakkollisen arvion antaminen muuttuu erittäin haastavaksi, mikä heikentää osapuolten luottamusta ja vaikeuttaa hankesuunnittelua.

Kustannusten ennakoitavuus heikkenee merkittävästi myös yleisen toimintaympäristön epävarmuuden vuoksi. Kunnan taloudellinen tilanne vaikuttaa

siihen, mitä ja milloin kunnallistekniikkaa voidaan toteuttaa. Samanaikaisesti seudullinen ja yleinen markkinatilanne sekä rakentamisen kustannustaso voi vaihdella voimakkaasti, jolloin kustannusarviot ovat väistämättä luonteeltaan karkeita arvioita. Suoraan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin perustuva korvaus saattaa myös johtaa paineeseen käynnistää kunnallisteknisiä investointeja liian varhain, jolloin riskinä on vajaakäyttöisen infrastruktuurin syntyminen ja tehottomat investoinnit.

Lisäksi esitetty sääntely lisää kunnille kohdistuvaa hallinnollista kuormaa. Kustannusten jatkuva ja yksityiskohtainen dokumentointi, niiden seuranta ja

päivitykset sekä tulkintojen perusteleminen edellyttävät merkittävästi lisää resursseja. Samalla kasvaa epävarmuus siitä, mitkä kustannukset katsotaan hyväksyttäväksi osaksi laskentaa. Tämä altistaa tilanteet mielipide-eroille ja saattaa lisätä valituserkkyyttä.

Edellä esitetyin perustein Jyväskylän kaupunki katsoo, että pykälän 11 soveltamisalaa, kustannusten määrittelyä ja kohdentamista koskevia periaatteita tulisi täsmentää siten, että ne tukevat kaavoituksen sujuvuutta, ennakoitavuutta ja sopimusmenettelyjen toimivuutta eivätkä johda kohtuuttomaan hallinnolliseen

taakkaan tai tarpeettomiin viivästyksiin kaavoituksessa ja kaavojen toteutuksessa.

Luonnoksessa Yhdyskuntakehittämislain 19 §:ssä esitetään, että kehittämiskorvausta ei voida määrätä, mikäli kiinteistön arvonnousua ei katsota merkittäväksi.

Arvonnousua ei pidetä merkittävänä, jos kiinteistönomistajan kaava-alueella omistamille kiinteistöille osoitetaan uutta rakennusoikeutta asuntorakentamiseen

yhteensä enintään 500 kerrosneliometriä.

Esitetty 500 kerrosneliömetrin valtakunnallinen alaraja ei kuitenkaan ota huomioon kiinteistöjen arvomuodostuksen merkittäviä alueellisia eroja. Jyväskylän kaupungin alueella rakennusoikeuden taloudellinen arvo vaihtelee huomattavasti eri sijainneissa, ja erityisesti erityisarvoa sisältävillä alueilla, kuten omarantaisilla tai muuten poikkeuksellisen vetovoimaisilla alueilla, jolloin verraten vähäinenkin lisärakennusoikeus voi johtaa merkittävään arvonnousuun. Arvonnousun erot korostuvat entisestään valtakunnallisella ja seudullisella tasolla eri kuntien ja alueiden välillä.

Yhtenäinen kerrosneliömetrimäärään sidottu raja ei siten kohtele kiinteistönomistajia tasapuolisesti eri kunnissa tai edes saman kunnan sisällä. Taloudellinen vaikutus kiinteistönomistajalle voi olla huomattava 500 kerrosneliömetrin lisäyksellä yhdessä sijainnissa, kun taas toisessa sijainnissa vaikutus jää vähäiseksi.

Tämän vuoksi kehittämiskorvauksen merkittävän arvonnousun alaraja tulisi määritellä euromääräisenä eikä yksinomaan rakennusoikeuden määrään perustuen. Lisäksi lainsäädäntöä tulisi muuttaa siten, että kunta voi itse päättää arvonnousun merkittävyyden alarajasta. Tämä mahdollistaisi paikallisten markkinaolosuhteiden, kiinteistöjen erilaiset arvotekijät sekä alueelliset erityispiirteet huomioon ottavan ja kiinteistönomistajien kannalta tasapuolisemman ratkaisun.

Kunnilla on paras asiantuntemus oman alueensa maankäytöstä, kiinteistömarkkinoista ja arvomuodostuksesta. Mahdollisuus päättää arvonnousun

merkittävyyden alarajasta paikallisesti tukisi kehittämiskorvauksen oikeudenmukaista ja tarkoituksenmukaista soveltamista sekä edistäisi lainsäädännön toimivuutta käytännössä.

Yhdyskuntakehittämislain 24 §:ssä todetaan, että kunnan on pantava kehittämiskorvaus maksuun viipymättä sen jälkeen, kun alue on asemakaavan perusteella myönnetyn lainvoimaisen rakentamisluvan mukaisesti rakennettavissa.

Pykälää tulisi täsmentää siten, että kunnalla olisi mahdollisuus periä kehittämiskorvaus myös siinä vaiheessa, kun asemakaavan toteuttaminen

tosiasiallisesti käynnistyy ja alueen kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan. Kunnallistekniikan rakentaminen on usein ensimmäinen konkreettinen ja

taloudellisesti merkittävä toimenpide, jolla asemakaavan mukaiset toteuttamisedellytykset luodaan, ja jossa kunnan investoinnit alueeseen realisoituvat.

Mahdollisuus kehittämiskorvauksen maksuunpanoon jo kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä tukisi kustannusten oikea-aikaista kohdentamista,

parantaisi kuntien taloudellista ennakoitavuutta sekä vastaisi paremmin maankäytön kehittämisen käytännön toteutusprosesseja.

Lakiehdotuksen 14 §:n mukainen edellytetty ennakkokuuleminen kaavoituksen käynnistämissopimuksesta johtaa 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.

Kunnilla täytyy olla oikeus käynnistää kaavahankkeita nopealla aikataululla ja sopia esimerkiksi kaavoituksen kustannusvastuista myös nopeasti, eikä kaavahankkeen käynnistämisen hallintomenettelyä tule tarpeettomasti vaikeuttaa. Lakisäännös vaikeuttaisi, monimutkaistaisi, sekä hidastaisi kuntien kaavoitusta ja aiheuttaisi tarpeetonta haastetta kuntien kaavoitukselle.

Korvausvastuun alaraja tulisi olla kunnassa määritettävä ja euromääräinen eikä kerrosneliömetreihin perustuva.

Lakiehdotuksen 3 luvun mukaisia säännöksiä ei tule määrätä sovellettavaksi kaikissa sopimuksissa. Kunnissa laaditaan erilaisia yksityisoikeudellisia sopimuksia. Niiden laatiminen vaikeutuisi ja aiheuttaisi haasteellisia tilanteita, mikäli niihin määrätään sovellettavaksi lakiluonnoksen 15§:n mukaisia säännöksiä. Tämä siis aiheuttaisi tarpeetonta haastetta ja hidastetta kaavoitukselle.

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

Kehittämialueisiin liittyvää lainsäädäntöä ei ole juurikaan käytetty ja siten uuden säännöspohjan arviointikin on vaikeaa.

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

Jyväskylän kaupungissa laaditaan aina sitova tonttijako. Uusissa asemakaavoissa tonttijako hyväksytään pääsääntöisesti asemakaavan mukana. Tonttijaon rooli on tärkeä, sillä sen perusteella voidaan tarkasti määrittää muodostuvan tontin ulottuvuus ja rakennusoikeuden määrä.

Se että tonttijaon kustannuksia voidaan aiempaa laajemmin periä kiinteistönomistajalta, on odotettu uudistus.

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:

Jyväskylän kaupungin näkemyksen mukaan vaihtoehto 2 on parempi. Siinä menettely mahdollistaa sopimisen, joka on aina lunastusmenettelyä parempi vaihtoehto.

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

Yleiselle rakennukselle osoitetun tontinosan lunastuksessa on säädetty käytettäväksi lunastuslain 62 pykälää, jonka mukaan lunastushintaan tulee määrittää 25 %:n suuruinen korotus. Jyväskylän kaupunki pitää perusteettomana sitä, että lakiehdotuksen mukaisesti kunnan tulisi maksaa lunastettavasta tontinosasta

lunastuslain mukainen korotettu korvaus, kun muuten tontinosan lunastuksissa sovelletaan kiinteistönmuodostuslakia.

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).

Siirtymäsäännöksiin tulee tarkentaa, miten toimitaan, mikäli maapoliittinen ohjelma ei saa lainvoimaa ja aiemmat maapoliittiset linjaukset ovat ristiriidassa uuden lain säännösten kanssa. Kuntien sopimusneuvotteluita ei voida keskeyttää, koska rakentamisen seisahtuminen olisi kestämaton tilanne rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille. Kunnan tulee kyetä hoitamaan maapoliitikkaa ja siihen liittyviä sopimusneuvotteluita jatkuvasti ilman keskeytyksiä.

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.

-

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

-

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.

-

Lehtinen Laura
Jyväskylän kaupunki