

Lahden kaupungin lausunto Ympäristöministeriölle, Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

1 LUKU YLEISET SÄÄNNÖKSET

Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

Lahden kaupunki katsoo, että lakiesityksen tavoitteet ovat sinänsä kannatettavia. Esitetty sääntely kuitenkin lisää kuntien vastuuta ja velvoitteita tavalla, joka edellyttää tarkempaa arviointia erityisesti kunnallisen itsehallinnon ja rahoitusperiaatteen näkökulmasta.

2 LUKU KUNNAN MAAPOLITIIKKA

A. Onko mielestänne tarkoituksenmukaista edellyttää laissa, että nimenomaan kunnanvaltuusto päättää maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä (7 §:n 1 mom.)?

- Kyllä
- Ei
- Ei kantaa asiaan

Perustelut antamallenne vastaukselle.

Kukin kunta hallintosäännöissään määrää mikä toimielin päättää mm. maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä. Laissa päätäntävällän määrääminen kunnanvaltuustolle ei ole tarkoituksenmukaista.

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

- Kyllä
- Kyllä, mutta muutettuna
- En
- Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset

Pienillä ja/tai taantuvilla kunnilla, joilla harvoin asemakaavoitettavaa, rakennushankkeita, tonttien luovutuksia, maanhankintaa ja siten ei tarvetta esim. maanhankinnan ja luovutuksen seurantaan/tilastointiin, on maapoliittisen ohjelman laatiminen tarpeellonta vähäisten resurssien kuormittamista. Lailla voisi rajata päätävänsä maapoliittisen ohjelman laatimatta jättämisestä esim. alle 10 000 asukkaan kunnille.

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

Kuntien tunnustettua oikeutta laatia tarvettaan vastaava maapoliittinen ohjelma tulee kunnioittaa myös maapoliittisen ohjelman seuranta koskevissa velvoitteissa. Jos kunta katsoo maapoliittisen ohjelman laatimisen tarpeelliseksi tarpeisiinsa soveltuvalla ja lain edellyttämällä esitystavalla, tulee kunnalla olla myös olla oikeus toteuttaa seuranta omalla harkinnallaan siten, että seuranta palvelee kunnan sisäisiä tarpeita ja vaatimuksia sekä lain edellyttämää julkisuutta.

Maapoliittisen ohjelman toteutumisen seuranta (9 §)

Lakiluonnoksen 9 § kolmas kappale ”Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä seurannassa esitettävistä tiedoista ja niiden esittämistavasta” voi johtaa tilanteisiin, jolloin kunnan omiin ja julkisiin tarpeisiin laadittu hyvin toimiva maapoliittinen ohjelma seurantavelvollisuksiensa pitää laatia uudelleen ympäristöministeriön yksipuolisella asetuksella. Ja tämä tilanne voi toistua ko. lain pykälän voimassa ollessa. Seurauksena on kunnalle hallinnollista lisätyötä kustannuksineen ja lopputuloksena maapoliittinen ohjelma ja sen seuranta, jotka eivät palvele kunnan omia ja julkisia tarpeita ja tavoitteita. Erikokoiset kunnat ovat toimintatavoiltaan, tavoitteiltaan ja resursseiltaan hyvinkin erilaisia, jolloin ympäristöministeriön asettamat kaikkia kuntia koskevat tarkemmat säädökset eivät sovellu kaikkien kuntien käyttöön ja tarpeisiin. Seurauksena saattaa olla kunnan luopuminen maapoliittisen ohjelman ja sen seurannan laatimisesta.

Lahden kaupunki katsoo, että 9 §:n kolmas kappale tulee poistaa laista.

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
- En
- Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

Sopiminen on parempi vaihtoehto kuin pakkokeinot.

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 maapoliitikkaa ohjaavat muut säännökset (luku 2)?

- Kyllä
- Kyllä, mutta sopimusvapautta pitäisi rajoittaa nykyistä enemmän
- En
- Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

Sopimusvapaus tulee säilyttää, jotta hankkeilla paremmat edellytykset toteutua.

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
- Kyllä, mutta muutettuna
- En
- Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

17.3 §:n mukaan "Kustannuksiin osallistumista koskeva sopimus tai päätös kehittämiskorvauksesta voidaan tehdä vain, jos 2 momentin mukaisen menettelyn soveltamisesta ja korvauksen perusteista on päätetty lainvoimaisessa maapoliittisessa ohjelmassa." *Kunnilla tulisi olla mahdollisuus päättää 2. momentin mukaisen menettelyn soveltamisesta ja korvauksen perusteista erillisellä päätöksellä, mikäli kunnalla ei vielä ole lainvoimaista maapoliittista ohjelmaa tai kunnalla ei muutoin ole tarvetta maapoliittisen ohjelman laatimiseen.* Mikäli ko. säädösesitys jää voimaan, pakottaisi se käytännössä jokaisen kunnan laatimaan maapoliittisen ohjelman riippumatta sen asiallisesta tarpeesta. Kustannusvaikutus kuntaan olisi kestävä.

Kaupunki katsoo, että lakiesityksen 17.3 §:n kytkeä maapoliittiseen ohjelmaan tulisi poistaa

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

11 § Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset

Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten tarkastelua tulisi selkiyttää poistamalla 15 vuoden aikaraja jo tehdyille investoinneille. Lakiesityksen perustelujen mukaan "Tulevia kustannuksia olisi sallittua arvioida paitsi kohdekohtaisen kustannusarvion myös vastaavien keskimääräisten kustannusten avulla. Jo toteutuneita kustannuksia ei otettaisi huomioon, jos ne olisivat syntyneet yli 15 vuotta ennen asemakaavan hyväksymistä. Syynä rajaukselle olisi ensinnäkin ajan ja rakenteiden

kulumisen tuottama epävarmuus relevanttien huomioitavien kustannusten arvioimisessa ja toiseksi kauan sitten maksettujen kustannusten hyväksyttävyyden ongelmallisuus. “

Lain perusteluissa on tunnistettu jatkuva tarve investoida ja pitää yllä kaupunki-infraa. Alueen toimintakyky edellyttää joko jo tehtyjä investointeja tai tulossa olevia investointeja toimintaympäristön toimivuuden turvaamiseksi. Tähän tilanteeseen esitetty 15 vuoden tarkastelurajaus tehtyjen investointien osalta ei toimi. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää aina sekä tehtyjen että tulevien investointien kattavaa tarkastelua. Lopputulemana ollaan käytännössä nykytilanteessa, jossa kustannusten tarkastelulle investointeja koskien ei aikarajaa ole ja tarkastelu tehdään alueen edellyttämien infran keskimääräisten kustannusten perusteella, mikäli sillä hetkellä investointi ja sen kustannustietoa ei ole valmistelussa tai käytettävissä. On perusteltua poistaa säädöksestä 15 vuoden aikaraja jo tehtyjä investointeja koskien. Se ei tuota lisäarvoa vaan lisätyötä, kun summataan jo tapahtuneiden ja tulevaisuudessa tarvittavien investointien kokonaisuutta, jota maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää.

14 § Kaavoituksen käynnistämissopimus

Lakiluonnoksessa on määräys siitä, ”että kaavoituksen käynnistämissopimukseen sovelletaan muilta osin mitä tässä luvussa säädetään maankäytösopimuksesta”. Mikäli kaavoituksen käynnistämissopimusten osalta tulee noudattaa esim. 16 §:n säännöstä, tämä 14 §:n säännöskohta tulee poistaa.

Kaavoituksen käynnistämissopimus laaditaan kaavoituksen käynnistämiseen liittyen pääsääntöisesti kaavoitusaloitteen jättämisen jälkeen. Sopimuksesta ei voida esim. tiedottaa ja kuulla osallisia etukäteen (kuten asemakaavaprosessissa voidaan tiedottaa maankäytösopimusmenettelystä jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta). Käynnistämissopimusmenettelystä ei tule velvoittaa kuntaa kuulemaan osallisia etukäteen, koska kaavahanke ei ole käynnistynyt ennen ko. käynnistämissopimuksen käsittelyä. Kunnan päättävä toimielin ei välttämättä kaavoitusta käynnistä, vaikka kaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu ja sopimusosapuolet ovat selvillä. Kaavahankkeen

käynnistymisen jälkeen voidaan vasta kaavahankkeen vireilletulosta tiedottaa ja osallisia kuulla.

Vaadittu ennakkokuuleminen asettaa kuntien viranhaltijat 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.

Kunnilla täytyy olla oikeus käynnistää kaavahankkeita nopealla aikataululla ja sopia esim. kaavoituksen kustannusvastuista myös nopeasti eikä kaavahankkeen käynnistämisen hallintomenettelyä tule tarpeettomasti vaikeuttaa.

Lakisäännös vaikeuttaa, monimutkaistaa, hidastaa kuntien kaavoitusta ja aiheuttaa tarpeetonta haastetta kuntien kaavoitukselle.

15 § Soveltaminen muihin sopimuksiin ja oikeussuhteisiin

Kunnilla voi olla tarve laatia kaavoitukseen liittyviä yksityisoikeudellisia sopimuksia (esim. erilaiset yhteistyösopimukset, käyttöoikeussopimukset jne.). Määräys aiheuttaa kunnan oikeusturvan kannalta liian vaikeita ja haasteellisia tilanteita sekä voi aiheuttaa valitusprosessien kasvua hallintomenettelyihin liittyen. Lakisäännös vaikeuttaa, monimutkaistaa, hidastaa kuntien kaavoitusta ja aiheuttaa tarpeetonta haastetta kuntien kaavoitukselle. Pykälän edellyttämiä 3 luvun säännöksiä ei tule määrätä sovellettavaksi kaikissa sopimuksissa.

16 § Maankäyttösopimuksen laatimismenettely

Lakiluonnoksen mukaisesti: *”Jos maankäyttösopimukseen rinnastettava oikeussuhde syntyy ennen kaavoituksen käynnistämistä, on tästä tiedotettava erikseen osallisten tiedon saannin kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla ja varattava osallisille mahdollisuus saada tietoja asian käsittelyn lähtökohdista ja tavoitteista sekä lausua*

mielipiteensä asiasta. Tiedottamisen yhteydessä on tuotava esille sopimuksen osapuolet, sovittaviksi aiotut asiat yleispiirteisellä tasolla ja annettava tieto siitä, onko tarkoitus sopia myös maankäyttökorvauksesta.”

Tämä säännöskohta tulee poistaa, koska säännöskohta johtaa mm. kunnan hallintosäännön noudattamisen kannalta haasteelliseen hallintomenettelyyn. Kuulemista ei voi järjestää, ellei kaavahanke ole ensin käynnistetty hallintosäännön mukaisen toimielimen päätöksellä. Kaavaprosessin eri vaiheissa aineistot käsitellään kunnan hallintosäännön ja lain määräämällä tavalla kunnan päätöselimissä. Vaadittu ennakkokuuleminen asettaa kuntien viranhaltijat tilanteeseen, jossa kaavahankeasiasta ei ole kunnan toimielimen päätöstä, mutta asiasta edellytetään ennakkokuulemista. Kaavahanke ei välttämättä edes käynnisty ja viranhaltijoiden tulisi kuulla osallisia ennakkoon kuitenkin. Kuuleminen aiheuttaa uuden kaavaprosessivaiheen ilman että kaavaprosessi on käynnistynyt. Tämä lakisäännös ei saa koskea myöskään kaikkia muita kunnan kaavoitukseen liittyviä sopimuksia kuten kaavoituksen käynnistämissopimusta.

Lakisäännös vaikeuttaa, monimutkaistaa, hidastaa kuntien kaavoitusta ja aiheuttaa tarpeetonta haastetta kuntien maankäytön kaavoitukselle.

19 § Kehittämiskorvauksen määräämisen edellytykset ja enimmäismäärä

Merkittävän hyödyn määrittely tulisi nykyisen kerrosneliömetriarvon asemasta muuttaa kunnan päättämäksi euromääräiseksi arvoksi paikalliset olosuhteet huomioon ottaen. Nykyinen 500 k-m²:n merkittävän arvon alaraja on osoittautunut epätasa-arvoiseksi ja toimimattomaksi jo aiemmin ja nyt erityisesti voimakkaan eriytymiskehityksen seurauksena. Lisäksi tulee ottaa huomioon, että kaavan toteuttamiseen kaikkia rakennusoikeutta saavia maanomistajia ilman alarajaa velvoittanut säännöstö katualueen ns. ilmaisluovutuksesta ja ns. kateuskorvauksesta ovat poistumassa kokonaan.

Nykyinen 500 k-m²: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.

Säädösluonnoksen mukaan Kehittämiskorvauksen kerrosneliometri- ja prosenttirajaa koskeva 19 §:n 3 momentin mukainen kunnan päätös olisi tehtävä pääsäännön mukaan osana kunnan maapoliittista ohjelmaa. Päätös voitaisiin tehdä erillisenä siinä tapauksessa, että se koskisi yksittäistä kaavoitettavaa aluetta. Koko kuntaa koskeva päätös tulee voida tehdä myös kunnan erillisenä päätöksenä, mikäli kunnalla ei ole yleistä tarvetta maapoliittisen ohjelman laatimiseen.

Mikäli ko. Säädösesitys jää voimaan, pakottaisi se käytännössä jokaisen kunnan laatimaan maapoliittisen ohjelman riippumatta sen asiallisesta tarpeesta. Kustannusvaikutus kuntaan olisi kestävä.

Laadittu säädös pyrkii perustelujen mukaan varmistamaan, että maanomistaja saa hyväkseen kaikissa tilanteissa vähintään 40 % kaavan tuomasta lisäarvosta. Kunta ja kunnan veronmaksajat vastaisivat kustannuksellaan sekä markkinoiden, tonttikysynnän ja tarjonnan että rakentamisen kustannusten aiheuttamasta riskistä maanomistajalle. Veronmaksajat varmistaisivat kustannuksellaan, että yksityisen maanomistajan liiketoiminnan tuotto on laissa määritellyllä vähimmäistasolla. Maanomistajien veronmaksajilta saaman tulonsiirron rahallinen arvo vaihtelee erittäin paljon alueittain kunnan sisällä ja kuntalaisten kesken sekä kuntien kesken.

Säädösesityksen mukaan maanomistajalla on velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisen kunnalle aiheutuviin kustannuksiin enintään 60 %:n arvolla kaavan tuomasta lisäarvosta laskettuna. Em. kehittämiskorvaussäädös vaikuttaa suoraan sekä laadittaviin maankäyttösopimuksiin että tilanteessa, kun kunta joutuu harkitsemaan kehittämiskorvauksen perimistä. Kunnan tulisi voida todeta ko. kaavan aiheuttavan veronmaksajille kohtuuttoman rasituksen, koska laki ei mahdollista kaavan toteuttamisen kunnalle aiheuttamien kustannusten osoittamista kokonaan tai riittävässä määrin taholle, joka

saa kaavan tuoman lisäarvon hyväkseen. Mikäli maanomistaja ei ole valmis maankäytösopimuksen tekemiseen maankäyttömaksun tasolla, joka kattaa kunnalle kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset kokonaan tai ainakin veronmaksajan näkökulmasta hyväksyttävällä tasolla, kunta voi jättää kaavaan hyväksymättä tällä perusteella.

Toisaalta, jos asemakaavamuutos lähtee kunnan aloitteesta ja tavoitteista, on perusteltua, ettei kunta voi periä yksityiseltä maanomistajalta kehittämiskorvausta lakiluonnoksessa esitettyä enemmän.

Kehittämiskorvauksen käyttäminen on säädökseen kirjatulla rajoituksilla tehty käytännössä useimmissa tilanteissa mahdottomaksi.

Kunnalle tulisi lainsäädäntöä selkiyttämällä varmistaa, että kunta voi aina kieltäytyä kaavoittamasta ja hyväksymästä kaavaa, mikäli se kunnan talouden näkökulmasta on perusteltua tai voisi aiheuttaa tarpeen korottaa verotusta.

23 § Lausunnon pyytäminen ja kiinteistönomistajan kuuleminen

Millä perusteella pykälässä mainitaan ”Maanmittauslaitos tai muu puolueeton arvioija”? Jos Maanmittauslaitoksen maininnalle ei ole perusteita, tulee pykälässä käyttää yleisesti termiä ”puolueeton arvioija”.

24 § Kehittämiskorvauksen maksuvelvollisuus ja maksuunpanon ajankohta

Pykälän toisen kappaleen mukaan korvaus on pantava maksuun, kun alue on asemakaavan perusteella myönnetyn lainvoimaisen rakentamisluvan mukaisesti rakennettavissa tai vaihtoehtoisesti jos alue luovutetaan vastikkeellisella saannolla ennen kuin se on tällä tavoin rakennettavissa, viipymättä luovutuksen jälkeen.

Säädös saattaa johtaa tilanteeseen, että kunta toteuttaa kehittämiskorvauksen edellyttämät toimenpiteet kustannuksellaan, mutta maanomistaja viivyttää rakennusluvan hakemista tai maa-alueen edelleen luovuttamista tarkoituksella. Tällöin kunta joutuu

maksamaan lainarahalla toteuttamalleen hankkeelle korkoa, tai vaihtoehtoisesti korkotuloja jää saamatta, jos omaa rahaa on käytetty hankkeeseen.

Kehittämiskorvauksen maksuun laittaminen tulee sitoa asemakaavan lainvoimaistumisajankohtaan tai hetkeen, jolloin kohde on maanomistajan osalta rakennettavissa.

25 § Kehittämiskorvauksen maksuunpano ja erääntyminen

Perusteluissa esitetään että "Erona nykyiseen sääntelyyn olisi, että kehittämiskorvauksesta voitaisiin periä vain osa siinä tilanteessa, että kiinteistönomistajan alueesta luovutettaisiin vastikkeellisella saannolla vähäinen osa".

Esitetty muutos tarkoittaisi, että kunnalle ja veronmaksajalle aiheutuvat kehittämiskorvauksen perusteena olevat kustannukset jäisivät edelleen kokonaan kunnan vastuulle huolimatta siitä, että ko. rakennuspaikka on saatettu veronmaksajan kustannuksella rakentamiskelpoiseksi mahdollistaen yksityisen liiketoiminnan edellytykset koko maanomistuksen osalta. Vastaavasti maanomistajan yksityisen liiketoiminnan kustannuksia jätettäisiin perusteetta edelleen veronmaksajan maksettavaksi.

Kehittämiskorvauksen maksua ei tule jakaa osiin vastikkeellisen saannon määrän perusteella.

27 § Kehittämiskorvauksen muuttaminen ja oikaiseminen

Lakiesityksen mukaan, jos kehittämiskorvauksen suorittaminen olisi sen määräämisen perusteissa tapahtuneen olennaisen muutoksen vuoksi kohtuutonta, kunnan on myönnettävä kokonaan tai osittain vapautus kehittämiskorvauksen suorittamisesta.

Perustelujen mukaan kohtuuttomuudessa olisi kysymys nimenomaan kehittämiskorvaukseen ja sen perusteisiin liittyvästä seikasta, ei esimerkiksi maksuvelvollisen muihin olosuhteisiin liittyvistä seikoista. Esimerkkinä kohtuuttomasta tilanteesta esitetään "Jos kehittämiskorvauksen suuruus ylittäisi merkittävästi 19 §:n 2 momentin mukaisen 60

% kiinteistön arvosta maksuunpanon ajankohtana. Tilanne olisi voinut syntyä esimerkiksi siten, että maarakennuskustannusten nousu olisi ollut nopeaa ja samalla rakennusoikeuden arvo olisi noussut selvästi vähemmän tai jopa laskenut."

Esitetty säädösmuutos tarkoittaisi, että yksityisen liiketoiminnan suhdanneriskit maamarkkinoilla vastaavilta osin siirretäisiin aina veronmaksajien kannettavaksi. Kunnalla ei olisi enää harkinnanvaraa asiassa. Esitetty säädösmuutos ei ole perusteltu kuntalaisten tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Mikäli säädöstä ei aiota säilyttää nykyainsäädännön mukaisena, olisi selvittävä menettelyn perustuslainmukaisuus.

4 LUKU KEHITTÄMISALUE

Näkemyksenne kehittämisaluetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

Ei lausuttavaa.

5 LUKU TONTTIJAKO

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

Ei lausuttavaa.

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)
- Vaihtoehtoa 2 (erilainen menettely 1. asemakaavan yhteydessä)
- Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

Koska lakiesityksessä ”ilmaisluvotusvelvollisuudesta” luovutaan, ei ole enää tarvetta eritellä ensimmäistä ja muunlaista asemakaavaa. Tällöin yhdellä menettelytavalla selvittäään kaikissa kaavamuodoissa.

Mutta pykälää tulee tarkentaa, koska esitettyssä muodossa lunastustoimitusta tulee hakea omistuksen siirtämiseksi vaikka kunta ja maanomistaja olisivat sopineet hallintaoikeuden siirtymisestä ja korvauksista. Jos osapuolet ovat sopineet korvauksista esim. vapaamuotoisella sopimuksella, niin lunastustoimitusta ei tarvita ja kohteen omistusoikeus siirtyy kiinteistönmuodostamislain mukaisessa toimituksessa. Sopimusvapauden säilyminen tässäkin tapauksessa on perusteltua.

Kaupunki esittää pykälän muotoilua esim. seuraavasti:

Kunnalla on oikeus saada voimaan tullessa asemakaavassa osoitettu katualue omistukseensa lunastuslain mukaisella lunastustoimituksella ilman erillistä lunastuslupaa. Kunta saa alueen haltuunsa, kun lunastusmenettely on laitettu vireille.

Vaihtoehtoisesti kunta saa alueen haltuunsa, kun hallintaoikeuden siirtymisestä ja korvauksista on sovittu, ja omistukseensa sopimisen jälkeen kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukaisessa yleisen alueen lohkomisessa.

Kolmas kappale tulee poistaa itsestäänselvyytenä, koska joka tapauksessa molemmat em. menettelytavat edellyttävät yleisen alueen lohkomista, jossa katualueeseen kohdistuvat oikeudet käsitellään.

Jos vaihtoehto 2 tulee voimaan, niin sama tarkennus siihen 3. kappaleen osalta.

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

Lunastuslain soveltaminen (62 §)

Lakiluonnoksen 62 §:n 2. momentin mukaan lunastettaessa tontin tai rakennuspaikan osa kiinteistönmuodostamislain 62 §:n perusteella yleisen rakennuksen toteuttamista varten on korvausta määrättäessä noudatettava lunastuslakia. Lunastuskorvauksesta tontinosan lunastuksessa säädetään kiinteistönmuodostamislain 199–206 a §:ssä, ei lunastuslaissa. Kiinteistönmuodostamislain mukaisiin lunastuskorvauksiin ei sovelleta lunastuslain 38 a §:n mukaista 25 %:n korotusta.

Säädöksiä tulisi tarkentaa siten, että julkisyhteisöä ja yksityistä tahoa 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.

7 LUKU MUUTOKSENHAKU

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7)

Ei lausuttavaa.

8 LUKU ERINÄISIÄ SÄÄNNÖKSIÄ

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8)

Ei lausuttavaa.

9 LUKU VOIMAANTULO- JA SIIRTYMÄSÄÄNNÖKSET

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

Katualueen haltuunotto, omistuksen siirtyminen, lohkominen ja korvaukset (76 §)

Lakiluonnoksen mukaan ”Ennen tämän lain voimaan tuloa voimaan tulleen asemakaavan alueella sijaitsevan katualueen haltuunotossa, siirtymisessä kunnan omistukseen, lohkomisessa ja korvauksissa noudatetaan tämän lain säännöksiä”.

Säädös ei kohtelee tasa-arvoisesti ennen lain voimaan tuloa vahvistettujen asemakaavojen maanomistajia. Tietyllä asemakaava-alueella osa maanomistajista on sopinut kunnan kanssa tietyn asemakaava-alueen katualueen haltuunotosta maapohjan ”ilmaislouovutusvelvollisuuksineen” ja korvauksineen. Maanomistajat, jotka eivät ole suostuneet vapaaehtoiseen sopimiseen, saavat nyt kohteesta maapohjineen täyden lunastustoimituksessa määrätyn korvauksen sisältäen ylimääräisen 25 %:n lunastuskorvauksen.

Pykälää pitää muuttaa siten, että uusi laki koskee vain lain voimaantulemisen jälkeen vahvistettuja asemakaavoja. Tällöin kunkin asemakaava-alueen maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti. Tähän voidaan sisällyttää viiden vuoden määräaika, jonka jälkeen uusi laki koskee myös ennen lain voimaan tuloa vahvistettuja asemakaavoja. Määräaika patistaisi kuntia saattamaan vanhojen asemakaavojen katualueiden haltuunotto-, korvaus- ja oitusoikeusasiat kuntoon.

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?

- Pääosin onnistuneena
- Jossain määrin puutteellisena
- Merkittävän puutteellisena
- Ei kantaa asiaan

Vaikutusten arvioinnista puuttuu maapoliittisen ohjelman seurannan aiheuttamat kustannukset. Tulee varmistaa, että säädösluonnoksen perusteluja tarkennetaan siten,

että Ympäristöministeriölle ei anneta asetuksenantovaltuuksia edellyttää kunnilta maapoliittisen ohjelman ja seurannan laatimista koneluettavaan tietomalliin pohjautuen, mikä tarkoittaisi Ryhti-hankkeesta saatujen kokemusten perusteella erittäin merkittäviä yhteiskunnalle hyötyjä tuottamattomia lisäkustannuksia kunnille.

MUITA NÄKEMYKSIÄ KOKO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI

Vapaa sana.

Ei lausuttavaa.