

Viite: Ympäristöministeriön lausuntopyyntö

Porvoon kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaista ja eräistä siihen liittyvistä laeista

Lausuntopalvelussa esitetyt kysymykset ja Porvoon kaupungin lausuntovastaukset

1 luku Yleiset säännökset

1. Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

Kaupunki pitää hyvänä sitä, että lakiluonnos nostaa esiin maapolitiikan merkityksen aiempaa paremmin, ja että se on lakisääteisesti annettu kunnille tehtäväksi.

2 luku Kunnan maapolitiikka

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

Ei. Porvoon kaupunki katsoo, että kunnan voidaan katsoa tarvittaessa voida osoittaa toinen toimielin hyväksymään maapoliittinen ohjelma kunnallisen itsehallinnon vuoksi. Porvoon kaupunki ei tällaista delegointia ole kuitenkaan tehnyt, eli valtuusto on aiemmin hyväksynyt maapoliittiset ohjelmat. Maapoliittisen ohjelman hyväksyntä valtuustossa parantaa toisaalta maapoliittisiin linjauksiin sitoutumista.

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

Ei kantaa asiaan. Porvoossa on tarkoituksenmukaista laatia maapoliittinen ohjelma, joten emme ota kantaa muiden pienempien kuntien puolesta, joissa mahdollisesti tällaista tarvetta ei ole. Yleisesti ottaen säädös mahdollistaisi kuitenkin keveämmän menettelyn ja kunnan laajemman harkintavallan, joka on kannatettavaa.

2. C. Muut näkemyksenne kunnan maapolitiikkaa koskevista säännösluonnoksista.

Yleisellä tasolla on hyvä, että maapoliittinen ohjelman laatimiseen ohjataan sen suuren vaikuttavuuden kannalta. Kunnille olisi kuitenkin hyvä antaa mahdollisimman laaja päätäntävalta siitä, missä laajuudessa ohjelma olisi tehtävä. Tämä mahdollistaisi joustavuuden kunnan toiminnan tarkoituksenmukaisuuden ja resursoinnin kannalta.

Sääntelyssä ongelmalliseksi nousevat ehdotetut pykälät § 8 ja erityisesti § 9, jotka aiheuttavat runsaasti selvitystarpeita mahdollisesti tarpeettoman laajassa merkityksessä. Maapoliittisia keinoja on kunnissa käytössä runsaasti, joten näihin kohdistuva tarpeettomien selvitysten laadinta aiheuttaa kustannuksia. Ehdotettua kuulemista voidaan verrata esimerkiksi rakennusjärjestyksen laadintaan, mutta tarkistus olisi kuitenkin tehtävä 4 vuoden välein, jonka voidaan katsoa olevan hallinnollisesti raskasta. Tämä on suoraan ristiriidassa hallitusohjelman kanssa, jossa kuntien toiminnan ja tehtävien mitoitusta ja toteutustapojen yksityiskohtaista sääntelyä on luvattu karsittavan ja kevennettävän. Ehdotettujen maapoliittisten toimien toteutumisen seuranta tulisi tehdä enemmänkin tarpeellisissa määrin kunnan toiminnan laajuutta vastaavaksi kuin kaikkia toimintoja

säädöspohjaisesti velvoittavasti seurattavaksi. Tätä mahdollisuutta oltaisiin nyt tuomassa erityisesti ympäristöministeriön asetuksella säädettäväksi, joka vähentää kuntien omaa itsemääräämismahdollisuutta.

Valitusoikeuden laajentaminen maapoliittisessa ohjelmaa hyväksyttäessä aiheuttaa mahdollisuuden, jossa kunnan taloudellisesti merkittävät toimintatavat sekä tontinluovutus olisivat pysähtyneet valituksen oikeuskäsittelyn pituuden takia. Tämä mahdollisuus tulisi poistaa joko rajaamalla valitusoikeutta tai muilla keinoin. Pitkät oikeuskäsittelyajat yhdistettynä neljän vuoden ohjelman tarkastamissykliin luovat mahdollisesti tilanteen, jossa ohjelmaa ei saada missään vaiheessa voimaan sen voimassaoloaikana, aiheuttaen epäselvyyttä kunnan kulloinkin voimassa olevassa maapoliittisessa ohjelmassa. Yksittäisen kuntalaisen vuorovaikutus- ja osallistamismahdollisuudet tulee taatuksi jo ehdotetussa osallistamiskäsittelyssä maapoliittista ohjelmaa valmistellessa.

3 Luku Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

3. 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. Pidätekö tätä oikeana lähtökohtana lainvalmistelussa?*

Kyllä. Aiempi maankäyttö- ja rakennuslain pohjalle luotu malli on vakiintunut eri toimijaosapuolille.

3. B. *Luonnoksen 13 §:n mukaan maankäyttösopimuksen nykyisen kaltainen sopimusvapaus säilyisi. Maankäyttösopimuksessa voisi siis kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Pidätekö ratkaisua oikeana, ottaen huomioon luonnoksessa esitetyt kunnan maapolitiikkaa ohjaavat muut säännökset (luku 2)?*

Kyllä. On kuitenkin huomattava, että lausuntopalvelun kysymyksenasettelu on epäselvä, sillä kannatamme nykyisen kaltaista sopimusvapautta kuten se on maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty, mutta uusi ehdotettu lainsäädäntö olisi kiristämässä sopimusvapautta kaupungin kannalta tarpeettomasti niin, että lakiehdotuksessa olisi tarkasti säädelty kustannuksista, joita voitaisiin lukea osaksi korvattavuutta. Tällaista ratkaisua kaupunki ei pidä oikeana. Luonnoksessa ehdotettu osallistumisvastuu alkaisi vasta 500 asuin- ja kerrosneliömetristä nykymallin sijasta, jossa osallistumista tapahtuu katualueiden ilmaisluovutusveloitteen ja ns. kateuskorvauksen kautta ensimmäisestä kaavoitetusta rakennuskerrosneliömetristä alkaen.

3. 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. Maankäyttösopimusmenettelyn soveltaminen esimerkiksi poikkeamisluvissa mahdollistaisi nykyistä joustavamman menettelyn esimerkiksi käyttötarkoituksia muutettaessa. Säännöstä tulisi myös laajentaa koskemaan rakentamislain muita sijoittamislupien mahdollistamia hankkeita (§ 43 c).

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

Yleisesti pidämme hyvänä mahdollisuutta nykykäytännön jatkamiselle, jossa maanomistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kannatamme myös mahdollisuutta solmia kustannusvastuista puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta ja poikkeusluvista, sen mahdollistaessa paremman joustavuuden esimerkiksi käyttötarkoituksen muutoksissa.

Kaupungin kannalta epäedulliseksi voidaan kuitenkin katsoa säädösehdotus, jossa maanomistajan alueiden rakentamiskelpoiseksi saattamiseen vaadittavat kustannukset tulee ottaa huomioon. Nämä kustannukset on ensi sijassa osoitettu kehittämiskorvausta määriteltäessä, mutta tosiasiallisesti ne tulevat rajoittamaan maankäytösopimusmenettelyä sen ollessa sidottu kehittämiskorvaukseen yhdenmukaisen kohtelun vaatimuksen vuoksi.

Erityisen hyvin tämän voi huomata ehdotuksen kohdassa, joka käsittelee pilaantuneita maita. Kiinteistönomistajalla on ympäristönsuojelulain 133 § 2 momentin perusteella aina toissijainen kunnostamisvastuu pilaantuneiden maiden osalta. Käytännössä lakiehdotus esittää, että tällaisten puhdistamiskustannukset voitaisiin välillisesti maksattaa tai ehdottaa maankäytösopimusneuvotteluissa maksettavan kunnalla, sillä pilaantuneisiin maihin liittyvät kustannukset nousevat käytännössä helposti kunnallisteknisten töiden arvon, jolloin kunnalle ei syntyisi vastaavaa hyötyä, jota kunta voisi maanomistajalta periä muihin kunnallisteknisiin töihin liittyen. Vastaava ilmiö koskee myös vanhojen purettavien rakennusten arvoa, esirakentamista ym. kustannuksia. Ehdotammekin, että § 12 ensi sijassa poistetaan tai osoitetaan koskemaan vain poikkeuksellisia kustannuksia, joihin lakiluonnoksessa ehdotetut kustannukset eivät kuulu tai kustannuksien huomioimisesta säädetään määrättäväksi maapoliittisessa ohjelmassa. Infrastruktuuria rakennettaessa 15 vuotta vanhojen kustannusten aikaikkuna on riittämätön suurissa, useita kaava-alueita palvelevissa hankkeissa.

Esitys ei myöskään ota kantaa siihen, miten kustannuksia voitaisiin arvioida riittävän tarkasti, vaikka ehdotus viittaakin kohtuullisuuteen. Maanrakentamiskustannukset, ovat ne esirakentamista tai pilaantuneisiin maihin liittyviä, ovat tyypillisesti suuruudeltaan satoja tuhansia euroja. Niinpä säädöksen tulisi huomioida mahdollisuus periä kaupungille kustannuksia myös jälkikäteen, jolloin toteutuneet kustannukset ovat paremmin tiedossa.

Mikäli esitetyn kaltainen lakiehdotus tulisi kuitenkin voimaan, jäisi kunnille käytännössä ainoaksi vaihtoehdoksi olla osoittamatta uutta rakennusoikeutta sellaisille alueille, joilla maanomistajan hyväksilukemat kustannukset johtaisivat siihen, ettei kunnalle syntyisi lainkaan kompensatiota tehdyistä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneista töistä.

Silloin, kun maankäytösopimusmenettelyä sovellettaisiin, lisäisi ehdotettu sääntely sopimuksen saamiseksi vaadittavaa selvitystyötä, kustannusten arviointia sekä rajoittaisi sopimusvapautta, johtaen hidastuneeseen täydennysrakentamiseen. Porvoon kaupungin strategia sekä uusi keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavaluonnos nostaa esiin täydennysrakentamistarpeen useissa kohteissa, jolloin ehdotuksen mukainen sääntely heikentäisi kokonaisvaltaisesti kyseisten hankkeiden toteuttamismahdollisuuksia, ellei kaupunki päättä ottaa yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneita kustannuksia yhä enemmän vastuulleen.

Luonnoksessa ei olla myöskään arvioitu ehdotetun säädöksen vaikutusta maanomistajan lisääntyneeseen halukkuuteen purkaa olemassa olevaa rakennuskantaa. Toteutuessaan tämä voisi johtaa kulttuurihistoriallisesti lyhytnäköiseen rakennusten purkamisaalton taloudellisten intressien ollessa suurempia nykyisen rakennuskannan säilyttämisen sijaan.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää lisäksi maankäyttösopimukseen liittyvän siirtymäsäännöksen (§ 75) vaikutuksesta maanomistajien yhdenvertaisuuteen tilanteessa, jossa osalle kaava-alueen maanomistajista on sopimus jo laadittu, mutta osalle taas ei.

Yleisesti on todettava, että kehittämiskorvaukseen liittyvä sääntely on hyvä olla olemassa, sillä se mahdollistaa viime kädessä kunnan korvauksen saamisen sekä luo maanomistajalle pääsääntöisesti intressin sopia korvauksista maankäyttösopimusteitse. Hyvää ehdotuksessa on yksityisen puolueettoman arvioitsijan lausunnonantomahdollisuus aiempaan säädökseen poiketen. Kehittämiskorvauksen kynnyksen asettaminen 500 kerrosneliometriin mahdollistaa ja on mahdollistanut Porvoossa pienimuotoisen täydennyskaavoittamisen, mutta erityistä huomiota tulisi kiinnittää siihen, että maanomistajien yhdenvertaisuus korvauskynnyksestä säilyy kiinteistönomistajien kesken suorittamien lohkomisten yhteydessä senkin jälkeen, kun kaavan laatimispäätös on tehty.

Säädöksissä olisi kuitenkin hyvä virtaviivaistaa edelleen ja täsmentää alueen käsitettä siinä, koskeeko alue maanomistajan koko kiinteistöä, osoitettua tonttia tai tontinosaa vai koko asemakaavan aluetta, jolla voi olla useita maanomistajia. Pykälässä 25 ehdotettu vähäisen osan laskeminen muuttaa taas kehittämiskorvauksen maksuunpanoa tarpeettoman vaikeaselkoiseksi etenkin tilanteissa, joissa osa alueista on luovutettu maanomistajan toimesta vastikkeellisesti edelleen. Toteutuessaan tämä voisi johtaa tilanteeseen, jossa maanomistajalle osoitettua rakennusoikeutta otetaan vähäisesti käyttöön, samalla kun pääosa kehittämiskorvauksesta jäisi kunnalta perimättä. Samanaikaisesti kunnan mahdollisuus muihin maapoliittisiin toimiin rakentamisen tehostamiseksi, kuten rakentamiskehotuksen tai korotetun kiinteistöveron osalta, olisivat tapauskohtaisesti saattaneet poistua. Käytäntö siis voisi johtaa tehottomaan maankäyttöön samalla siten, ettei kunnalle syntyneitä kustannuksia saataisikaan perittyä.

Katualueiden korvaukseton luovutus on ollut eräs keino osoittaa maanomistajalle korvauksia, sillä luovutus on ollut vastine rakennusoikeudesta. Poistettaessa korvaukseton luovutus ja kateuskorvaus nostavat tällöin maanomistajan korvauskynnyksen 500 kerrosneliometriin. Tällöin kustannukset siirtyvät väistämättä kuntalaisten yhteisesti maksettavaksi.

Ehdotuksen arvio siitä, että korvauksettomasta luovutusvelvollisuudesta luopuminen johtaisi katualueesta maksettavan korvauksen määrittelyyn yksinkertaistamiseen ja helpompiin neuvotteluihin, pitäisivät osin paikkansa. Käytännössä neuvottelut siirtyisivät tällöin siihen, mikä on oikea korvauksen taso, jossa on pääsääntöisesti suurempia näkemuseroja yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä. Käytännössä ehdotettu säädös johtaisi useampiin lunastustoimituksiin, joiden aiheuttamat toimituskustannukset ovat vuositasolla jo nyt merkittävät kaupungille. Kaupungin kannalta verrattain yksinkertainen, toimiva ja nopea haltuunottomenettely vaihtuu lunastustoimitukseen, joka oikeuskäsittelyineen voi kestää vuosia, samalla hidastaen tonttituotantoa ja eheän yhdyskuntarakenteen toteutumista.

4 Luku Kehittämisaalue

4.A. *Näkemyksenne kehittämisaaluetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).*

Kehittämisaaluetta koskeva sääntely on hyvä säilyttää jatkossakin osana lainsäädäntöä.

5 Luku Tonttijako

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

On hyvä, että tonttijakopykälät, jotka ennen oli jaettu lakiin ja asetukseen, on nyt yhdistetty samaan paikkaan. Pykälän 36 tekstiä tulisi kuitenkin muokata siten, että maanomistusoloihin tulisi mahdollisuuksien mukaan kiinnittää huomiota, kuten nykyisessä laissa ja tämän luonnoksen perusteluissakin on kirjattu. Tällä hetkellä luonnoksesta puuttuvat sanat "mahdollisuuksien mukaan", vaikka perusteluissakin todetaan, että aina maanomistusoloja ei ole mahdollista seurata. Maanomistusoloja noudatetaan siinä määrin kuin mahdollista, mutta toisaalta tonttijako on juuri se väline, jolla kiinteistöjaotus ja maanomistus voidaan asemakaavan mahdollistaman rakentamisen kannalta saada tarkoituksenmukaiseksi ja toimivaksi seuraavat vuosisadat.

Pykälä 41 mukainen 14 päivän nähtävilläoloaika katsotaan tarpeettomaksi etenkin tilanteissa, joissa esimerkiksi koko rakennuskorttelin kaikki omistajat ja haltijat ovat kirjallisesti hyväksyneet tonttijaon. Käytännössä edes samassa korttelissa olevilta naapurikiinteistöjen omistajilta ei nykyiselläänkään tule muistutuksia tai edes yhteydenottoja. Velvoittava 14 päivän nähtävilläoloaika käytännössä vain pidentää tonttijakoprosessia, jota maanomistajat ja rakentajat jo nykyisellään pitävät pitkänä. Tiedottamisen osalta pykälää tulisi muutenkin selkeyttää.

Jos luovutaan ohjeellisen tonttijaon käsitteestä, tulisi myös kiinteistöverolain § 12 a mukaista rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttia koskevaa pykälää selkeyttää sen osalta, mikä on rakennuspaikka, sillä nykyisessä laissa viitataan asemakaavan mukaiseen sitovan tai ohjeellisen tonttijaon mukaiseen rakennuspaikkaan.

6 Luku Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

6. 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?*

Pidämme vaihtoehtoa 2 parempana sen mahdollistaessa joustavamman menettelyn katualueisiin liittyvissä kysymyksissä. Lisäksi kyseinen vaihtoehto mahdollistaa katualueisiin liittyvän prosessin ilman, että siitä syntyy välillisestikään työtä ja kustannuksia valtionhallinnolle tilanteessa, jossa asioista päästään sopuun (mahdollisen kauppakirjan ja lainhuudon saaminen).

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

Yleisesti ottaen lunastukseen liittyvää säädöstä on yksinkertaistettu ja parannettu nykyisistä säädöksistä, joista osa on jäänyt kokonaan käyttämättä.

Pykälässä 57 määritellään kunnan tai muun julkisyhteisön lunastus- ja korvausvelvollisuudesta. Nykyinen käytäntö on ollut toimiva, sillä usein yksityisellä maanomistajalla on osia kiinteistöistään, joita voidaan käyttää maanomistajalle jäävän kiinteistön osana. Säädöksen muuttuessa nykykäytännöstä ehdotetun kaltaiseksi lisäisi se

lunastustoimitusten määrää, mahdollisesti luoden yllättäviä määrärahojen lisästarpeita kunnille niin lunastustoimitusten kustannuksien kattamiseen kuin itse korvauksiinkin.

Pykälässä 53 säädettävästä rakentamiskehotuksesta ehdotamme kohtaa 3) muutettavaksi siten, että sana ja- muutetaan sanaksi tai. Tämä sen vuoksi, että maapoliittisia toimenpiteitä on voitava suorittaa myös matalasuhdanteessa, jolloin tonttikysyntä on heikkoa, mutta muut seikat tukevat rakentamiskehotuksien käyttämistä. Maapoliittisena toimena rakentamiskehotuksen käyttäminen on pitkäaikainen prosessi, joka ei voi olla sidottu rakentamisen suhdannetilanteeseen.

Pykälä 60 ehdottaa kunnan on pidettävä yllä tietoaineistoa sopimukseen perustuvista korvauksista. Tämä olisi hyvä saada koskemaan vain tulevia sopimuksia, sillä menneet aineistot ovat hajanaisia, mikäli halutaan, että tiedot ovat tarkoitettu keskitetyksi. Korvauksiin liittyvää mahdollista maksuaineiston selvittämistä on käytännössä hankalaa selvittää ottaen huomioon arkistolaitoksen säädökset tilinpäätösaineiston kymmenen vuoden säilytysajasta.

7. Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

Yleisellä tasolla päätöksien muutoksenhaun, joiden katsotaan olevan kunnan päätöksiä, tulisi katsoa tapahtuvan kuntalain mukaisesti eikä esitetyn oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain mukaisesti. Tällaisia päätöksiä voidaan katsoa olevan esimerkiksi tonttijako.

8. Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

Ei erityisiä näkemyksiä.

9. Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

§ 76 ehdotetaan kiinteistörekisterin pitäjälle oikeutta käynnistää yleisen alueen lohkominen ilman hakemusta. Pykälää koskevassa vaikutusten arvioinnissa on selvitetty lohkomattomien alueiden määrää, mutta huomiota ei olla kiinnitetty niiden aiheuttamiin taloudellisiin vaikutuksiin erityisesti ilmaisluovutusvelvollisuuden poistuessa eikä niiden aiheuttamaa mahdollista työmäärän kumuloitumista, vaikka työ kunnille kuuluukin ja rekisteri ei vastaa vallitsevaa tilannetta. Tämä voi aiheuttaa kunnissa yllättävän asiantuntijatyötä vaativan resursoinnin lyhyelle ajalle. Tämän vuoksi ehdotammekin, että mikäli toimitus käynnistetään maanmittauslaitoksen tai kunnan itsensä toimesta, ainakin toimituskustannukset tulisi osoittaa valtion tai kunnan varoista kiinteistörekisterin selvyuden vuoksi (KML 212 §) huolimatta KML:n 209 § säädöksestä.

Lisäksi säädökseen olisi otettava tarkennennus siitä, miten korvattavuutta tulkitaan tilanteessa, jossa katu on ollut haltuunotettu, rakennettu ja ollut käytössä usean vuosikymmenen ajan, mutta maksuaineistoa ei löydetä, sillä kyseistä aineistoa olla määrätty pysyvästi säilytettäväksi. Asiassa voitaisiin tulkita esimerkiksi velan vanhenemiseen liittyvää lainsäädäntöä soveltuvien osin.

Katualueen lohkomista koskevien pykälien siirtämistä osaksi kiinteistönmuodostamislakia sekä pykäläluonnosten sisältöä pidetään selkeämpänä kuin voimassa olevassa lainsäädännössä.

Vaikutusten arviointi

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?

Pidämme merkittävän puutteellisenä.

Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?

Kyllä.

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Lain vaikutuksen arviointi on lähinnä kohdistunut kuntien osalta taloudellisiin ja työmäärällisiin arvioihin, joita systemaattisesti on aliarvioitu. Samalla ehdotus viittaa kompensointimahdollisuuksiin maapolitiikkatulojen kasvattamisella, jotka ovat ristiriidassa kohtuullisuuden, markkina-arvon ulkopuolisen määrittelyn ja yleisen hyväksyttävyyden kannalta. Maapoliittisen ohjelman laatiminen ehdotetun kaltaisena olisi osallistumisprosesseineen laaja-alainen strategiaan verrattava toimi, eikä kohdistuisi pelkästään maapoliittikan toimialaan. Vaikka kunnan maapoliittinen ohjelma onkin hyvä laatia, aiheuttaa sen tiukahkot muotomääräykset selviä kustannuksia, joita voitaisiin vähentää jättämällä maapoliittisen ohjelman muoto avoimemmaksi. Hallitusohjelma määrittää, että kuntien kustannustaso ei nouse, tai jos nousee, niin tappiot kompensoidaan.

Kuntia koskevan sääntelyn lisääntyessä heikkenee myös kuntien joustavuus toimia yritysten, maanomistajien ja yksityisen sektorin hyväksi rajallisten asiantuntijaresurssien kohdistuessa lakiehdotuksen mukaisten ohjelmien ja selvitysten laadintaan elinkeinoelämää palvelevien hankkeiden eteenpäin viemisen sijaan. Tätä ei vaikutusten arvioinnissa oteta käytännössä lainkaan huomioon. Lisäksi esimerkiksi lisääntyneet valitusoikeudet liittyen maapoliittisiin ohjelmiin luovat mahdollisesti tilanteita, joissa kunnan maapoliittiset linjaukset voivat jäädyttää kunnan toimivat käytännöt sekä tontinluovutuksen hallinnollisten työmäärän siirtyessä lausuntojen, selvitysten sekä vastineiden laadintaan.

Porvoon kaupunki katsookin, että toteutuessaan esitetyt lakimuutokset aiheuttavat kaupungille merkittäviä lisätehtäviä, jotka paitsi lisäävät kunnille aiheutuvaa kustannustaakkaa, myös hidastavat kuntien mahdollisuutta edistää tarvittaessa ripeästi ja joustavasti erityisesti elinvoimaa lisääviä hankkeita. Hallitusohjelmassa hallitus on sitoutunut tavoittelemaan kuntien sekä yleisemmin julkisen talouden kustannusten nousun hillitsemistä, jota nyt esitelty sääntely osaltaan tulee kasvattamaan. Tämä olisi otettava huomioon viime kädessä valtion kunnille ohjaamien valtionosuuksien suuruutta tarkasteltaessa.

Lakiehdotuksessa on yhdenmukaisesti pyritty viittaamaan esimerkiksi hallintolakiin ja lunastuslakiin, joita tulisi soveltaa muutenkin. Sama ilmiö korostuu lakiesityksen korostaessa yhdenvertaista kohtelua, joka on kuntalain sekä perustuslain mukainen pääperiaate. Lisäksi esimerkiksi § 15 viittaa sopimuksen nimiperiaatteeseen, jossa sopimusta tulisi soveltaa muutoinkin siitä säädetyn lainsäädännön mukaisesti riippumatta siitä, minkä nimisenä sopimus on laadittu.

Säädösten eheyteen liittyen määräykset olisi myös syytä tehdä kulloiseenkin asianosaiseen lakiin, eikä erillisviittauksina, kuten kohdassa 62 § on ehdotettu.