

Kajaanin kaupungin lausunto luonnokseen hallituksen esityksestä yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

1. Luku, yleiset säännökset

K: Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

V: Ei erityistä lausuttavaa

2. Luku, kunnan maapolitiikka

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

V: Kyllä. Kunnan maapolitiikan merkittävyyden ja vaikutukset huomioon ottaen lienee perusteltua, että asiasta päättää kunnanvaltuusto.

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

V. Kyllä. Kunnissa, joiden kehitys ei edellytä aktiivista maanhankintaa ja luovuttamista, ei maapoliittisen ohjelman laatiminen liene tarkoituksenmukaista.

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

V: Maapoliittista ohjelmaa ohjaavien säännösten osalta tulisi kunnioittaa kuntien itsemääräämisoikeutta tehdä laajuudeltaan ja yksityiskohtaisuudeltaan tarkoituksenmukainen maapoliittinen ohjelma. Kunnille ei tulisi myöskään asettaa tarpeettomia ehtoja ohjelman koneluettavuudesta tai tietomallipohjaisuudesta. Ohjelma koostuu pitkälti kunnan poliittisista linjauksista ja palvelee ensisijaisesti kuntalaisia ja maanomistajia, eikä koneluettavuudella saavuteta tällöin mitään erityisiä etuja.

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?

V: Kyllä. Yhteiskunnan tehtävä ei ole taata yksittäisille maanomistajille maksimaalisia voittoja muiden kustannuksella. Tästä syystä on tärkeää, että kaavoituksesta hyötyä saava voidaan lain voimalla velvoittaa osallistumaan niihin kustannuksiin, jotka ovat tarpeen maan rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi.

LIITE 1.

- 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)?

V: Kyllä, laaja sopimusvapaus on tarpeen, koska tilanteet, joissa sopimuksia solmitaan voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Liialliset rajoitteet voivat tosiasiallisesti aiheuttaa sen, että eri osapuolet joutuvat eriarvoiseen asemaan.

- 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?

V: Kyllä. Niissä tilanteissa, joissa poikkeamisen myöntäminen aiheuttaa kiinteistön omistajalle merkittävää arvonnoususta johtuvaa hyötyä, olisi luonnollista, että maanomistaja veloitetaan korvaamaan kunnalle aiheutuvia kustannuksia. Asiasta olisi tärkeää ensisijaisesti sopia, jolloin menettely vastaisi kaavoituksen yhteydessä tehtävää maankäyttösopimusprosessia.

Sopimista tai kehittämiskorvauksen asettamista ei tulisi kuitenkaan sitoa lainvoimaisen maapoliittisen ohjelman voimassaoloon, koska kuntien tulee joka tapauksessa toteuttaa sopimuspolitiikassa ja päätöksissä, kuten kehittämiskorvauksen asettamisessa olemassa olevan lainsäädännön vaatimuksia osapuolten tasapuolisesta kohtelusta.

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

V: Ei erityistä lausuttavaa.

4. Luku, kehittämisalue

Näkemyksenne kehittämisaluetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

V: Ei erityistä lausuttavaa.

5. Luku, tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

V: Ei erityistä 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.

6 Luku

Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

48 § (vaihtoehto 1)

Katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtyminen kunnalle

Kunnalla on oikeus saada voimaan tullessa asemakaavassa osoitettu katualue omistukseensa lunastuslain mukaisella lunastustoimituksella ilman erillistä lunastuslupaa.

Kunta saa alueen haltuunsa, kun hallintaoikeuden siirtymisestä ja korvauksista on sovittu tai kun aluetta koskeva lunastusmenettely on pantu vireille.

Katualueeseen kohdistuvien oikeuksien voimaan jääminen ja lakkaaminen ratkaistaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukaisessa yleisen alueen lohkomisessa.

48 § (vaihtoehto 2)

Katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtyminen kunnalle

Kun asemakaava hyväksytään ja tulee voimaan alueella, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukaisella kiinteistötoimituksella. Kunta saa alueen haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille. Kunnan on sovittava korvauksista maanomistajan kanssa 60 §:n mukaisesti tai haettava lunastustoimitusta korvausten määrittämiseksi kuuden kuukauden kuluessa katualueen haltuunotosta.

Jos 1 momentin tarkoittamalla alueella on vähäistä arvokkaampi rakennuskohde tai laite taikka alue on välttämätön niiden käyttämistä varten, kunta ei saa kuitenkaan ottaa aluetta haltuunsa ennen kuin korvauksesta on sovittu tai lunastusmenettely on pantu vireille.

Kunnalla on oikeus saada muussa voimaan tullessa asemakaavassa osoitettu katualue omistukseensa lunastuslain mukaisella lunastustoimituksella ilman erillistä lunastuslupaa. Kunta saa alueen haltuunsa, kun hallintaoikeuden siirtymisestä ja korvauksista on sovittu tai kun aluetta koskeva lunastusmenettely on pantu vireille.

Katualueeseen kohdistuvien oikeuksien voimaan jääminen ja lakkaaminen ratkaistaan kiinteistönmuodostamislain mukaisessa yleisen alueen lohkomisessa.

Kumpaa 48 §:n vaihtoehtoa pidätte parempana? (Vaihtoehdot yllä)

V: Vaihtoehto 2. Kiinteistörekisteriä pitävän kunnan kannalta helpoin, nopein ja edullisin vaihtoehto ensimmäisen asemakaavan tilanteessa. Maanomistajan oikeuksien kannalta vaihtoehdot ovat tasa-arvoisia.

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

V: Julkisyhteisön ja yksityisten suorittamat tontinosan lunastukset tulisi tehdä yhdenvertaiseksi määräämällä korvaukset kaikissa tapauksissa kiinteistönmuodostamislain mukaan.

7. Luku, muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

V: Ei erityistä lausuttavaa.

8. Luku, erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

V: Ei erityistä lausuttavaa.

9. Luku, voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

V: 50 §, Maantien tiealueen siirtyminen kunnalle osalta siirtymäsäännös voisi olla perusteltu, koska suuri osa kunnista ei ole lohkonut vielä maantiealueita kunnalle voimassa olevien tai aiempien lakien säännösten sallimalla tavalla.

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 osuvaan.

Millaisena pidätte luonnoksessa esitettyä vaikutusten arviointia kokonaisuutena?

V: Jossain määrin puutteellisena.

- B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?

V: Laki lisää todennäköisesti merkittävästi sopimistarvetta maanomistajien kanssa, josta aiheutunee henkilöstökustannuksia kunnille. Lisäksi katualueiden lohkomisesta aiheutunee sellaisia merkittäviä kustannuksia, joita ainakaan osassa kuntia ei ole osattu ottaa huomioon.

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana

V: Ei lausuttavaa.

(HUOM, Lausunto annetaan lausuntopalvelu.fi -palvelussa, osoite:

<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=380f2e38-0e5d-48a4-875c-7542b7ca5a22>)