

Kuopion kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi

### **1 luku: yleiset säännökset**

Näkemykset luonnoksista yleisiksi säännöksiksi

Aluksi Kuopion kaupunki kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Kuopion kaupungilla ei ole lausuttavaa yleisistä säännöksistä.

### **2 luku: kunnan maapolitiikka**

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

Kuopion kaupungin näkemys:

Kuopion kaupungilla on voimassa oleva maapoliittinen ohjelma, jonka on hyväksynyt kaupunginvaltuusto vuonna 2015. Maapoliittisen ohjelman päivitystyö on tätä kirjoitettaessa vireillä.

Maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja ja strategiset tavoitteet ovat valtuuston päätettäviä. Kuopion kaupungin näkemys on, että maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä päättää valtuusto.

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

Kuopion kaupungin näkemys:

Kuopion kaupunki ei ota kantaa tähän kysymykseen.

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

Kuopion kaupungin näkemys:

Kuopion kaupunki pitää hyvänä, että maapolitiikan johdonmukaisuus ja pitkäjänteisyys sekä kiinteistönomistajien yhdenvertaisuus tuodaan lakiluonnoksessa esille. Nämä ovat maapolitiikan onnistumisen ehdottomia edellytyksiä. Maapolitiikan avoimuus luo maapolitiikalle hyväksyttävyyttä, mutta lakiluonnoksessa tulee avoimuuteen liittyviä lisätehtäviä kunnille. Pitkäjänteisyyttä ei kuitenkaan tue se, että lakiluonnoksen mukaan maapoliittisen ohjelman laatimisväli olisi neljä vuotta, mikä on pitkäjänteisen maapolitiikan harjoittamisessa lyhyt aika.

Kuopion kaupunki pitää hyvänä, että 6 §:ssä tunnistetaan kunnan osa-alueiden erilaisuus ja niissä sovellettavien keinojen erilaisuus. Kuopion on alueellisesti laaja kaupunki ja samat periaatteet eivät sovellu koko kunnan alueelle.

Lakiluonnoksen 8 §:n 1 momentissa säädettäisiin, että kunnan on varattava tilaisuus osallisille ja kunnan jäsenille saada tietoja laadittavasta ohjelmasta ja lausua siitä mielipiteensä ennen ohjelman hyväksymiskäsittelyä. Osallisten määritelmä on laaja. Lakiluonnoksessa viitataan alueidenkäyttölakiin, jossa olisi osallisten määritelmä, mutta ei määritellä, miten laajasti kuuleminen pitää toteuttaa. Pykälä kaipaa tarkennusta tältä osin. Kuopion kaupunki esittää, että maapoliittisen ohjelman laatimisesta ilmoitetaan, niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

## 9 §

Esitysluonnoksessa maapoliittisen ohjelman laatimiseen ja seurantaan joudutaan kunnissa luomaan uusia toimintamalleja, joiden työllistävän vaikutuksen arvioidaan olevan joitakin henkilötyökuukausia. Mallin luominen edellyttää myös kehitystyötä yhdyskuntateknisten investointien seurantaan ja suunnitteluun/aikataulutukseen (menneet ja tulevat investoinnit, 15 vuoden toteutusvastuu). Järjestelmät eivät ole sillä tasolla, että työ hoituisi ilman lisäpanostuksia. Vaikutusten arviointia tulee tarkentaa näiltä osin.

### **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?

Kuopion kaupungin näkemys:

Kuopion kaupunki pitää maankäyttösopimuksen ensisijaisuutta ja kehittämiskorvauksen määräämisen toissijaisuutta oikeana lähtökohtana. Se on Kuopion kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaan lähtökohtana nykyisinkin.

B. Luonnoksen 13 §:n mukaan maankäyttösopimuksen nykyisen kaltainen sopimusvapaus säilyisi. Maankäyttösopimuksessa voisi siis kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Pidätkö ratkaisua oikeana, ottaen huomioon luonnoksessa esitetyt kunnan maapoliitikkaa ohjaavat muut säännökset (luku 2)?

Kuopion kaupungin näkemys:

Kuopion kaupunki pitää välttämättömänä, että maankäyttösopimuksissa voi kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista nykyisen alueidenkäyttölain (132/1999) ja oikeuskäytännön mahdollistamalla tavalla.

- 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?

Kuopion kaupungin näkemys:

Kuopion kaupunki pitää tarpeellisena, että myös rakentamislain 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan ja 43 a §:n mukaisen puhtaan siirtymän sijoittamisluvan yhteydessä olisi mahdollista periä kiinteistönomistajalta kaupungille aiheutuvia kustannuksia. Laajat hankkeet aiheuttavat sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella kunnille aiheutuvia välittömiä ja välillisiä kustannuksia, joten kunnilla tulisi olla mahdollisimman laaja mahdollisuus periä kustannuksia, jotka ovat syy-yhteydessä poikkeamislupa- tai puhtaan siirtymän sijoittamislupa-alueeseen.

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

Kuopion kaupungin näkemys:

Osallistumisvastuu ja maankäyttösopimuksissa sovittavat korvaukset:

Kuopion kaupunki pitää ongelmallisena osallistumisvastuun määrittelyn sanamuotoa, jonka mukaan osallistumisvastuuseen perustuvien korvausten yhteenlaskettu määrä voi olla enintään kyseistä kaava-alueella palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannusten kokonaismäärän suuruinen. Ongelma korostuisi etenkin kaupunkien ennestään rakennetuilla alueilla (esimerkiksi ruutukaava-alueilla), joilla kaupunkien kehittymistä ja asemakaavoilla tuotettavia lisärakennusoikeuksia mahdollistetaan mm. katuja ja virkistysalueita peruskorjaamalla, parantamalla ja uusinvestoinneilla. Investoinnit palvelevat usein koko ruutukaava-alueella. Asemakaavat ovat yleensä yhtä korttelia tai jopa yhtä tonttia koskevia eikä sellaisesta asemakaavamuutoksesta välttämättä aiheudu välittömiä yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Kustannukset aiheutuvat etukäteen kaupungin mahdollistaessa investoinneillaan ruutukaava-alueen kehittymisen esimerkiksi liikennekapasiteettia lisäämällä, parantamalla joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä tai muulla investoinneilla. Kustannukset voivat syntyä myös jälkikäteen, kun asemakaavojen mahdollistama lisärakennusoikeus ja siitä aiheutuva yhdyskuntatekniikan lisääntyvä käyttötarve laukaisee jonkin esimerkiksi edellä tarkoitetun investoinnin kynnyksen.

Nykyisen alueidenkäyttölain (132/1999) mahdollistama maankäyttösopimusmenettely, joka mahdollistaa prosentuaalisen maankäyttökorvauksen kiinteistön arvonnoususta, on toimiva edellä tarkoitettujen yhdyskuntarakentamisen investointien osarahoittamiseksi. Tapa on oikeuskäytännössä hyväksytty. Maankäyttösopimuksissa sovittavien korvausten on nykyäänkin oltava sidoksissa kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, mutta kunta voi maankäyttösopimusperiaatteissaan asettaa korvausprosentin siten, että sen mukaisesti sovittavat korvaukset keskimäärin kattavat edellä tarkoitetut kaupungin investoinnit. Tapa on myös kiinteistönomistajien yhdenvertaisuutta edistävä ja ennakoitavissa oleva. Kiinteistönomistajat, rakennusliikkeet ja sijoittajat voivat heti ensimmäisistä neuvotteluista lähtien ottaa laskelmissaan huomioon maankäyttösopimuksista aiheutuvat kustannukset. Jos kustannukset selviävät vasta

asemakaavaehdotusvaiheessa, voi rakennushankkeen suunnittelu kustannussyistä vasta silloin päättyä, jolloin sekä kunnalle että kiinteistönomistajalle on syntynyt turhia kustannuksia.

Lakiluonnoksen 11 § 4. momentin mukainen kaava-alueella palvelevien kustannusten tarkka yksilöinti voi olla mahdotonta, jolloin myös maankäytösopimusten lakiin perustuva laatiminen voi tulla mahdottomaksi. Miten kadunrakentamisen kustannus esimerkiksi keskustan ruutukaava-alueella jyvitetään kiinteistöille, jotta jyvityksen katsotaan tapahtuvan investoinnin "palvelevuuden" perusteella? Jos lakiluonnoksessa halutaan pitää luonnoksessa olevat tarkat säännökset, on niitä monelta osin syytä tarkentaa.

Osallistumisvastuun määritelmä on ehkä jossain määrin ristiriidassa maankäytösopimuksia koskevan 13 § 1. momentin sisällön kanssa. Luonnoksen mukaan 10 §:n 3. momentissa säädetään osallistumisvastuun ylärajasta, joka on kaava-alueella palvelevien yhdyskuntarakentamisen kustannusten kokonaismäärän suuruinen. Kuitenkin 13 § 1. momentin mukaan maankäytösopimuksella voidaan kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Lakiluonnoksen 13 §:n perustelujen mukaan maankäytösopimuksen sisältöä ei rajoitettaisi muuten kuin nykyisen kaltaisella ilmauksella suhteesta kehittämiskorvausta koskeviin säännöksiin.

Lainsäätäjän tarkoitus ei liene, että aiemmin toteutetuilla alueilla kiinteistönomistajat yksinomaan korjaavat kaavoituksesta aiheutuvat hyödyt kiinteistöjen rakentamisen mahdollistavien yhdyskuntarakentamisen kustannusten jäädessä kuntien veronmaksajien vastuulle. Lain sisältöä on syytä selventää siltä osin, onko maankäytösopimuksen laatiminen mahdollista sekä osallistumisvastuuta että kehittämiskorvausta koskevia säännöksiä laajemminkin.

Kuopion kaupunki ehdottaa, että säädettävän lain mukaan maankäytösopimuksissa sovitavat korvaukset voidaan vaihtoehtoisesti määritellä nykyisen alueidenkäyttölain (132/1999) ja oikeuskäytännön mahdollistamalla tavalla arvonnousu- ja prosenttiperusteisesti. Kunta voi määritellä korvausprosentin esimerkiksi keskustan ruutukaava-alueella vastaamaan 15 vuoden aikana toteutuneiden ja taloussuunnitelmassa esitettyjen alueella palvelevien tulevien investointien arvioituja kustannuksia vastaavaksi, jolloin kustannuksille voidaan laskea kerrosneliömetrihinta jakamalla kustannusten määrä koko alueen kerrosalan määrällä. Tällöin kaupunki voi esittää kustannukset ja niiden laskentatavan sopimusta neuvotellessa myös rakennetuilla keskusta-alueilla.

12 § rakennuskorttelin rakentamiskelpoiseksi saattaminen:

Lakiluonnoksen 12 §:ssä säädettäisiin rakennuskorttelin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvien erityisten kustannusten huomioon ottamisesta. Kuopion kaupunki näkee pykälän ongelmallisena kustannusten arvioinnin ja yhdenvertaisuuden kannalta. Miten kiinteistönomistajien yhdenvertaisuus voidaan varmistaa 12 §:n mukaisen rakennuskorttelin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvien erityisten kustannusten huomioimisessa? Miten kustannukset arvioidaan? Kustannusarvioinnissa voi olla epävarmuutta. Kenen laatimiin arvioihin luotetaan, jotta yhdenvertaisuus toteutuu? Esimerkiksi rakennusten purkukulujen arviointia varten on hankittava tarkkoja selvityksiä mm. rakennuksen sisältämistä haitta-aineista, jolloin rakennuksen rakenteita on avattava. Maaperän mahdollisen pilaantumisen tarkkaa määrää ei voi ennalta täysin selvittää, vaan mahdollisen pilaantumisen laajuus selviää tarkasti vasta maanrakennustöiden yhteydessä. Etukäteisselvitykset ja -kustannusarviot perustuvat osin oletuksiin. Miten selvitykset rakenteiden

avauksineen voidaan kotirauhaa rikkomatta tehdä esimerkiksi tilanteissa, joissa kiinteistönomistaja tai asukas ei ole suostuvainen tutkimuksiin tai asemakaavoitukseen, mutta kunnan intressissä on saada alue kaavoitetuksi? Mikä painoarvo annetaan kiinteistönomistajan omille selvityksille, jotka voivat olla tarkoitushakuisia? Lainkohtaa on syytä tarkentaa, jotta laista ei tulisi epäselvä eikä se johtaisi kuntien kannalta ongelmalliseen tilanteeseen eikä lisääntyviin hallintopäätöksiin kohdistuviin muutoksenhakuihin.

#### 15 § Soveltaminen muihin sopimuksiin ja oikeussuhteisiin

Lakiluonnoksen 15:ssä säädettäisiin lakiluonnoksen 3. luvun soveltamisesta muihin sopimuksiin ja oikeussuhteisiin. Pykälässä tarkoitetaan mm. suunnitteluvarauspäätöksiä, joilla jokin määrätty alue varataan esimerkiksi rakennusliikkeelle ja samalla annetaan oikeus alueen suunnitteluun. Lainkohtaa on tarkennettava siten, että tällainen suunnitteluvarauspäätös voidaan tehdä jo ennen asemakaavoituksen käynnistämistä eikä päätöstä rinnasteta maankäyttösopimukseen, joka voidaan tehdä vasta asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Asia tulee yleiseen tietoon, koska kyse on myös kuntalain mukaan tehtävästä päätöksestä.

#### 16 § Maankäyttösopimuksen laatimismenettely:

Pykälän säännöksiä sovellettaisiin maankäyttösopimuksiin, kaavoituksen käynnistämissopimukseen, 15 §:ssä tarkoitettuihin muihin sopimuksiin ja oikeussuhteisiin. Pykälä velvoittaisi kuntia tiedottamaan kaavoituksen käynnistämissopimuksesta tai esimerkiksi suunnitteluvarauspäätöksestä erikseen osallisten tiedon saannin kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla ja varattava osallisille mahdollisuus saada tietoja asian käsittelyn lähtökohdista ja tavoitteista sekä lausua mielipiteensä asiasta. Tämä olisi asioiden joustavan ja ripeän käsittelyn kannalta liian raskas menettely, hidastaisi huomattavasti asioiden käsittelyä nykyiseen verrattuna eikä siten edistäisi kaavoituksen toimivuutta Orpon hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti. Hallituksen esitysluonnoksen perusteluissa mainitaan, että hallitusohjelma korostaa menettelyjen sujuvoittamista ja keventämistä.

### **4 luku: Kehittämisaalue**

Näkemyksenne kehittämisaaluetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4):

Kehittämisaaluetta koskevat nykyiset säännökset ovat jääneet vähän käytetyiksi eikä niitä ole Kuopiossa sovellettu. On kuitenkin hyvä, että kehittämisaaluesäännökset säilyvät keinovalikoimassa.

### **5 luku: Tonttijako**

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

Kuopion kaupungin näkemys:

Luonnoksen 41 §:ssä todetaan, että tonttijako on oltava nähtävillä 14 vuorokauden ajan. Lisäksi todetaan, että asianosaisille on ilmoitettava tonttijakoehdotuksen nähtävillä asettamisesta ja että tiedoksianto ei ole tarpeen, jos asianosainen on etukäteen kirjallisesti ilmoittanut hyväksyvänsä ehdotuksen.

Nykyisen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 39 §:n mukaan ehdotuksen asettaminen nähtäville ei ole tarpeen, jos kaikki asianosaiset ovat hyväksyneet tonttijakoehdotuksen. Luonnoksessa ehdotetun pykälän mukaan asianosaisilta saatu tonttijaon hyväksyminen ei poistaisi nähtävillä olon tarvetta, vaan pelkästään tiedottamistarpeen tonttijaon hyväksyneille asianosaisille. Jotta tonttijaon nopea ja jouheva käsittely on jatkossakin mahdollista esimerkiksi kiireellisen rakennushankkeen vuoksi, on välttämätöntä, että luonnokseen lisätään MRA 39 §:n mukainen mahdollisuus siihen, että tonttijakoa ei tarvitse laittaa nähtäville, jos kaikki asianosaiset ovat hyväksyneet tonttijakoehdotuksen.

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?

Kuopion kaupungin näkemys:

Vaihtoehtoa 2 pidetään parempana. Kuopion kaupungilla on vakiintunut menettely katualueiden haltuunottoon ja korvaamiseen ja se on toimiva. Lunastusta hyödynnetään nykyisinkin niissä tapauksissa, joissa maanomistajan kanssa ei päästä sopimukseen korvauksista.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi sivulla 73 todetaan, että pitkällä aikavälillä vaihtoehdon 1 mukainen toimintamalli voisi olla kunnalle ja muille osapuolille tehokkaampi ja siten edullisempi. Kuopion kaupunki kuitenkin toteaa, että nykyisen mallin mukainen haltuunotto- ja korvausmenettely on tehokas ja joustava mahdollistaen nopeankin korvausprosessin. Lunastukseen kuluu aikaa ja siitä tulee lisäkustannuksia toimituskulujen ja lunastuskorvaukseen määrättävän 25 %:n automaattikorotuksen takia.

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

Kuopion kaupungin näkemys:

Kuopion kaupunki pitää tärkeänä, että lakiluonnoksen 6. luvun mukaiset maapoliittiset keinot edelleen säilytetään lainsäädännössä. Kuntien mahdollisuuksia lunastaa asemakaavan perusteella tai hakea lunastuslupaa alueidenkäyttölain (132/1999) 1. momentin ja 3. momentin mukaisesti ei pidä heikentää.

Katualueen ilmaislouutusvelvollisuuden poistaminen:

Nykyisen alueidenkäyttölain säännös maan luovuttamisesta katualueeseen eli katualueen ilmaislouutusvelvollisuus esitetään poistettavaksi. Eesitysluonnoksen perusteluissa kyseinen lainkohta nähdään peruslain vastaisena ja omaisuuden suojan kannalta ongelmallisena. Perusteluissa ei tuoda esille ilmaislouutuksen alkuperäistä tarkoitusta. Ilmaislouutuksen kautta maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin vastineena kaavoituksen tuomasta arvonnou-  
susta. Kaavoitettavan kiinteistön arvo nousee, koska kaavassa todetaan rakennusoikeus ja kaa-  
voituksen jälkeen kunta tekee alueelle kunnallistekniikan ja entisiä kulkuyhteyksiä laadukkaam-  
mat kadut. On toivottavaa, että perusteluissa pohdittaisiin asiaa myös tältä kannalta, onko tosi-  
asiassa kyse ilmaislouutuksesta. Jos ilmaislouutusvelvollisuus poistetaan, on lisääntyvä maan-  
hankintameno kompensoitava kunnille, koska maankäyttösopimus ei kaikissa tapauksissa kei-  
nona sovellu katualueiden luovutuksista sopimiseen. Usein katualuetta luovuttavat kiinteistöt  
ovat niin pieniä (rakennusoikeus jää alle 500 k-m<sup>2</sup>:n), ettei niiden kanssa ole tarkoituksenmukaista  
neuvotella maankäyttösopimuksia.

7 luku: Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

Kuopion kaupungin näkemys:

Kuopion kaupungilla ei ole huomautettavaa.

8 luku: Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

Kuopion kaupungin näkemys:

Lakiluonnoksen 69 §:ssä säädettäisiin asemakaavan toteuttamisvastuun siirrosta maanomista-  
jalle tai -haltijalle. Siirto olisi mahdollista loma- tai matkailuhankkeissa tai muissa vastaavissa  
hankkeissa.

Toteuttamisvastuun siirtomahdollisuutta tulisi laajentaa kattamaan suuret tehdashankkeet ja vih-  
reän siirtymän hankkeet, kuten datakeskushankkeet. Kunnallistekniikka ja kulkuyhteydet suurilla  
tehdasalueilla ovat sisäisiä. Datakeskushankkeita on suunnitteilla Suomessa kuntien kaava-aluei-  
den ulkopuolelle, jonne kuntien ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista lähteä toteuttamaan ka-  
tuja ja yleisiä alueita, vaan hankkeen toteuttajan voisi olla perusteltua toteuttaa se oman rakenta-  
misensa yhteydessä. Asian on syytä olla asemakaavassa kunnan ratkaistavissa.

9 luku: Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

Lakiluonnoksen 76 § 2. momentin mukaan kiinteistörekisterinpitäjällä voisi hakemuksettakin määrätä yleistä aluetta koskevan lohkomisen suoritettavaksi. Lisäys on tarpeeton, koska asia on jo kiinteistönmuodostamislain (KML) 22 a §:ssä.

Lakiluonnoksen 76 § 3. momentin mukaan Maanmittauslaitos voisi sen suoritettavaksi kuuluvassa katualueen lohkomistoimituksessa antaa omasta aloitteesta toimitusmääräyksen korvausasian ratkaisemiseksi lunastustoimituksessa ilman lunastuslain 11 §:n 2 momentissa tarkoitettua hakemusta. Tämä oikeus olisi silloin, jos katualueen lohkomistoimituksessa ilmenisi, että katualueesta ei ole suoritettu korvausta.

Kuopion kaupunki ilmoittaa kantanaan, että Maanmittauslaitokselle ei pidä antaa yksipuolista oikeutta lunastustoimituksen vireillepanoon. Lakiluonnoksen 48 §:n vaihtoehdon 2 mukaan kunnalla on oikeus ottaa katualue haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille. Haltuun oton jälkeen käynnistyvät neuvottelut korvauksista. Kunnalle ja maanomistajalle pitää antaa mahdollisuus neuvotella korvaussopimuksesta ja laatia vapaaehtoinen sopimus. Lakiluonnoksen 48 §:n vaihtoehdon 2 mukaan kunnalla olisi kuuden kuukauden kuluttua haltuunotosta velvoite hakea lunastusmenettelyä, jos sopimusta ei ole syntynyt. Velvoite olisi riittävä eikä Maanmittauslaitoksen oikeudelle ilman hakemusta annettavalle toimitusmääräykselle ole tarvetta.

#### 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?

Vaikutusten arviointi jää luonnoksessa liian suppeaksi. Kuntien veronmaksajille ja kuntien organisaatioille aiheutuvia vaikutuksia ei ole selvitetty juuri lainkaan. Lakiluonnoksessa on useita kunnille tulevia lisätehtäviä, joiden vaikutuksen esityksessä mainitaan jäävän vähäiseksi. Esityksessä ei kuitenkaan ole arvioitu muutosten yhteisvaikutusta, joka todennäköisesti johtaa Kuopion osalta maapolitiikan hoitamisen osalta arviolta 0,5 henkilötyövuoden lisäykseen tai vastaavasti palvelujen hidastumiseen. Lisäksi kuntien täytyy hankkia tai päivittää tietojärjestelmiä raportointivelvoitteidensa mahdollistamiseksi, mistä aiheutuu hankintakustannuksia ja vuosittaisia ylläpitokustannuksia.