

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 kantaa asiaan

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.)?

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset

-

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:

Kangasalan kaupunki pitää esitettyä lähtökohtaa oikeana ja perusteltuna. Kiinteistönomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin on ollut vakiintunut osa nykyistä maankäyttöjärjestelmää, ja se on osoittautunut toimivaksi sekä oikeudenmukaiseksi keinoksi jakaa kaavoituksesta ja rakentamisesta syntyviä kustannuksia.

Kangasalan kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti kustannusten kohdentaminen ensisijaisesti maankäyttösopimukseen perustuen mahdollistaa tapauskohtaisen, läpinäkyvän ja ennakoitavan ratkaisun, jossa huomioidaan hankkeen laajuus, kaavaratkaisun tuottama hyöty sekä kunnalle syntyvät investointi- ja infrakustannukset. Toissijainen kehittämiskorvaus toimii tärkeänä täydentävänä välineenä tilanteissa, joissa sopimukseen ei päästä, turvaten kunnan mahdollisuudet rahoittaa yhdyskuntarakentamista tasapuolisesti.

Esitetty malli tukee kuntien taloudellista kestävyyttä ja edistää kaavoituksen toteuttamiskelpoisuutta ilman, että yhdyskuntarakentamisen kustannukset siirtyvät kohtuuttomasti yleisesti veronmaksajien kannettaviksi.

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:

Kangasalan kaupunki pitää maankäyttösopimuksen nykyisen kaltaisen sopimusvapauden säilyttämistä perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena ratkaisuna. Sopimusvapaus on keskeinen edellytys sille, että kunta ja maanomistaja voivat joustavasti ja tarkoituksenmukaisesti sopia hankekohtaisista oikeuksista ja velvoitteista, myös kehittämiskorvausta laajemmin.

Kangasalan käytännöissä maankäyttösopimukset ovat olleet keskeinen väline kunnan maapolitiikan toteuttamisessa mahdollistaen mm. infrastruktuurin toteuttamisen, vaiheistuksen, kustannusten jaon sekä yhdyskuntarakenteen hallitun kehittämisen. Luonnoksen luvussa 2 esitetyt kunnan maapolitiikkaa ohjaavat säännökset luovat selkeän ja läpinäkyvän viitekehyksen, jonka puitteissa sopimusvapauden säilyminen ei loukkaa kuntalaisten yhdenvertaisuutta vaan tukee ennakoitavuutta ja hyvää hallintoa.

Sopimusvapauden säilyttäminen vahvistaa kuntien mahdollisuuksia edistää strategisia maankäytön tavoitteitaan ja neuvotella ratkaisuja, jotka ovat sekä kunnan että maanomistajan kannalta tasapainoisia ja kestäviä.

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:

Kangasalan kaupunki kannattaa lähtökohtaisesti sitä, että kiinteistönomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin voi ulottua myös poikkeamisluvan ja puhtaan siirtymän sijoittamisluvan yhteydessä tapahtuviin hankkeisiin. Tämä on perusteltua erityisesti tilanteissa, joissa luvan perusteella toteutettava hanke aiheuttaa kunnalle merkittäviä infrastruktuuri- tai palvelutarpeisiin liittyviä kustannuksia tai tuottaa hakijalle huomattavaa taloudellista hyötyä.

Kuitenkin säännöksen soveltamedellytysten tulee olla täsmällisiä ja oikeasuhtaisia. Kangasalan kaupungin kokemusten perusteella poikkeamis- ja sijoittamisluvat vaihtelevat vaikutuksiltaan merkittävästi, eikä kustannuksiin osallistumista tule soveltaa mekaanisesti kaikkiin tapauksiin. Sääntelyä tulisi täsmentää siten, että velvollisuus osallistua kustannuksiin kytkeytyy selkeästi hankkeen laajuuteen, vaikutuksiin yhdyskuntarakenteeseen ja kunnalle tosiasiallisesti syntyviin kustannuksiin.

Tarkennettu sääntely tukisi oikeusvarmuutta, ennakoitavuutta ja yhdenvertaista kohtelua sekä vahvistaisi hyväksyttävyyttä kuntien ja toimijoiden välisessä yhteistyössä. Samalla se olisi linjassa Kangasalan kaupungin maapoliittisten linjausten kanssa, joissa korostetaan kustannusvastuun kohdentamista aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

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

Merkittävän hyödyn määrittely tulisi nykyisen kerrosneliömetriarvon asemasta kunnan päättämäksi euromääräiseksi paikalliset olosuhteet huomioon ottaen.

Hallituksen esityksen perustelujen mukaan: "Yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisen velvollisuuden syntyminen edellytyksenä on, että asemakaavasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Merkittävän hyödyn arvioiminen on vaikeaa nykyisessä tilanteessa, jota leimaa eri alueiden eriytymiskehitys, joka on valtakunnallista, alueellista ja jopa paikallista. Lain 91 c §:n 4 momentin mukaisen 500 asuinkerrosneliömetrin arvo ei ole lähellekään sama eri sijainneissa.

Työryhmävalmistelun loppuvaiheessa päädyttiin ehdottamaan, että prosenttimääräiseen leikkuriin ei puututtaisi, mutta alueilla, joilla rakennusoikeuden arvo on poikkeuksellisen korkea, kunta voisi päättää rajatusti myös alemmasta kerrosneliömetrimääräisestä kynnysarvosta. Työryhmä oli asiasta erimielinen. Kunnat kannattivat mahdollisuutta alentaa kynnysarvoa ja rakennus- ja kiinteistöalan toimijat vastustivat sitä. Asian harkitsemisen taustana oli tieto valtakunnallisesti voimistuvasta eriytymiskehityksestä sekä rakennusoikeuden arvon eroista Helsingin kaupungissa."

Nykyinen 500 km²:n arvon mukainen merkittävän arvonnousun mukainen maanomistajan kustannusvastuun alaraja saatua rakennusoikeutta vastaan tulisi poistaa säädöksestä toimimattomana ja nykyisen eriytymiskehityksen takia erittäin epätasa-arvoisena. Sen asemasta kunnalle tulisi antaa oikeus päättää maanomistajan kaavan toteuttamisen kustannusvastuun laukaisevasta saadun rakennusoikeuden arvon euromääräisestä alarajasta kunnittain paikalliset maankäytön olosuhteet ja maan arvo huomioon ottaen.

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

-

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

Tonttijaon laatijan pätevyysvaatimuksista

Esityksen kohdassa Ehdotukset ja niiden vaikutukset esitetään seuraavaa. "Tonttijaon laatijan pätevyysvaatimuksia väljennettäisiin. Kunnan kiinteistöinsinööriä koskevat säännökset poistettaisiin."

Kohdassa Nykytilan arviointi 2.3.4 todetaan, että tonttijaon laatijan pätevyyttä koskevien säännösten soveltaminen on ollut osin epäselvä, kun tonttijako tehdään osana asemakaavaa. Asemakaavan laatijan pätevyydestä on säädetty erikseen eikä säännöksessä oteta kantaa siihen, kuka voi laatia asemakaavaan sisältyvän sitovan tonttijaon (ks. MRA 3 §). Pätevyysvaatimuksia olisi peilattava kiinteistönmuodostuslainsäädännössä tapahtuneeseen kehitykseen ja huomioon olisi otettava myös vuonna 2020 voimaan tullut ammatteja koskevan sääntelyn hyväksymistä edeltävästä

suhteellisuusarvioinnista annettu valtioneuvoston asetus (376/2020). Tutkinnonuudistus on muuttanut maanmittausalan koulutusta. Teknillisen korkeakoulun maanmittausosasto on lakannut olemasta, joten laissa oleva tätä koskeva viittaus on vanhentunut. Aalto-yliopistossa, joka jatkaa aiemman Teknillisen korkeakoulun toimintaa, ei ole enää maanmittausalan diplomi-insinöörin tutkintonimikettä eikä tutkintoa. Kiinteistöinsinöörin virka ei ole kunnassa pakollinen, jolloin kunnan tarve nimetä kiinteistöinsinööri tonttijakoja varten on tarpeettoman raskas. Yksinkertaisempaa olisi säätää tonttijaon laatijan pätevydestä laissa.

Kangasalan kaupunki katsoo tältä osin perustelut ja esityksen hyväksi ja tarpeellisiksi.

Ohjeellisesta tonttijaosta

Esityksen kohdassa Ehdotukset ja niiden vaikutukset esitetään seuraavaa. ”Ohjeellisen tonttijaon käsite ehdotettaisiin poistettavaksi laista.”

Lain sääntökohtaisessa perustelussa kohdassa 7.1.5 todetaan, että asemakaavassa rakennuskorttelin voisi edelleenkin jakaa ohjeellisiin tontteihin tai rakennuspaikkoihin sen mukaan kuin ohjeellisia merkintöjä yleisemminkin merkittäisiin kaavoihin. Ohjeellisesti merkityt tontit tai rakennuspaikat ohjaisivat tonttijaon laadintaa, jos asemakaavassa olisi määrätty laadittavaksi erillinen tonttijako. Jos asemakaavassa ei olisi määräystä erillisen tonttijaon laatimisesta ja hyväksymisestä, asemakaavan ohjeellisilla merkinnöillä helpotettaisiin esimerkiksi rakentamislupa-harkintaa, jossa tulisi kiinnittää huomiota siihen, ettei vaikeuteta korttelin muun osan käyttöä kaavan mukaisiin tarkoituksiin (rakentamislaki 44 § kohta 6).

Lakiin tulisi täsmentää mitä tarkoitetaan sillä, että ohjeellinen tonttijako ohjaa tonttijaon laadintaa. Usein erillisiä tonttijakoja tehdään juuri siksi, että ohjeellisesta tonttijaosta poiketaan.

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:

Vaihtoehto 1

Vaihtoehtojen erot liittyvät siihen, olisiko menettely aina sama riippumatta siitä, onko kyseessä ensimmäinen asemakaava vai asemakaavan muutos.

Vaihtoehto 2

Menettelyn on oltava erilainen silloin, kun alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava.

Voimassa olevassa lainsäädännössä menettely on erilainen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Vastaus:

Kangasalan kaupunki ehdottaa, että vaihtoehto 2 olisi kunnalle kustannuksiltaan edullisempi. Muussa tapauksessa kaupungin pitää miettiä tarkoin, miten katualueen lunastamisiin liittyvät kustannukset rahoitetaan – mahdollisesti verojen nostoilla, jotka eivät ole pidemmän päälle hyvä asia kuntataloudessa.

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

Julkisyhteisön ja yksityisen tahon suorittama tontinosan lunastuskorvaus yhdenvertaiseksi riippumatta lunastavasta tahosta

Lakiluonnoksen 62 §:n 2. momentin mukaan lunastettaessa tontin tai rakennuspaikan osa kiinteistönmuodostamislain 62 §:n perusteella yleisen rakennuksen toteuttamista varten on korvausta määrättäessä noudatettava lunastuslakia. Säädoskohtaisten perustelujen mukaan "Tätä niin sanottua tontinosan lunastusta voi käyttää kuka tahansa maanomistaja asemakaavan mukaisen rakentamisen toteuttamiseksi. Lunastuskorvauksesta tontinosan lunastuksessa säädetään kiinteistönmuodostamislain 199–206 a §:ssä, ei lunastuslaissa.

Kiinteistönmuodostamislain mukaisiin lunastuskorvauksiin ei sovelleta lunastuslain 38 a §:n mukaista 25 %:n korotusta. Julkisyhteisön hankkiessa lunastamalla omistukseensa yleiselle rakennukselle

tarkoitettua tonttia tai rakennuspaikkaa tulisi soveltaa samoja korvausperusteita riippumatta siitä, lunastettaisiinko kohde yhdyskuntakehittämislain 49 §:n vai kiinteistönmuodostamislain 62 §:n perusteella. Tämän vuoksi säädettäisiin lunastuslain mukaisten korvausperusteiden soveltamisesta silloin, kun julkisyhteisö lunastaa tontinosan lunastusta käyttämällä omistukseensa yleisen rakennuksen tontin tai rakennuspaikan osan.”

Säädöksiä tulisi tarkentaa siten, että julkisyhteisöä ja yksityistä tahoja kohdellaan yhdenvertaisesti kaikissa tontinosan lunastustilanteissa lunastuskorvausta määrättäessä riippumatta siitä, mitä lainsäädäntöä noudatetaan. On perusteltua, että kaikki lunastajat maksaisivat lunastuslain mukaisen korvauksen tai kiinteistönmuodostuslainsäädännön mukaisen korvauksen. Eri lunastajatahoja ei tule asettaa eriarvoiseen asemaan lunastuskorvausta määrättäessä.

Katualueen ns. ilmaislouovutusta, sen sisältöä ja poistamisen vaikutuksia sekä sen johdosta tarvittavia toimijoiden tasapainon säilyttäviä säädöksen muutostarpeita koskevaa tarkastelua tulisi täydentää

Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, että “Lain valmistelun työryhmävaiheen aikana kävi ilmeiseksi, että sääntelyssä on pyrittävä luomaan tai säilyttämään tasapaino kuntien, alan toimijoiden ja maanomistajien välillä. Tavoitteena on siksi pidettävä kaikkien keskeisten toimijoiden aseman turvaamista niin, että tuetaan edellytyksiä luottamukseen perustuvalla yhteistoiminnalla yhdyskuntakehittämisessä.”

Edellä esitetystä tavoitteesta huolimatta hallituksen esityksen muutoin hyvin kiitettävän kattavasta lähtötilanne-, tarve- ja vaihtoehtotarkastelusta on jäänyt puuttumaan ns. katualueen ilmaislouovutusta, sen poistumisen kuntia koskevia negatiivisia vaikutuksia ja niitä kompensoivien ja korvaavien säädösten tarkastelu. Perusteluksi tälle ei riitä, että maanhankinnan kustannukset voitaisiin mahdollisesti ainakin osittain periä maanomistajilta maankäyttösopimuksen ja kehittämiskorvauksen yhteydessä.

Säädöksessä asetettu kaavan tuomaa lisäarvoa koskeva kustannusvastuun alaraja ainoana mekanismina katualueen ns. ilmaislouovutuksen poistuessa siirtää katualueiden maanhankinnan kustannukset kunnille pääsääntöisesti kokonaan. Perusteluksi tälle ei riitä myöskään se, että katsotaan kunnan katualueiden maanhankintakustannusten olevan niin vähäisiä verrattuna muihin kaavan toteuttamisen kunnille aiheuttamiin kustannuksiin verrattuna.

Kyse on maanomistajien tasa-arvoisesta osallistumisesta kaavan toteuttamisen kunnalle aiheutuviin kustannuksiin saatua rakennusoikeutta vastaan nyt voimassa olevan lainsäädännön mukaan. Nyt esitetyillä muutoksilla toimijoiden välinen nykyinen tasapaino muuttuu oleellisesti lain perusteluissa esitetyn tavoitteen vastaisesti.

Lain perusteluissa ei ole tunnistettu riittävästi katualueen ns. ilmaisluovutuksen nimellä kulkevan säädöksen asiallista sisältöä, joka vastaa periaatteeltaan hyvin nykyistä kehittämiskorvauksen nimellä kulkevaa säädöstä, jolla varmistetaan maanomistajan osallistumisvastuun tasapuolista toteutumista kunnalle aiheutuviin kaavan toteuttamisen kustannuksiin.

Nyt kun ilmaisluovutuksen kokonaisuudesta ollaan luopumassa lain säätämisteknisin perustein, vastaava osallistumisvastuu kaavasta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin tulee säätää muussa muodossa.

Katualueen luovuttaminen on tarkoittanut osallistumista kunnan maanhankinnan kustannuksiin osana kaavan toteuttamisen kustannuksia vastineena saadusta rakennusoikeudesta. Kunnalla on ollut mahdollisuus myös määrätä vastaavasti maksu, nykyisen lainsäädännön käsitteenä kehittämiskorvaus, jos maanomistaja ei joudu luovuttamaan katualuetta kunnan tarpeisiin kaavan toteuttamisessa. Osallistuminen kaavan toteuttamisen kunnalle aiheutuviin kustannuksiin on siis ollut mahdollista suorittaa katualueen luovutuksena tai rahana.

Nämä edellä kuvatut säädökset ovat olleet kaikkia ensimmäisen asemakaava-alueen maanomistajia koskevia ja velvollisuus osallistua kustannuksiin on syntynyt aina, jos maanomistaja on saanut hyväkseen rakennusoikeutta.

Nykyisen lainsäädännön mukaan maanomistajat luovuttavat laadittavan maankäyttösopimuksen mukaan yleensä aina asemakaavassa tarvittavat kaikki katualueet kunnalle korvauksena saadusta rakennusoikeudesta.

Nykyisten säädösten mukaan kaikilla maanomistajilla on siis ollut aina velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisen kunnalle aiheutuviin kustannuksiin, ilman alarajaa.

Hallitus on nyt poistamassa kaikkia maanomistajia koskeneen velvollisuuden aina osallistua kaavan toteuttamisen kustannuksiin ja kustannuksiin osallistumisvelvollisuus alkaisi vasta 500 k-m²:n asuirakennusoikeutta tai sen arvoa vastaavan kaavoitushyödyn saamisen jälkeen. Tämä tarkoittaa, että em. rajan alle jäävät saadut rakennusoikeudet eivät edellytä osallistumista kunnalle kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin, vaan ne jäävät täysimääräisesti kunnan veronmaksajien maksettavaksi vastoin nykyistä lainsäädäntöä.

Maanomistajien ja kunnan veronmaksajien välinen kustannusvastuunjako muuttuu merkittävästi nykyiseen lainsäädäntöön verrattuna vastoin hallituksen esityksen perusteluissa esitettyä tavoitetta. Kyse on syntyvästä epäkohdasta oikeudenmukaisuudessa ja kuntalaisten sekä veronmaksajien tasapuolisessa kohtelussa.

Esitetty säädös, joka kasvattaa veronmaksajien vastuuta kaavan toteuttamisen kustannuksista nykyiseen tasoon verrattuna, on perusteeton. Erityisesti se on sitä tilanteessa, jossa kasvu ja sen myötä veronmaksajien mahdollisuus siedettävällä verotustasolla vastata kaavan toteuttamisen kustannuksista rakennusoikeuden ja sen taloudellisen arvon hyväkseen saavien maanomistajien sijaan, eriytyvät voimakkaasti eri kuntien välillä.

Vastaus:

Ns. ilmaislouvuksen poistuessa lainsäädännöstä syntyvä epäkohta voitaisiin korjata säätämällä kunnan maanhankintakustannuksia koskevasta kehittämiskorvauksesta tai vastaavasta maksusta saatua rakennusoikeutta vastaan. Sen kunta voisi määrätä heti asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen riippumatta mahdollisista maankäyttösopimusneuvotteluista tai muusta kehittämiskorvaustarpeesta.

Maksu toimeenpantaisiin toteutuneiden maanhankintakustannusten mukaisesti. Se voitaisiin myös suorittaa maana tai rahana erikseen tai maankäyttösopimuksen yhteydessä, mikäli semmoinen laaditaan.

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).

Katualueen haltuunotto, omistuksen siirtyminen, lohkominen ja korvaukset siirtymäsäännös

Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, että "Katualueen haltuunottoa, omistuksen siirtymistä, lohkomista ja korvauksia koskevan siirtymäsäännöksen (76 §) sisällön osalta on valmistelun yhteydessä käyty paljonkin keskustelua, mutta yksiselitteistä vaihtoehtoja säännösluonnosta ei ole pystytty muodostamaan."

Katualueen ilmaisuovutukseen liittyen on ehdotettu, että kunnan oikeus saada ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue omistukseensa korvauksetta säilyisi jonkin pituisen siirtymäajan, mikä olisi merkittävä kannuste kunnille saattaa keskeneräisiä katuprosesseja loppuun.

Säädösluonnoksen 76.2 §:n mukaan " Kunnan on viiden vuoden kuluessa tämän lain voimaan tulosta haettava asemakaavan mukaisen katualueen lohkomista yleiseksi alueeksi, kun kyse on ennen tämän lain voimaantuloa kunnan haltuunsa saamasta katualueesta eikä lohkomista ole suoritettu tai lohkominen ole vireillä. Jos lohkomista ei ole haettu määräajan kuluessa, kiinteistörekisterin pitäjä voi hakemuksettakin määrätä yleistä aluetta koskevan lohkomisen suoritettavaksi. Jos kiinteistörekisterin pitäjä on Maanmittauslaitos, on sen kuultava kuntaa ennen toimitusmääräyksen antamista."

Maanmittauslaitoksella on aina velvollisuus kuulla kuntaa ennen toimitusmääräyksen antamista. Tavoitteena tulisi olla varmistaa kaikissa tilanteissa, että kunnan veronmaksajilla on mahdollisuus suoriutua syntyvistä kustannuksista nykyisen veroasteen puitteissa.

Säädösluonnoksen 76.3 § mukaan "Jos lohkomistoimituksen yhteydessä käy ilmi, että kadun alueen korvaamisesta ei ole sovittu tai korvaamista koskevaa asiaa ei ole ratkaistu tuomioistuimessa tai lunastustoimituksessa ennen tämän lain voimaantuloa, korvausta koskeva asia on ratkaistava lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa."

Mikäli näyttöä korvausten maksamisesta ei löydy, on perusteltua maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi ratkaista asia lunastustoimituksessa. Maksettavia korvauksia koskien tulee kuitenkin varmistaa, että lunastuskorvauksiin ei sovelleta lunastuslain 38 a §:n mukaista 25 %:n korotusta.

Hallituksen esityksen perusteluissa on tunnistettu tarve rahoituksen varmistamiseen rakennuskaavateiden ja katualueiden haltuunoton, omistuksen, korvaamisen ja rekisterien kuntoon saattamista koskien.

"Valtionavustuksin tai muin keinoin olisi huolehdittava, että kunnilla ja Maanmittauslaitoksella on riittävästi varoja vanhentuneiden rekisteritietojen päivittämiseen ja mahdollisten hankalienkin korvausmenettelyiden loppuun saattamiseen. Kesken olevat vanhojen rakennuskaavateiden ja katualueiden toteuttamisen ja korvaamisen menettelyt olisi saatettava loppuun kohtuullisessa ajassa."

Lainsäädännön eduskuntakäsittelyn yhteydessä tulisi ottaa kantaa tarvittavien rahoitusratkaisujen valmisteluun, jotta kunnalla olisi mahdollisuus suoriutua syntyvistä kustannuksista ilman

kohtuuttomia veronkorotuksia ja Maanmittauslaitoksella on riittävästi varoja vanhentuneiden rekisteritietojen päivittämiseen ja mahdollisten hankalienkin korvausmenettelyiden loppuun saattamiseen kohtuullisessa ajassa

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 osuvaan.

Millaisena pidätte luonnoksessa esitettyä vaikutusten arviointia kokonaisuutena?

Ei kantaa asiaan

B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?

Ei kantaa asiaan

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.

-

Lilja Maija
Kangasalan kaupunki - Elinympäristölautakunta