

Hollolan kunnan lausunto, lausuntopalvelu.fi-sivustolle:

Yhdyskuntakehittämislaki, ympäristöministeriön lausuntopyyntö, d:nro VN/30449/2023

Ohje Vastaajia pyydetään vastaamaan lausuntopyynnössä esitettyihin kysymyksiin. Tähdellä merkityt kysymykset ovat pakollisia kysymyksiä, joihin vastaajan on annettava vastaus. Lausunnon pituutta ei ole rajoitettu ja vastaajia pyydetään tuomaan esille vapaasti myös muita tähän esitysluonnokseen itselleen tärkeiksi katsomiaan seikkoja.

Hollolan kunnan lausunto on koottu tähän dokumenttiin lausuntopalvelu.fi-sivuston mukaisella kysymys- ja otsikkorakenteella. Hollolan kunnan lausunto kysymyskohdittain **punaisella fontilla** ja vastaus monivalintakysymyksiin **vihreällä korostuksella**.

1 luku Yleiset säännökset

Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

Ei lausuttavaa.

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.

Valtuuston toimivalta on perusteltua mm. kunnan maapoliittisten linjausten merkittävyyden ja vaikutusten vuoksi sekä pitkäjänteisen sitoutumisen edistämiseksi kunnan maapoliittisen ohjelman toteuttamiseen.

B. Pidätkö 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

- o Perustelut ja täydennykset

Lähtökohtaisesti kunnilla tulisi olla mahdollisuus itse arvioida maapoliittisen ohjelman tarpeellisuus paikallisten olosuhteiden perusteella.

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

Ei ole tarkoituksenmukaista säätää lain tasolla velvoitetta maapoliittisen ohjelman ajantasaisuuden tarkistamiseen valtuustokausittain. Lähtökohtana tulisi olla kunnan oikeus itse määrittää ajantasaisuuden tarkistamisen tarve ja aikaväli.

Ajantasaisuuden tarkistaminen tarkoittaisi esitetyillä säännöksillä mm. seurantatietojen kokoamista, vuorovaikutusvaihetta sekä valituskelpoista päätöstä. Ei ole tarkoituksenmukaista lisätä kuntien hallinnollista työtä ja toimielimien tehtäviä tilanteissa, joissa voimassa oleva maapoliittinen ohjelma koettaisiin sellaisenaan kunnassa toimivaksi. Mahdollisessa valitustilanteessa ajantasaisuuden tarkistamiseen prosessina voisi kulua suhteellisesti suuri osa koko valtuustokauden pituudesta.

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.

Pidätkö tätä oikeana lähtökohtana lainvalmistelussa?

Kyllä

En

Ei kantaa asiaan

- o Perustelut ja täydennykset:

Nykyisessä lainsäädännössä olevat yleiset periaatteet osallistumisen vastuista sekä sopimusvapauden korostaminen ensisijaisena menettelynä ovat toimivia lähtökohtia myös uudistuvalla sääntelylle.

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

Kyllä, mutta sopimusvapautta pitäisi rajoittaa nykyistä enemmän

En

Ei kantaa asiaan

- o Perustelut ja täydennykset:

Nykyisessä lainsäädännössä olevat yleiset periaatteet osallistumisen vastuista sekä sopimusvapauden korostaminen ensisijaisena menettelynä ovat toimivia lähtökohtia myös uudistuvalla sääntelylle.

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 kirjatuihin edellytyksiin?

Kannatatteko esitettyä säännösluonnosta?

Kyllä

Kyllä, mutta muutettuna

En

Ei kantaa asiaan

- o Perustelut ja täydennykset:

17 § 3.mom. soveltamisesta tulisi saada päättää myös erillisellä päätöksellä, eikä vain maapoliittisen ohjelman yhteydessä. Erityisesti jos säilytetään luonnoksessa kunnille esitetty oikeus olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa, mikäli se olisi ilmeisen tarpeetonta.

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

Esitetyn luonnoksen 19 §:sta tulisi poistaa merkittävän hyödyn ja arvonnousun määrittelystä 500 k-m² alaraja, sekä 60 % enimmäismäärä ja antaa kunnille oikeus päättää em. rajoista paikallinen maan ja rakennusoikeuden arvo huomioiden. Sitovien rajojen säätäminen lain tasolla ei ole tarkoituksenmukaista, koska maan ja rakennusoikeuden arvo vaihtelee alueittain merkittävästi ja sääntelyssä muutoin korostetaan sopimusvapauden asemaa ensisijaisena lähtökohtana.

4 Luku Kehittämisaalue

Näkemyksenne kehittämisaaluetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

Ei lausuttavaa

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

Lain perusteluissa todetaan, että laista poistettaisiin ohjeellisen tonttijaon käsite. Vaikutusten arvioinnin kohdassa 4.1.4 todetaan, että tonttijako voitaisiin laatia ainoastaan sitovana. Säädoskohtaisissa perusteluissa, kohdassa 7.1.5. kuitenkin todetaan, että asemakaavassa rakennuskorttelin voisi edelleenkin jakaa ohjeellisiin tontteihin tai rakennuspaikkoihin. Esitetty aineisto ei näiltä osin ole yksiselitteistä ja johdonmukaista, joten tonttijaon sääntelyn oikeus-tila olisi jäämässä liian epäselväksi.

Ohjeellisen tonttijaon säilyttäminen nykyisen kaltaisena olisi ehdottoman tarpeellista. Erityisesti yritysalueilla on vaikea ennustaa asemakaavaa tai tonttijakoa laadittaessa minkä laajuiselle toiminnalle tai rakentamiselle ilmenee todellista asiakaskysyntää. On tärkeää voida muodostaa joustavasti asiakastarpeen kokoisia rakennuspaikkoja laaditun tonttijaon estämättä. Ohjeellinen tonttijako mahdollistaa yksityisten investointihankkeiden nopeamman ja sujuvamman edistämisen tilanteissa, kuin sitovan tonttijaon alueella tarvittava tonttijaon tai asemakaavan muuttaminen.

Mikäli sitova tonttijako jäisi ainoaksi käytettäväksi vaihtoehdoksi, tulisi rakentamislain 57 §:n poikkeamislupaa koskevia säännöksiä muuttaa siten, että tonttijaosta olisi mahdollista poiketa poikkeamisluvalla tai rakentamisluvan yhteydessä.

Vaikutusten arvioinnin kohdassa 4.2.4.7 todetaan, että ”tonttijakoa koskevan sääntelyn muutosten vaikutukset kunnan toimintaan jäänevät pieniksi”. Vaikutusten arviointi ei tältä osin ole riittävää, eikä tunnista ohjeellisen tonttijaon poistamisen todellisia vaikutuksia tonttien luovutustilanteisiin, yritysten sijoittumisneuvotteluihin ja investointihankkeiden edellytyksiin.

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

- o Perustelut ja täydennykset:

Vaihtoehto 2 mahdollistaisi enemmän käytettäviä keinoja erilaisiin tilanteisiin.

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

Katualueiden ilmaislouvutuksen poistuminen tulisi lisäämään kuntien kustannuksia merkittävästi. Vaikutusten arvioinnissa ja esityksissä säädösluonnoksissa ei ole huomioitu riittävästi kuntatalouden kohdistuvia negatiivisia vaikutuksia, eivätkä maankäytösopimuksiin ja kehittämiskorvauksiin esitetyt keinot riitä kompensoimaan kunnille aiheutuvaa kustannusten kasvua riittävästi.

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).

Katualueiden ilmaislouvutuksen poistumiseen liittyvät 76.2 §:n mukaiset siirtymäsäännökset eivät olisi realistisesti toteutettavissa kuntien ja Maanmittauslaitoksen käytettävissä olevilla resursseilla esitetyn 5 vuoden siirtymäajan kuluessa.

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?

Pääosin onnistuneena

Jossain määrin puutteellisena

Merkittävän puutteellisena

Ei kantaa asiaan

B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?

Kyllä

Ei

Ei kantaa asiaan

Kuntien tehtäviin ja kuntatalouteen kohdistuvia vaikutuksia ei ole arvioitu riittävän kattavasti ja realistisesti. Vaikutusten arvioinnissa on jo todettuna, että lausuntokierroksen jälkeen tehtäisiin arvio siitä, edellyttävätkö kunnan tehtävät muutoksia kuntien valtionosuuksiin.

Vaikutusten arvioinnin kohdassa 4.2.4.7 todetaan, että ”tonttijakoa koskevan sääntelyn muutosten vaikutukset kunnan toimintaan jäänevät pieniksi”. Vaikutusten arviointi ei tältä osin ole riittävää, eikä tunnista ohjeellisen tonttijaon poistamisen todellisia vaikutuksia tonttien luovutustilanteisiin, yritysten sijoittumisneuvotteluihin ja investointihankkeiden edellytyksiin.

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana:

Esitetyssä luonnoksessa on säädetty kunnille lisää tehtäviä ja uusia velvoitteita. Esitetyssä muodossaan laki lisäisi kunnissa resurssitarpeita ja aiheuttaisi lisää kustannuksia, mikä olisi kestämätön

lähtökohta tässä julkisen talouden tilanteessa. Lisääntyvä ja tarkentuva sääntely ei myöskään toteuttaisi hallitusohjelman tavoitteita sääntelyn ja kuntien velvoitteiden purkamisesta.

Yksittäisiä velvoittavia menettelysäännöksiä poistamalla tai lieventämällä voitaisiin lieventää kuntien toimintaan ja talouteen kohdistuvia vaikutuksia, aiheuttamatta silti haittaa lain tavoitteiden saavuttamiselle.

Luonnoksessa on esitetty useisiin lainkohtiin Ympäristöministeriölle asetuksenantovaltuuksia, mikä voi tarkentaa tai lisätä sääntelyä jatkossa ja näin vaikeuttaa sääntelystä aiheutuvien kokonaisvaikutusten arviointia.