

Lausunnonantaja: Espoon kaupunki, kaupunginhallitus 27.4.2026

Lausunto

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.

1 luku Yleiset säännökset

[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:

[Maapoliittinen ohjelma on asioiden valmisteluun laajasti vaikuttava linjaus ja peruste, miten maapoliittikkaa kunnassa hoidetaan. Vaatii siksi mahdollisimman laajan poliittisten päätöksentekijöiden sitoutumisen ja hyväksynnän.](#)

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

Perustelut: [Ei vaihtoehto Espoossa.](#)

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

6 § Maapoliittinen ohjelma

"Kunnassa on oltava maapoliittinen ohjelma, jossa määritellään kunnan maapolitiikan tavoitteet ja käytettävät keinot niiden saavuttamiseksi. Ohjelmassa on selostettava valittujen maapoliittisten keinojen käytön edellytykset ja niiden käyttämisessä noudatettavat periaatteet. Kunnan

osa-alueiden erilaisuudesta johtuvista syistä kunta voi eri alueillaan soveltaa erilaisia maapoliittisia keinoja.”

Maapolitiikan keinoja sovelletaan hyvin monenlaisissa ja monitahoisissa tilanteissa, joita ei voida tyhjentävästi ennakoida ohjelmaa laadittaessa. Pykälässä esitetty vaatimus ”Käytön edellytysten selostamisesta” maapoliittisessa ohjelmassa on mahdoton ja se tulisi pykälästä poistaa.

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

Perustelut:

On oikeudenmukaista, että ne, jotka hyötyvät, osallistuvat kustannuksiin. Muutoin kaikki kuntalaiset joutuisivat kunnallisveron kautta rahoittamaan pelkästään maanomistajien saamaa hyötyä (omaisuuden arvonnousua) kaavoituksesta ja kaavojen toteuttamisesta.

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 maapolitiikkaa ohjaavat muut säännökset (luku 2)?

Kyllä

Kyllä, mutta sopimusvapautta pitäisi rajoittaa nykyistä enemmän

En

Ei kantaa asiaan

Perustelut:

Nykykäytäntö eli sopiminen on toimiva. Maankäyttösopimuksilla voidaan huomioida laajemminkin kunnalle tärkeitä maa- ja asuntopoliittisia sekä esimerkiksi kestävään kehitykseen liittyviä tavoitteita.

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:

On tärkeää ja tasapuolista, että kaikissa hankkeissa, joissa maanomistajalle koituu hyötyä (omaisuuden arvonnousua) ja kunnille vastaavasti yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, maanomistajat osallistuvat näihin kustannuksiin riippumatta siitä, tapahtuuko kehittäminen kaavojen vai muuta kautta. Tämä myös mahdollistaa tietyissä tilanteissa kaavoitusta kevyemmän poikkeamismenettelyn käytön.

Kaikissa hankkeissa on kuitenkin voitava tarvittaessa huomioida laajemminkin kunnalle tärkeitä asuntopoliittisia sekä esim. kestävään kehitykseen liittyviä tavoitteita. Mikäli tätä mahdollisuutta ei ole, niin poikkeamisen käyttö rajoittuu huomattavasti eikä sen perusteena ollut tavoite kevyempään hallintomenettelyyn toteudu. Pykälän 17 toisesta momentista on siten poistettava tämä sopimuksen sisältöä koskeva rajoitus. Perustelutekstissä mainituilla kaavoitusta suppeammilla vuorovaikutusmenettelyillä ei ole tässä merkitystä, koska maankäyttösopimuksessa ei sovita kaavoituksen tai poikkeamisen sisällöistä, vaan ne ovat erillisiä oman sääntelyn alaisia prosesseja.

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

11 § Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset

"Kaava-alueella palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksina voidaan ottaa huomioon kunnalle aiheutuvien sekä kaava-alueella, että sen ulkopuolella sijaitsevien kaava-alueita merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset. Kunnan maanhankintakustannukset kaava-alueita merkittävässä määrin palvelevien yleisten rakennusten rakentamiseksi siltä osin kuin ne palvelevat kaava-alueita voidaan ottaa huomioon. Kunnalle esirakentamisesta, pilaantuneen maaperän puhdistamisesta muun kuin aiheuttajavastuun perusteella, purkamisesta, meluntorjunnasta, johtosiirroista ja tulvasuojelusta aiheutuvat sekä muut näihin rinnastettavat kustannukset voidaan ottaa huomioon silloin, kun ne palvelevat yleisten alueiden toteuttamista tai muuten laajasti kaava-alueen toteuttamista, ja ovat kaavan toteuttamisen kannalta välttämättömiä.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuina kustannuksina otetaan huomioon sekä arvioidut hyväksytyt kaavan toteuttamisen edellyttämät kustannukset, että kaavan toteuttamiseksi ennalta suoritetuista toimenpiteistä kunnalle aiheutuneet kustannukset. Kustannusten tulee olla alueen luonteeseen, olosuhteisiin ja kaavan tehtävään ja tarkoitukseen nähden kohtuullisia. Kustannusten arvioinnissa voidaan käyttää kohdekohtaisen kustannusarvion ohella myös vastaavien toimenpiteiden keskimääräisiä kustannuksia kunnassa tai kunnan osa-alueella, joka muodostaa kustannuslaskennan kannalta yhtenäisen kokonaisuuden.

Kustannuksia, jotka ovat syntyneet yli 15 vuotta ennen osallistumisvastuun perusteena olevan asemakaavan hyväksymistä, ei saa ottaa huomioon, ellei tähän ole erityistä syytä. Kustannuksia, joista on peritty tai peritään korvaus jonkin toisen menettelyn yhteydessä, ei saa ottaa huomioon. Kunnalle aiheutuvat kaavoituskustannukset, joita ei ole peritty alueidenkäyttölain nojalla, voidaan ottaa huomioon.

Kunnan on yksilöitävä kaava-alueita palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja niiden laskentatapa sekä maankäyttösopimusta että kehittämiskorvauspäätöstä valmisteltaessa.

Ensimmäisestä momentista esitetään poistettavaksi sana "laajasti". Se on erittäin tulkinnanvarainen ja on tilanteita, joissa jokin toimenpide on merkittävä vain suppeammalle osalle kaava-alueita, mutta on kuitenkin olennainen osa ko. kaavan toteuttamista. Termi on tässä myös tarpeeton ottaen huomioon kokonaisuus, millä laissa määritellään mukaan hyväksyttävät kustannukset.

Kolmannessa momentissa tarkoitetut kustannukset, perustelutekstin mukaan esimerkiksi raideliikenteen investoinnit, on tärkeää ottaa mukaan laskentaan. Niiden osalta on hyväksyttävä myös keskimääräisten kustannusten käyttö sekä pelkkä, toki perusteltu, arvio, kuinka suurta määrää uutta rakentamista ko. investointi kaikinensa hyödyttää. Tarkka kirjanpito ja vieläpä jälkikäteen, kun tällaista lainsäädäntöä ei ole ollut aiemmin tiedossa, on kuntien kannalta kohtuuton vaatimus ja erittäin kallis ratkaisu. Kuitenkin oikeudenmukaisuuden ja tasapuolisuuden vuoksi on ko. kustannuksia voitava periä maanomistajilta, joiden maaomaisuuden kaavoittamisen mahdollisuus ja arvo ovat kasvaneet merkittävästi ko. investointien vuoksi.

12 § Rakennuskorttelin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvien erityisten kustannusten huomioon ottaminen

"Jos asemakaavan mukaisen rakennuskorttelin tai sen osan rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuu kiinteistönomistajalle kustannuksia, jotka rinnastuvat edellä 11 §:ssä tarkoitettuihin kustannuksiin, on nämä otettava huomioon kiinteistön arvonnousua arvioitaessa sitä alentavina tekijöinä."

Tästä pitää rajata pois vähintäänkin pykälässä 11 mainitut tonttikohtainen meluntorjunta sekä esirakentaminen. Meluun liittyvät kaavamääräykset, esim. seinän äänieristävyys, sekä rakennuspaikan huono rakennettavuus tulevat huomioiduiksi jo normaalisti tontin markkinahinnan arvioinnissa. Erilliset vähennykset tuottaisivat perusteettoman, kaksinkertaisen hyvityksen maanomistajille.

15 § Soveltaminen muihin sopimuksiin ja oikeussuhteisiin

"Tämän luvun säännöksiä sovelletaan myös muilla tavoin nimettyihin sopimuksiin ja muilla tavoin syntyneisiin oikeussuhteisiin, joissa kunta on yhtenä osapuolena ja jotka liittyvät kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen 13 §:n tarkoittamaan maankäyttösopimukseen rinnastettavalla tavalla."

Suunnitteluvaramuksia ei voi rinnastaa mitenkään maankäyttösopimuksiin. Kyse on kunnan oman maan kaavoittamisesta sekä usein loppuvaiheessa kunnan tontinluovutuksesta. Tällainen rinnastus toisi vain epäselvyyttä prosesseihin. Suunnitteluvaramuksista koskevat viittaukset ja tekstit tulee poistaa pykälän perusteluteksteistä.

16 § Maankäyttösopimuksen laatimismenettely

"Kunnan on tiedotettava aikomuksestaan tehdä maankäyttösopimus kaavan vireille tulosta ilmoittamisen

yhteydessä ja kaavoituksen muissa kuulemisvaiheissa sekä tarpeen mukaan kaavasta muuten tiedotettaessa. Jos sopimuksen laatimisen tarve käy ilmi vasta kaavan vireille tulon jälkeen, asiasta on tiedotettava viipymättä tarpeen tultua ilmi. 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.”

Sopimusosapuolten ei tarvitse erikseen lausua mielipiteitä, kun ne tulevat ilmi sopimusneuvottelujen kuluessa. Muiden tahojen mielipiteille ei ole tarvetta, koska kuntalaiset ym. voivat osallistua kaavoitusprosessiin siinä säädettyjen vuorovaikutus- ja valituskäytäntöjen kautta.

Pykälä säilyy riittävän selkeänä, kun siitä jätetään jäljelle vain kaksi ensimmäistä virkettä. Kaikki muu on tarpeetonta tai epäselvyyttä aiheuttavaa.

18 § Kehittämiskorvaus

”Jos kiinteistönomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan kunnalle asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä kiinteistönomistajalta kehittämiskorvauksena osuuden näistä kustannuksista. Yhdyskuntarakentamisen kustannuksista säädetään tämän lain 11 §:ssä.

Kiinteistönomistajalle kohdennettava osuus kustannuksista lasketaan asemakaavan tai sen muutoksen hänen kaava-alueelle omistamilleen kiinteistöille tuottaman arvonnousun suhteessa koko kaava-alueen arvonnousuun.

Kiinteistön arvonnousu määritellään noudattaen, mitä laissa kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977), jäljempänä lunastuslaki, säädetään korvauksen perusteista.”

Itse pykälän teksti on selkeä ja riittävä myös yhdenvertaisuuden kannalta. Tässä ja myös pykälän 10 kohdalla esitetyt perustelutekstit ovat sekavat. Tarkkaa laskentaa tai vertailua maankäyttösopimusten ja kehittämiskorvausten välillä ei voi tehdä eikä sellaista ole mitenkään kohtuullista kunnilta edellyttää. Oikeudenmukaisuuteen riittää esitetty lähtökohta ”Kiinteistönomistajalle kohdennettava osuus kustannuksista lasketaan asemakaavan tai sen muutoksen hänen kaava-alueelle omistamilleen kiinteistöille tuottaman arvonnousun suhteessa koko kaava-alueen arvonnousuun”.

19 § Kehittämiskorvauksen määräämisen edellytykset ja enimmäismäärä

”Kehittämiskorvausta ei saa määrätä, jos kiinteistön arvonnousu ei ole merkittävä. Arvonnousu ei ole merkittävä, jos kiinteistönomistajan kaava-alueella omistamille kiinteistöille osoitetaan lisää rakennusoikeutta asuntorakentamiseen yhteensä enintään 500 kerrosneliometriä. Jos kaavan tuottama arvonnousu perustuu muuhun kuin asuntorakentamiseen, arvioidaan arvonnousun merkittävyyttä vertaamalla sitä edellä mainitun mukaisen asuntorakentamisen tuottamaan arvonnousuun. Kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta kiinteistön arvonnoususta.

Kunta voi päättää maapoliittisessa ohjelmassaan ja kaavoitettavan alueen osalta erillisellä päätöksellä:

- 1) korkeammasta kehittämiskorvauksen kerrosneliömetrimääräisestä kynnyksarvosta, jota sovelletaan kunnassa, kunnan yhtenäiseksi katsottavalla osa-alueella tai kaavoitettavalla alueella, jos 1 momentin mukaisen rakentamisen määrän ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää arvonnousua; ja
- 2) alemmasta kehittämiskorvauksen prosentuaalisesta enimmäismäärästä suhteessa arvonnousuun, jota sovelletaan kunnassa, kunnan yhtenäiseksi katsottavalla osa-alueella tai kaavoitettavalla alueella, jos kiinteistönomistajalle jäävää osuutta ei ole kunnan olosuhteet huomioon ottaen pidettävä kohtuullisena.

Pykälään on lisättävä mahdollisuus myös laskea 500 k-m²:n rajaa tietyissä tilanteissa. C6-kuntien lausumassaan 2.10.2025 esittämä muotoilu toisen momentin kolmanneksi kohdaksi on toimiva:

”3) enintään 200 k-m² edellä 1 momentissa mainittua alemmasta kehittämiskorvauksen kerrosneliömetrimääräisestä kynnyksarvosta kunnan yhtenäiseksi katsottavalla osa-alueella tai kaavoitettavalla alueella, jos se on perusteltua alueen rakennusoikeuden poikkeuksellisen korkean arvon, maaomistustilanteen tai poikkeuksellisen korkeiden yhdyskuntarakentamisen kustannusten vuoksi.”

Tämä on tärkeä lisäys mahdollistamaan tarvittaessa maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

20 § Yhdyskuntarakentamisen toimenpiteiden toteutusvelvollisuus

”Kunnan on toteutettava ne toimenpiteet, joiden kustannukset on otettu huomioon kehittämiskorvausta määrättäessä, olennaisilta osiltaan kyseisen asemakaavahankkeen mukaisen maankäytön kehityksen edellyttämässä aikataulussa.

Jos kunta ei toteuta 1 momentissa tarkoitettuja toimenpiteitä 15 vuoden kuluessa siitä, kun kehittämiskorvauksen määräämistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi, kunta on velvollinen hakemuksesta palauttamaan kehittämiskorvauksen tai osan siitä. Palautukseen oikeutettu on se, joka on suorittanut kehittämiskorvauksen kunnalle, tai jos alue on maksun määräämisen jälkeen luovutettu vastikkeellisella saannolla, se, jolle alue on luovutettu.

Jos on todennäköistä, että kunta ei pysty toteuttamaan toimenpiteitä määräajassa, kunnan on neuvoteltava toimenpiteiden toteuttamisen aikataulusta palautukseen oikeutetun kanssa. Kunta ja palautukseen oikeutettu voivat sopia kirjallisesti enintään viiden vuoden lisäajasta toimenpiteiden toteuttamiselle.

Palautettavalle korvaukselle on maksettava korkolain (633/1982) 12 §:n mukainen vuotuinen korko sen maksupäivästä lukien. Kunta voi palauttaa maksun oma-aloitteisesti ennen 15 vuoden määräaika, jos on selvää, että 1 momentissa tarkoitettuja toimenpiteitä ei voida toteuttaa olennaisilta osiltaan 15 vuoden määräajan kuluessa. Palautettavan korvauksen viivästyessä maksettavaan korkoon sovelletaan korkolain 7 §:ää.”

Kunnallistekniikan toteuttaminen ”olennaisilta osin” on määriteltävä tarkemmin. Tulee riittää, että kunta on toteuttanut välttämättömät toimet, jotta ko. maanomistajan rakennuspaikka on rakennettavissa, ei että koko kaava-alue olisi valmis, edes olennaisilta osin, yhdyskuntarakentamisen osalta.

Kohtuuttoman tilanteen kunnan kannalta voi aiheuttaa esimerkiksi laajempi kaava-alue, jossa on useita maanomistajia, jotka hakevat rakentamislupia vasta pitkän ajan kuluessa.

Tällöin kaikkien töiden loppuunsaattaminen merkitsisi huomattavaa ja pitkäaikaista rahoitustarvetta kunnan veronmaksajien taholta, ennen kuin maanomistajien osallistumisvastuu saataisiin toteutettua ja kehittämiskorvaukset laskutettua.

21 § Kehittämiskorvauksen määrääminen

”Kehittämiskorvauksen määräämisestä päättää kunta. Päätös on tehtävä viipymättä asemakaavan hyväksymisen jälkeen, kuitenkin viimeistään vuoden kuluessa asemakaavan hyväksymispäätöksestä.

Jos määräaika ei noudateta, oikeus kehittämiskorvauksen saamiseen raukeaa.

Päätöksestä tulee ilmetä korvauksen määräämisen perusteet. Päätös on toimitettava maksuvelvolliselle todisteellisena tiedoksi antona. Kehittämiskorvauksen määräämistä koskevan asian käsittelyyn ja päätökseen sovelletaan, mitä hallintolaissa (434/2003) säädetään asian käsittelystä ja ratkaisusta.

Kehittämiskorvaus voidaan määrätä vain, jos asemakaava-alueelle on hyväksytty tonttijako. Kehittämiskorvaus määrätään kullekin tontille erikseen. Yhteen käyttötarkoitukseen osoitetulla korttelialueella, jolla on yksi omistaja, ei tonttijaon osoittaminen asemakaavassa ole tarpeen. Tällöin kehittämiskorvaus voidaan määrätä korttelikohtaisesti.”

Ehdotetulla pykälämuotoilulla ei kehittämiskorvausta ole mahdollista perustaa erilliseen tonttijakoon, koska etukäteen ei tiedetä, valitetaanko kaavasta. Valittamalla kaavasta maanomistaja voi pitkittää kaavan voimaantuloa ja sen jälkeen tehtävää erillistä tonttijakoa yli säädetyn yhden vuoden määräajan. Perustelutekstissä annetaan ymmärtää, että valitus tonttijaosta ei estäisi kehittämiskorvauksen määräämistä, mutta koska päätöksessä tulee kertoa mm. korvauksen määräämisen perusteet, ei sitä voi tehdä ilman varmaa tietoa tonttijaosta.

Pykälää on näin ollen muokattava siten, että vuoden määräaika ei kulu sinä aikana, kun kaavasta tai tonttijaosta on valitettu. Tai selkeyden vuoksi voisi olla parempi kirjoittaa pykälä ja tekstit siinä muodossa, että jos kehittämiskorvausta edes harkitaan. Käytettäväksi, on kaavaan aina sisällytettävä tonttijako. Ja mikäli mahdollinen valitus asemakaavasta koskee myös tonttijakoa, ei tällöinkään kaavavalituksen käsittelyaika kuluta vuoden määräaikaa kehittämiskorvauspäätöksen tekemiselle.

22 § Kehittämiskorvauksen sitominen hintatason muutoksiin

”Kehittämiskorvauksen määrä on sidottava maarakennuskustannusindeksin sen kuukauden pistelukuun, jona asemakaavan, tonttijaon ja kehittämiskorvauksen määräämistä koskevien päätösten voimaan tulosta on kulunut kaksi vuotta. Maksettavan kehittämiskorvauksen määrä on tarkistettava maksuunpanossa ottaen huomioon maarakennuskustannusindeksin pisteluvun muutos maksulipun päivämäärää edeltävään kuukauteen saakka.

Maarakennuskustannusindeksin muutosta ei oteta huomioon ajalta, jolloin tontilla on voimassa alueidenkäyttölain 49 §:ssä tai 59 §:n 3 momentissa tarkoitettu rakennuskielto.”

Korvaus on sidottava päätöksen tekohetkeen, ei voimaantuloon. Muutoin maanomistajien kannattaa valittaa päätöksistä ja se voi johtaa jopa viiden vuoden aikaan ilman indeksikorotusta. Tällöin maanomistajien osuus kustannuksista pienenee ja veronmaksajien osuus vastaavasti kasvaa suhteessa siihen, mitä on korvausta määrättäessä tarkoitettu. Myöskään hallinnon sujuvuuden kannalta lainsäädännön ei kannata houkutella tällaisten teknislousteisten valitusten tekemiseen.

27 § Kehittämiskorvauksen muuttaminen ja oikaiseminen

”Kunnan on määrättävä kehittämiskorvaus raukeamaan, jos kehittämiskorvauksen perusteet olennaisesti poistuvat asemakaavan tai tonttijaon muuttamisen vuoksi.

Jos kehittämiskorvauksen suorittaminen olisi sen määräämisen perusteissa tapahtuneen olennaisen muutoksen vuoksi kohtuutonta, kunnan on myönnettävä kokonaan tai osittain vapautus kehittämiskorvauksen suorittamisesta, tai, jos muutos ei ole pysyvä, myönnettävä lykkäys maksun suorittamiseen. Jos kehittämiskorvauksen perusteet ovat tonttijaon muuttamisen tai muun vastaavan syyn vuoksi vähäisessä määrin muuttuneet, kehittämiskorvaus on maksuunpanon yhteydessä oikaistava muuttanutta tilannetta vastaavaksi.

Tässä pykälässä tarkoitettu asia voi tulla vireille maksuvelvollisen hakemuksesta tai toimivaltaisen viranomaisen omasta aloitteesta.”

Pykälä ei vaikuta toimivalta käytännön toiminnassa.

Ensimmäisen momentin osalta todettakoon, että tonttijaon muutoksella ei voi muuttaa asemakaavan tuomaa rakennusoikeutta, korkeintaan vain jaotella se uudestaan eri kiinteistöjen ja omistajien kesken. Sellaisessa tilanteessa olisi epäoikeudenmukaista, että rakennusoikeutta vähemmän saavan korvausta alennettaisiin, mutta sitä lisää saavan korvausta ei voisi korottaa. Tämä lisäisi veronmaksajien osuutta kustannuksista. Tuollaista tonttijaon muutosta ei tehdä pakolla, vaan kiinteistönomistajien toiveesta, joten asia

kannattaisi jättää kiinteistönomistajien keskinäisen sopimisensa varaan.

Toisessa momentissa mainittu ”kohtuuttomuus” on varmasti vaikea arvioida ja näkemykset siitä todennäköisesti eroavat suuresti. Jos tällaisia määräyksiä kohtuuttomuuden suhteen tulisi, niin yhdenvertaisuuden vuoksi kehittämiskorvauksia tulisi voida myös korottaa, jos kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat nousseet indeksiä nopeammin, mutta myös maanomistajan saama hyöty on kasvanut.

Selkeintä olisi jättää korvauksen poistaminen/muuttaminen tilanteisiin, joissa kaavamuutoksella vähennetään rakennusoikeutta tai muutetaan käyttötarkoitusta vähemmän arvokkaaseen käyttöön. Tällainen korvauksen muuttaminen olisi myös selkeää tehdä samoilla prosesseilla kuin muutenkin osallistumisvastuun toteuttaminen kaavoituksen yhteydessä.

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

On positiivista, että kehittämialuetta koskevia säädöksiä on kehitetty ja selkiytetty. Tällainen laajempien muutosalueiden toteuttamiseen soveltuva menetelmä on hyvä olla olemassa, vaikka sitä sovellettaneen jatkossakin harvoin.

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

41 § Kuuleminen ehdotuksesta erilliseksi tonttijaoksi

”Ehdotus erilliseksi tonttijaoksi on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 14 päivän ajan. Tonttijakoalueen ja samassa rakennuskorttelissa sijaitsevien siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille on varattava mahdollisuus saada tietoja asian käsittelyn lähtökohdista ja tavoitteista sekä lausua mielipiteensä asiasta. Vastaava mahdollisuus on varattava myös muun samassa rakennuskorttelissa sijaitsevan kiinteistön omistajalle ja haltijalle, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

Kun tonttijako laaditaan rakennuskorttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, on kuultava 1 momentissa säädetyn lisäksi tonttijakoalueen ylä- ja alapuolisen ja rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi vaikuttaa olennaisesti tällaisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

Niille, joita on 1 ja 2 momentin mukaan kuultava, on ilmoitettava tonttijakoehdotuksen nähtäville asettamisesta ja oikeudesta mielipiteen esittämiseen. Ilmoitus on annettava tiedoksi tavallisena tiedoksiantona noudattaen, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään. Tiedoksianto ei kuitenkaan ole tarpeen, jos asianosainen on etukäteen kirjallisesti ilmoittanut hyväksyvänsä ehdotuksen. Jos kaikkia kuultavia ei tunneta tai tavoiteta, on tonttijakoehdotus annettava lisäksi tiedoksi yleistiedoksiantona noudattaen, mitä hallintolain 62 §:ssä säädetään.”

Kohdan 41 § kuulemista käsittelevä toinen lause on sekava. Lauseeseen sisältyy kaksi eri asiaa sekä eri tahot. Ensimmäisessä vaiheessa, kun tonttijaon laatimiseen ryhdytään, tonttijakoalueen omistajille ja haltijoille on varattava mahdollisuus saada tietoja asian käsittelyn lähtökohdista ja nämä asianosaiset voivat esittää omia tavoitteitaan. Toisessa

vaiheessa, kun tonttijakoehdotus on laadittu ja asetetaan nähtäville, on tonttijakoalueen ja samassa rakennuskorttelissa sijaitsevien siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita kuultava. Heille on varattava mahdollisuus lausua mielipiteensä (ent. muistutus) asiasta.

Toisen lauseen voisi korvata seuraavasti kahdella lauseella ”Tonttijakoalueen omistajille ja haltijoille on varattava mahdollisuus esittää omia tavoitteita ennen ehdotuksen laatimista sekä saada tietoja asian käsittelyn lähtökohdista ja tavoitteista. Tonttijakoalueen ja samassa rakennuskorttelissa sijaitsevien siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille on varattava mahdollisuus lausua mielipiteensä ehdotuksesta.”

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:

On parempi, että kunta hoitaa asemakaavan tulkinnan. Katualueen ulottuminen määritettäisiin kartalle, maastoon ja rekistereihin kunnan toimesta. Alueellinen ulottuvuus olisi pohjana haltuunotossa, korvauksista sovittaessa tai lunastuskorvauksia määritettäessä. Tämä tukee tavoitetta, ettei asemakaavan toteutuminen hidastuisi.

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

56 § Korvattava katualue ja muu yleiseen tarpeeseen osoitettu alue

”Kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta ja muusta sen tarpeeseen osoitetusta yleisestä alueesta, alueesta tai yleisen rakennuksen rakennuskorttelista, korttelin osasta, tontista tai muusta rakennuspaikasta kiinteistönomistajalle korvauksen, joka määrätään soveltaen lunastuslain säännöksiä korvauksen perusteista. Sama velvollisuus on myös muulla julkisyhteisöllä, jolla on tämän lain mukainen oikeus lunastaa asemakaavassa yleiseen tarpeeseen osoitettu alue.

Jos kiinteistönomistajan kunnalle katualueeksi luovuttama alue liitetään kaavamuutoksella takaisin tonttiin, kunta ei saa periä kiinteistönomistajalta korvausta aikanaan korvauksetta saamaansa osuutta vastaavasta osasta aluetta, edellyttäen että tontti on vielä saman omistajan omistuksessa

ja että tontin pääasiallista käyttötarkoitusta ei ole kaavan muutoksella muutettu.”

Pykälään 56 esitetään lisättäväksi uusi momentti: ”*Yleisiä alueita lunastettaessa ja lunastuslain mukaista korvausta määritettäessä lunastavaksi hankkeeksi katsotaan kaava-alueen toteuttaminen kokonaisuudessaan, ei vain lunastuksen kohteena olevan yleisen alueen rakentaminen.*” Kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun toteuttamiseksi tulisi huomioida kiinteistönomistajien asemakaavamuutoksesta saama hyöty samassa kokonaisuudessa, kun arvioidaan yleiseksi alueeksi lunastettavan alueen arvoa.

62 § Lunastuslain soveltaminen

”Tämän lain nojalla tapahtuvaa lunastusta toimeenpantaessa taikka tässä laissa tarkoitettuun luovutukseen tai alueidenkäytön rajoitukseen perustuvaa korvausta määrättäessä on noudatettava lunastuslakia.

Lunastettaessa tontin tai rakennuspaikan osa kiinteistönmuodostamislain 62 §:n perusteella yleisen rakennuksen toteuttamista varten on korvausta määrättäessä noudatettava lunastuslakia.

Lunastuslain 38 a §:ää ei kuitenkaan sovelleta rakentamiskehotukseen perustuvaan lunastukseen.”

Pykälän toinen momentti esitetään poistettavaksi. Niin kuin perustelutekstissä mainitaan, ns. tontinosan lunastusta voi käyttää kuka tahansa maanomistaja; myös kaavassa Y-merkinnällä olevin tonttien osalta. Tontinosien lunastamisessa on selkeyden ja tasapuolisuuden vuoksi noudatettava KML:n säännöksiä sellaisenaan riippumatta tontinosan käyttötarkoituksesta.

7 luku Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

67 § Muutoksenhaku maapoliittista ohjelmaa ja kehittämisaluetta koskevista päätöksistä

”Muutosta maapoliittisen ohjelman hyväksymistä, maapoliittisen ohjelman ajanmukaisuuden tarkistamista, maapoliittisen ohjelman laatimisesta luopumista ja kehittämisalueeksi nimeämistä koskevaan päätökseen saa hakea kunnallisvalituksella noudattaen kuntalakia (410/2015).

Kunnan päätökseen, jolla kehittämisalueeksi nimeämistä koskeva tämän lain 31 §:n tarkoittama aloite on hylätty, ei saa hakea muutosta.”

Aineistosta ei käy selville, miten toimitaan, jos maapoliittisesta ohjelmasta valitetaan. Voiko esimerkiksi toimia edelleen aiemman ohjelman pohjalta? Kunta tuskin voi lopettaa maapoliittisia toimia useaksi vuodeksi valituskäsittelyn ratkaisua odottaessaan.

8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

Ei lausuttavaa.

9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

73 § Kunnan maapoliittinen ohjelma

”Kunnan on laadittava 6 §:ssä tarkoitettu maapoliittinen ohjelma viimeistään lain voimaan tuloa

seuraavan valtuustokauden aikana.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä olevaan kunnan maapoliittisen ohjelman laatimiseen ja hyväksymiseen sovelletaan tämän lain säännöksiä.”

Aineistosta ei käy selville, miten toimitaan, ennen kuin tämän lain mukainen uusi maapoliittinen ohjelma on laadittu. Voiko esimerkiksi toimia edelleen aiemman ohjelman pohjalta? Kunta tuskin voi lopettaa maapoliittisia toimia uuden ohjelman laatimisen ajaksi.

75 § Maankäyttösopimus

”Maankäyttösopimukseen, jonka hyväksymisestä kunta on tehnyt päätöksen ennen tämän lain voimaan tuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.”

Espoossa käytäntönä on, että maankäyttösopimukset allekirjoitetaan ehdollisina kaupunginhallituksen hyväksymispäätökselle jo ennen päätöksentekoa. Näin ollen siirtymäsäännökseen olisi lisättävä myös tämä ajanjakso, kun yhteisymmärrys sopimuksesta on aiempien säädösten pohjalta saatu. Esimerkiksi:
”Maankäyttösopimukseen, jonka hyväksymisestä kunta on tehnyt päätöksen tai jonka allekirjoittamisesta on osapuolten kesken sovittu ennen tämän lain voimaan tuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.” Tämä mahdollistaisi sujuvan sopimustoiminnan ja hallinnollisen päätöksenteon myös uuden lainsäädännön voimaantulon lähestyessä.

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

Jos vastasitte kyllä, olkaa hyvä ja tarkentakaa, mitä osaa tai osia vaikutusten arvioinnista tulisi

täydentää tai mitä aihetta koskeva puuttuva arviointi lisätä.

C. Mihin itse näette yhdyskuntakehittämislain keskeisimpien vaikutusten kohdistuvan? Miten kuvailisitte keskeisimpiä vaikutuksia?

Merkittävimmät negatiiviset vaikutukset kohdistuvat kuntatalouteen ja maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun. Katualueen ilmaisuovutusvelvollisuuden poistaminen yhdistettynä lunastuslain 25 %:n korotukseen korvauksissa nostaa kunnan maanhankintamenoja.

Lisäksi ilmaisuovutusvelvollisuuden poistaminen ilman, että kunta voi laskea osallistumisvastuun kynnystä alemmas kuin 500 k-m²:iin, johtaa siihen, että veronmaksajien vastuu yhdyskuntarakentamisen toteuttamiskustannuksista kasvaa ja aiempaan verrattuna hieman vähäisempää hyötyä saavat maanomistajat eivät joudu osallistumaan kustannuksiin lainkaan.

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.