

MAAPOLITIIKASTA LAINSÄÄDÄNNÖN NÄKÖKULMASTA

Ari Ekroos
OTT, Talousoikeuden professori
Aalto-yliopisto

prof. Ekroos



1

1

Maapolitiikka MRL:ssa

- 5 a § Kunnan maapolitiikka (204/2015)
 - Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.
 - HE 334/2014 mukaan pykälässä korostettiin kuntien maapolitiikan merkitystä yhdyskuntien kehittämisen välineenä.
- 20 § Kunnan tehtävät (204/2015)
 - Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.
 - HE:n mukaan tavoitteena oli edistää aktiivisen maapolitiikan harjoittamista kunnissa. Ei uusi tehtävä kunnille.
 - Aktiivisella maapolitiikalla ja kaavoituksella kunta voi pitää yllä laadultaan ja määrältään riittävää asunto- ja työpaikkarakentamisen tonttitarjontaa, vastata yritysten tilatarpeisiin sekä turvata maanomistajien yhdenvertaista kohtelua (HE yleisperustelut).

2

prof. Ekroos

2

Maapolitiikka yleisesti

- Epämääräinen, mutta ilmeisen käyttökelpoinen käsite.
- Palvelee tai liittyy mm.
 - Kaavoitusta (toisaalta maapolitiikan valine)
 - Asuntopolitiikkaa
 - Elinkeinopolitiikkaa
 - Palvelutarjontaa
 - Kuntatalouteen, jne.
- Kunnan maapolitiikka
 - Kuvaa miten kunta on järjestänyt
 - Kunta voi esittää keinoja maapoliittisessa ohjelmassa
- Muiden tahojen maapolitiikka
 - Valtio, yksityinen maanomistaja, kehittäjä, rakennusliike, jne.

3

prof. Ekroos

3

KUNNAN "MONOPOLI" MAANKÄYTTÖPOLITIIKAN PERUSTANA

- Kunnan maankäyttöpöpolitiikkaan kuuluu maapolitiikka ja maankäytön suunnittelu
 - Eivät erillisiä, vaan kytkeytyvät luonnollisesti toisiinsa
 - Molempien kannalta "monopoli" merkittävä
 - Kunnan maapolitiikka eli miten kunta on järjestänyt
- Maapolitiikan liittymät mm. asuntopolitiikkaan, elinkeinopolitiikkaan, palvelutarjontaan, kuntatalouteen, jne.
- Säännökset – missä monopoli?
 - Yleiskaavoitus: 36 §, yleiskaavan laatimistarve: Kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla; 37 §, yleiskaavan hyväksyminen: Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.
 - Asemakaavoitus: 51 §, asemakaavan laatimistarve: Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää; 52 §, asemakaavan hyväksyminen: Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto

prof. Ekroos

4

4

KAAVOITUSMONOPOLISTA (2)

- Miksi monopoli?
 - Yleinen etu vaatii monopolia
 - Kyse merkittävästä vallan käytöstä, jonka katsotaan kuuluvan julkisyhteisölle, joka parhaiten voi yhteensovittaa erilaisia arvoja ja interessejä
- Miksi kunnalla?
 - Taustana PL 121, kunnallinen ja muu itsehallinto: Suomi jakaantuu kuntiin, joiden hallinnon tulee perustua kunnan asukkaiden itsehallintoon.
- Vain kunnalla?
 - Valtion viranomaisen kontrolloi monopolin käyttöä monin tavoin
 - Ennen alistaminen, nyt lausunnot/neuvottelut, kaavahierarkia (erityisesti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet), muu lainsäädäntö, jne.
 - MRL 177 ja 178 § mahdollistavat puuttumisen kuntakaavoitukseen:
 - Jollei kunta huolehdi rakennusjärjestyksen, tarpeellisten yleiskaavojen tai asemakaavojen laatimisesta taikka pitämisestä ajan tasalla ja on ilmeistä, että se vaikeuttaa laissa alueiden käytön suunnittelulle tai rakentamisen ohjaukselle asetettujen tavoitteiden toteuttamista, asianomainen ministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa sitä koskeva päätös on tehtävä. (MRL 177.1 §)
 - Ei täyttä monopolia, mutta äärimmäisen laaja harkintavalta sen suhteen, million ja missä kaavoitetaan

5

prof. Ekroos

5

Kaavoitus ja luvat maapolitiikassa

- Kunta määrittää kaavoilla missä rakentaminen on sallittua, ns. kaavoitusmonopoli (PL 121 ja MRL)
 - Yleiskaava
 - Voi nykyisin entistä laajemmin mahdollistaa rakentamisen
 - Asemakaava
 - "Maankäytön muutoslupa" – sallii/rajoittaa
 - Vain asemakaava voi poistaa suunnittelutarpeen
- Rakennusjärjestys rajoittaa rakentamista
- Suunnittelutarve
 - Alueen määrittäminen yleiskaavalla/rakennusjärjestyksellä, lakisääteinen määritelmä
 - Kunta päättää voidaanko rakentaminen suunnittelutarvealueella sallia
- Poikkeaminen
 - Kunnalla toimivalta päättää voidaanko poikkeaminen sallia

6

prof. Ekroos

6

MAAPOLIITTISISTA KEINOISTA

- raakamaan ostaminen (vapaaehtoiset kaupat)
 - kaavoitetaan kunnan omistuksessa olevaa maata
 - kunta myy tontteja (tonttien luovutusehdot – kauppakirjat – osana ”ohjausta”)
- lunastaminen ja etuosto-oikeus
 - MRL 12 ja 13 luku (erityisesti MRL 99 §)
 - etuostolaki (1977/608)
- maankäyttösopimukset (MRL 91 b §)
 - kaavoitetaan yksityisen omistuksessa olevaa maata (yksityinen suorittaa korvauksen rakennusoikeudesta/käyttötarkoituksesta)
- kehittämiskorvaukset (MRL 12 a luku)
- asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus (MRL 59 §)
- kehittämisalueet (MRL 15 luku)
- rakentamiskehotukset (MRL 97 §)
- kiinteistövero % (+ korotettu % rakentamattomille tonteille)
- suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamiset
- myyntivoiton verohelpotus

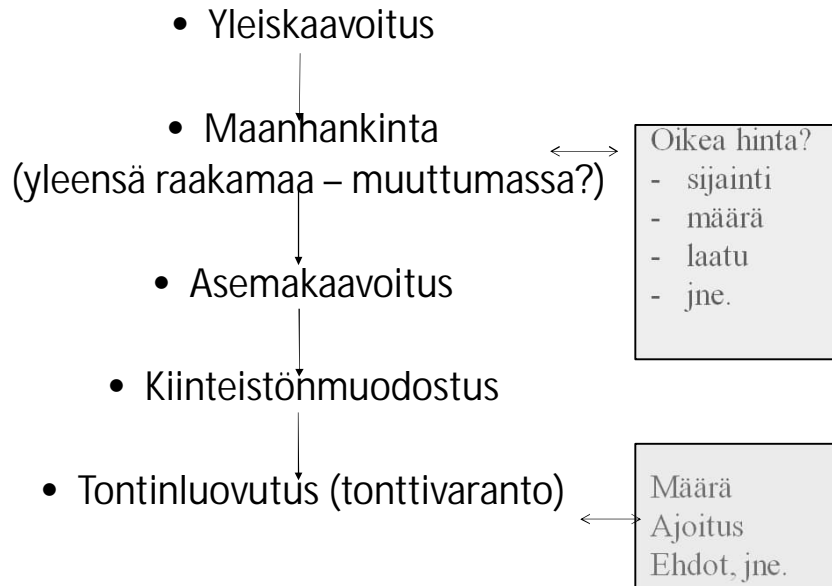
7

KUNNAN MAANHANKINTA

- **Vapaaehtoinen kauppa,
maakaari**
- **Lunastaminen,
lunastuslaki**
- **Etusto, etuostolaki**

8

Prosessi/maapolitiikka/kunta – RAAKAMAA



9

Maan luovuttaminen ja lunastaminen

- MRL sisältää monia lunastamista koskevia säännöksiä
 - MRL 99 § näistä tärkein maapolitiikan kannalta
 - Muodostaa perustan maapolitiikalle yhdessä kaavoitusmonopolin kanssa
- Arvonleikkaussäännös (LunL 31.2 §) voi olla joissakin erityistilanteissa merkityksellinen kunnan maapolitiikan kannalta
- Lunastuskorvauksia koskevat säännökset
- Lunastaminen ei ensisijainen keino (LunL 4 §)

10

Lunastuslain 4 §

- Lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen,
 - jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka (ns. *vaihtoehtoedellytys*)
 - jos lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. (ns. *intressivertailuedellytys*)
- Lunastuksen hakija voi olla myös yksityisoikeudellinen yhteisö, joka osoittaa yleisen tarpeen vaativan lunastusta ja esittää luotettavan selvityksen siitä, että lunastettava omaisuus tullaan käyttämään aiottuun tarkoitukseen.
- Erityisistä lunastusperusteista on voimassa, mitä erikseen on säädetty.

11

Tontinluovutusehdot

- Myydessään tontteja maakaaren mukaisin kaupoin kunta sisällyttää sopimukseen ehtoja, esimerkiksi:
 - Tontin saajan on rakennettava tontin kerrosalasta määrätty määrä tietyssä ajassa
 - Tontin saajan on noudatettava alueelle laadittuja rakentamisohteja
 - Tontille on rakennettava tietyn tyyppistä tuotantoa (vapaa rahoitteinen, valtion tukema, asumisoikeus, vuokra jne.)
 - Tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana edelleen
 - Sopimusehtojen rikkomisesta aiheutuu sanktioita
- Maanvuokrasopimuksissa vastaavan tyyppisiä ehtoja

12

Valtiontukisääntely rajoittaa (maanhankinta ja –luovutus)

- Sääntelyn perusta EU:n primäärioikeudessa (nyk. Sopimus Euroopan Unionin toiminnasta, 107 ja 108 artiklat) - valtiontukisääntely
- Kuntalain 130 §, Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely
 - Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.
 - Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.
- Tiivistetysti
 - Maanhankinta: Ei saa maksaa ylihintaa yksityiselle
 - Tontinluovutus: Ei saa luovuttaa alihintaan yksityiselle
 - Myös kokonaan kunnan omistamat yhtiöt ovat yksityisiä
 - Miten varmistaa: TARJOUSKILPAILU TAI PUOLUEETTOMAN ARVIO

prof. Ekroos

13

RAKENTAMISKEHOTUS

MRL 97 §

**EI MERKITTÄVÄÄ MAAPOLIITTISTA
ROOLIA AINAKAAN STRATEGISESSA
MIELESSÄ**

14

KEHITTÄMISALUEET

MRL 110-112 §:t

(ei merkittävä, kun keinovalikoima rajoittunut)

15

KUNNAN KUSTANNUKSET JA MAANOMISTAJAN VELVOLLISUUS

16

Kunnan kustannukset MRL:n mukaan

- Kunnan toteuttamisvelvollisuudet - MRL
- Lähtökohta: kadun suunnittelu ja rakentaminen kuuluu kunnalle (MRL 84 §)
 - Huom! katualuetta koskien maanomistajalla ilmaislouovutusvelvollisuus (20%) (MRL 104 §)
 - "kateuskorvaus" (MRL 105 §)
- muu yleinen alue kuin katualue on kunnan toteutettava (MRL 90 §)
 - (alue, joka kuuluu kunnan toteutettavaksi ja on osoitettu kunnan tarpeisiin)

17

prof. Ekroos

17

Maanomistajan velvollisuudet suorittaa kustannusten korvauksia kunnalle

- Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §, voimaan 1.7.2003)
 - Koskee sekä 1. asemakaavaa että kaavojen muutoksia
 - Ei koske yleiskaavasta johtuvaa merkittävää hyötyä
- Kunnan keinot
 - Maankäyttösopimus (91 b §) – kaavamuutoksissa laajasti käytössä
 - Kehittämiskorvaus (91 c- §) – ei käytetty
 - Asemakaavan laatimiskorvaus (59 §) – edellyttää maanomistajan aloitetta, käytetään laajasti
 - Kadun tai muun yleisen alueen toteuttamisvastuun siirto maanomistajalle tai –haltijalle - harvinaista
 - Toteuttamisvastuun siirto – muu yleinen alue - harvinaista
 - Kehittämisaalueet (ei käytetty)

18

Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

- Perussäännös 91 a §: (voimaan 1.7.2003)
 - "Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa.
 - Edellä 1 momentissa tarkoitetun velvollisuuden täyttämässä on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti.
 - Korvattavasta katualueesta säädetään 104 §:ssä ja maanomistajan maksettavaksi määrättävästä katualueen korvauksesta 105 §:ssä."
 - Ennen 2003 muutosta: kunnalla ei ollut yleistä oikeutta saada rakennusoikeudesta (tai uudesta käyttötarkoituksesta) kunnalle aiheutuvista kustannuksista korvausta
-
- Merkittävä hyöty
 - Pyrittävä sopimaan
 - Yhdenvertainen kohtelu

19

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

20

prof. Ekroos

20

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

- Historiaa
 - aluerakentamissopimukset 1960-70 luvuilla
 - käyttöala laajentui 1980-90 luvuilla
 - usein kuntien tavoitteena, kun kaava laaditaan yksityisessä omistuksessa olevalle alueelle
 - MRL 91 b § (aiemmin MRL 11 § - RakL:ssa ei säännöstä)
- Yleistä
 - Ei sopimisvelvollisuutta – kuitenkin “on pyrittävä sopimaan”
 - Sopimusten nimi voi olla joku muukin (esim. Yhteistoimintasopimus)
 - Sopimusten muodosta ei säännöksiä (jos sisältyy kiinteistön omistuksenvaihdos, määrämuodossa MK:n mukaisesti)
 - Useimmat kunnat käyttävät brown-fieldeillä, mutta eivät green-fieldeillä; melkein kaikkien kuntien keinovalikoimassa
 - Yhdyskuntarakenteen tiivistämispyrkimys lisää tarvetta käyttää

21

prof. Ekroos

21

MRL 91 b § (222/2003), Maankäyttösopimukset

- Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksissa **ei voida** kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.
- Maankäyttösopimus voidaan osapuolia **sitovasti tehdä** vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. **Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.**
- Maankäyttösopimuksilla voidaan tämän luvun kehittämiskorvausta **koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.**
- Maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Jos tarkoitus tehdä maankäyttösopimus tulee esille vasta sen jälkeen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, asiasta tulee kaavan laatimisen yhteydessä tiedottaa osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla.

22

prof. Ekroos

22

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

- Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä
 - MRL 91 b §:n 2 momentin 2 virke
- Maankäyttösopimus, kun kaavaluonnos tai –ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä
 - MRL 91 b §:n 1 momentti: kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyvä sopimus, jossa yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuvat kustannukset
 - MRL 91 b §:n 3 momentti: voidaan kehittämiskorvausta koskevien säännöstä rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista
 - Muut kuin yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset
- Ei säännöksiä MRL:ssa: Suunnitteluvaraus
 - Onko sopimus vai hallintopäätös vaiko vain kaavoituksen valmistelua?
 - Vrt. Ruotsi: markanvisning (PBL 1:4 13-kohta: tarkoitetaan kunnan ja kehittäjän välistä sopimusta, joka kehittäjälle yksinoikeuden neuvotella kunnan kanssa rajoitetuksi ajaksi ja tietyin ehdoin tietyn kunnan omistaman alueen siirtämisestä tai luovuttamisesta kehittämistä varten)

23

prof. Ekroos

23

Sopimusneuvotteluista

- aloite: ei edellytetä maanomistajan aloitteellisuutta
- sopijapuolten intressien pohjalta
- kunnan informoitava riittävästi toista sopijapuolta
 - otettava huomioon sopimuskomppanin tausta: ammattirakentaja – yksityinen maanomistaja
- kunnan pystyttävä todentamaan, että neuvotteluja on käyty
 - johtuu ensisijaisuudesta kehittämiskorvaukseen nähden

24

prof. Ekroos

24

Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä

- Lähtötilanteen kuvaus, erityisesti kaavoitustilanne
- Kiinteistönomistajan päämäärät
- Kunnan tavoitteet, miten sopii kaavoitukseen ja kunnan yleisiin tai erityisiin asunto- ja elinkeinopoliittisiin tavoitteisiin
 - Sisältäen myös hallintamuoto- ja huoneistojakauma, pysäköinti, yms.
- Aikataulut
- Asemakaavoituksesta johtuvien kustannusten korvaamisen perusteet (kunnan periaatteet ja käytännöt) ja korvauksen muoto (raha/maa)
- Tarkoitus sopia maankäytösopimus
- Ei voi sopia sisällöstä!

25

prof. Ekroos

25

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET, SISÄLTÖ

- Liittyvät kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen eli lähtökohtaisesti – ehkä teoriassa - kunnalle asemakaavoituksesta johtuviin kustannuksiin, jotka johtuvat kunnalle tulevista velvollisuuksista
 - Velvollisuus: MRL 91 a §
- **Voidaan sopia laajemminkin osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista**
 - **Mahdollistaa sopimisen asemakaavasta johtuvan arvonnousun jaosta**
 - -> ns. maankäyttömaksu, joka usein 60% arvonnoususta
- Eivät saa syrjäyttää kaavoitukselle MRL:ssa asetettuja tavoitteita tai sisältövaatimuksia

26

prof. Ekroos

26

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

- Sopimusten sisällössä keskeistä
 - Rakennusoikeuden lisäys
 - Uutta rakennusoikeutta tai vanhan lisääminen asemakaavalla
 - Käyttötarkoituksen muutos "arvokkaampaan käyttöön"
 - Esimerkiksi liikerakennus, toimistorakennus tai teollisuusalue asuinrakentamiseen
 - Arvonnousun jako (ja sen määrittämisen perusteet)
 - Arvo ennen asemakaavaa ja sen jälkeen
 - Merkitystä myös toteuttamiskustannusten määrällä ja jaolla
 - Esimerkiksi: kaavan laatimiskulut, kadut, yleiset alueet, yms.
 - Jos toteuttamisvelvollisuus yksityiselle, otetaan huomioon

27

prof. Ekroos

27

SOPIMUKSIA KÄYTÄNNÖSSÄ

- Kaupunki ja keskusliike/rakennusliike (MK:n mukaisesti)
 - asemakaavassa rakennusoikeutta 11.305 km²
 - rakennusoikeuden lisäys 2.805 km²
 - toteuttajat korvaavat hyödystä puolet luovuttamalla TK korttelialueelta 3116,7 m²:n suuruisen alueen
 - toteuttajat suorittivat laajennuksen kunnallistekniikan, jne.
 - kiinteistönluovutuksia
 - rakennuksen purkuasiaa
 - muita kehittämissasioita
- Kaupunki ja useita rakennuttajia/rakennusliikkeitä
 - sopimuksen tarkoituksena alueen kehittämisen käynnistäminen
 - kullekin yritykselle 20.000 km² rakennusoikeutta
 - kv. suunnittelukilpailu
 - tonttien luovutuksen periaatteet
 - ensimmäisen asemakaavan tontit: hinta 15% asuinrakennuksen arvioidusta velattomasta kokonaismyyntihinnasta (muiden tonttien hinta käypä hinta)

28

prof. Ekroos

28

SOPIMUKSIA (2)

- Kaupunki ja rakennusliike
 - yhtä tonttia (2.900 m²) koskeva asemakaavan muutos AK alueeksi (aiemmin TK alue, rakennusoikeus 7.181 km², josta rakennettu 4.846 km²)
 - uusi rakennusoikeus 6.440 km²
 - 7 kerrosta, julkisivu säilytettävä, autopaikat maan alle
 - korvaus rakentamismahdollisuuksien parantumisesta 3.950.000 mk (664.000 €)
 - Huom! Vanha sopimus

29

prof. Ekroos

29

TAVALLISIA SOPIMUSKOHTIA

- sopijapuolet
- sopimusalue
- kaavoitustilanne
- lähtökohdat
- sopimuksen tarkoitus
- alueiden luovutukset/vaihdot
- kunnallistekniikka ja yleiset alueet
- rakentaminen (tapa ja aikataulu)
- korvaukset
- maan edelleenluovutus
- vakuudet
- sopimussakko
- voimaantulo
- erimielisyyksien ratkaiseminen

30

prof. Ekroos

30

Julkiset hankinnat

- kunnan arvioitava, sisältyykö sopimukseen sellaisia velvoitteita, jotka pitäisi kilpailuttaa
 - ratkaistava tapauskohtaisesti
 - EI, jos sopimus "suppea" eli yhdyskuntatekniikan kustannuksia ei siirretä maanomistajalle
 - VOI OLLA, jos "laaja sisältöinen" sopimus esim. rakennusliikkeen kanssa
 - jos olisi sovellettava, ei voida antaa maankäytösopimuksella suoraan yksityiselle
- Huom! EUTI C-399/98, ennakkoratkaisu, ns. La Scala case

31

prof. Ekroos

31

Kehittämiskorvaus

- kunta voi periä maanomistajalta kehittämiskorvausta jos ei maankäytösopimusta
- kehittämiskorvaus
 - asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutettu osuus kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioituista kustannuksista
- arvonnousu määritellään soveltuvin osin lunastuslain mukaisesti
- kehittämiskorvauksesta vähennetään
 - luovutettavan katualueen arvo ja katualueen korvaus
- ei kehittämiskorvausta, jos asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen, rakennusoikeus tai sen lisäys enintään 500 kerrosneliometriä
 - kunta voi päättää kunnassa tai tietyllä kaava-alueella sovellettavasta korkeammasta rajasta

32

prof. Ekroos

32

SISÄLLYS

- Kaavoitusjärjestelmän sääntelyn lähtökohdat ja peruseriaatteen (ns. kaavoitusmonopoli) Suomessa
- Hankkeista
- Yksityisten ja kunnan yhteistyöstä
- Sääntelystä eräissä muissa maissa
- Esillä olleista sääntelyn kehittämisajatuksista
- Lopuksi

ERILAISIA HANKKEITA

- Erilaisia hankkeita
 - Asunnot
 - Palvelut (kaupan osalta erityissääntelyä, MRL 9 a luku)
 - Toimitilat
 - Teollisuus
 - Infrastrukturi
 - Suojelu
 - Jne.
- Erilaiset tarpeet usein yhdistyvät,
 - Asemakaava ja yleiskaava voidaan laatia (ja muuttaa) "yleisenä", jolloin alueidenkäyttö järjestetään kokonaisuutena jollakin alueella erilaiset tarpeet huomioiden (MRL 50.1 § ja MRL 35.1 §)
 - Asemakaava ja yleiskaava voidaan laatia vaiheittain, jolloin kaava koskee vain jotakin tietyn tyyppistä maankäyttöä (MRL 50.2 § (239/2017) ja MRL 35.3 §) – ns. vaihekaava
- MRL:ssä ei erityisiä säännöksiä kunnan ja yksityisen välisestä yhteistyöstä kaavoituksessa (poislukien MRL 12 a luvun säännökset, erityisesti maankäyttösopimusta koskeva 91 b §)
 - Laatimisesta kunnalla oikeus saada korvaus laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista, jos kaava laaditaan yksityisen aloitteesta (MRL 59 §)
 - Kuntalain 23 §:ssä säädetään aloiteoikeudesta (ei tarkempia säännöksiä käsittelystä)
 - Hallintolaissa ei säännöksiä aloiteoikeudesta tai sen käsittelystä, mutta käsittelyn viivytyksettömyyttä koskeva 23 § edellyttää asian käsittelyä ilman aiheetonta viivytystä

ERILAISIA HANKKEITA (2)

- Ranta-alueiden loma-asutus ja tuulivoimarakentaminen ja erityisiä hankkeita, joita koskee erityissääntely
 - Yksityisen ja kunnan välinen yhteistyö erityisen tiivistä
 - Kaivoslain muutos, joka edellyttää kaivokselta kaavaa, johtanee entistään tiiviimpään yhteistyöhön
- MRL 10 luku, rantarakentamisen kaavoitus
 - Maanomistajalla oikeus ranta-asetakaavan laatimiseen (MRL 75 §)
 - Ei kuitenkaan oikeutta saada hyväksytyä laadittua ranta-asetakaavaa
 - RakL 123 d §:n 2 momentin muutos, 1097/1996, poisti oikeuden, muutosta edeltänyt sanamuoto: *Maanomistajalla on oikeus saada rantakaava viivytystä hyväksytyksi ja vahvistetuksi, milloin se on laadittu tässä laissa säädetyllä tavalla. Kaava voidaan kuitenkin jättää hyväksymättä tai vahvistamatta, jos kysymys on 4 §:ssä tarkoitetun taaja-asutuksen muodostamisesta.*
 - Rantayleiskaavojen laatimisessa yhteistyötä maanomistajien kanssa
 - Laatumiskustannuksia mahdollista vaatia maanomistajilta
- MRL 10 a luku, tuulivoimayleiskaava
 - Aloite useimmiten tuulivoimahankkeen kehittäjältä (ei erityisiä säännöksiä aloiteoikeudesta tai menettelystä)
 - Laaditaan useimmiten kunnan ja tuulivoimahankkeen kehittäjän kanssa
 - Kunta voi edellyttää laatumiskustannusten maksamista yksityiseltä

SISÄLLYS

- Kaavoitusjärjestelmän sääntelyn lähtökohdat ja peruseriaatteen (ns. kaavoitusmonopoli) Suomessa
- Hankkeista
- Yksityisten ja kunnan yhteistyöstä
- Sääntelystä eräissä muissa maissa
- Esillä olleista sääntelyn kehittämisajatuksista
- Lopuksi

YKSITYISEN JA KUNNAN YHTEISTYÖSTÄ (1)

- Kumppanuuden lähtökohtia
 - MRL:n säännökset ja muu sääntely (mm. hankinnat, valtiontuki)
 - Maanomistus
 - Alueen olosuhteet
 - Kaavoitustilanne
- Kumppanuuden onnistumisen edellytyksiä
 - Luottamus
 - Yhteiset tavoitteet
 - Sopimukset
 - Riittävät resurssit
 - Vuorovaikutus
- Muuta huomioitavaa
 - Osalliset (kuntalaiset, maanomistajat, jne.) ja osallistuminen
 - Valtion viranomaiset
 - Kunnan muut toimielimet (luottamushenkilöt ja muut hallinnonalat)
- Kumppanuuden kautta halutun lopputuloksen toteutuminen varmempaa
- Lähteitä: Kuntaliitto: Kumppanuuden monet muodot (2020); Linda Toivonen: Kumppanuuden monet muodot (2021)

Taulukko 1. Kumppanuushankkeiden vahvuudet ja heikkoudet.

Vahvuudet	Heikkoudet
Päätökset perustuvat pitkään aikavälin näkemyksiin	Velan kertyminen
Sitovuus	Tarpeen muutos
Sopimuksellisuus	Transaktiokustannusten kasvu
Resursointi	Projektin johdon menettäminen
Riskien tunnistaminen ja jakaminen	Tulojen siirto
Kustannustehokkuus	Poliittiset ongelmat
Sijoitetun pääoman tuotto	Osallistumisen ongelmat
Innovaatiot	

prof. Ekroos

37

37

YKSITYISEN JA KUNNAN YHTEISTYÖSTÄ (2)

- Yhteistyön muotoja
 - Suunnittelukilpailu: ennen asemakaavaa, hyödynnetään kaavaa laadittaessa, hankintalainsäädäntö
 - "Tontin" luovutuskilpailu: voittaja voi vaikuttaa asemakaavaan – tosiasiaa kumppanuuskaavoitusta
 - Suunnitteluvaraus: yksityinen suunnittelee kunnan maalla, yleensä ehtoja, (ei sääntelyä)
 - Kaavoitushakemusmenettely: yksityisen aloite (kuntalain 23 §)
 - Sopimus kaavoituksen käynnistämiseksi: MRL 91 b § (= maankäyttösopimus laajasti ymmärrettynä)
 - Maankäyttösopimus: MRL 91 b §
 - Muu menettely (esim. yhteistyöyhtiö)

Mitä yhteistyökäytäntöjä kunnassa on käytössä? (n = 42)



prof. Ekroos

Kuinka monta kertaa yhteistyökäytäntöä on käytetty kunnassanne viimeisen 5 vuoden aikana? (n = 41)



38

38

SISÄLLYS

- Kaavoitusjärjestelmän sääntelyn lähtökohdat ja peruseriaatteen (ns. kaavoitusmonopoli) Suomessa
- Hankkeista
- Yksityisten ja kunnan yhteistyöstä
- Sääntelystä eräissä muissa maissa
- Esillä olleista sääntelyn kehittämissajatuksista
- Lopuksi

SÄÄNTELYSTÄ ERÄISSÄ MAISSA

- Ruotsi (Plan- och bygglag, (2010:900))
 - Kenellä tahansa mahdollisuus tehdä kunnalle kaavoitusaloite ja kunnalla on velvollisuus sen johdosta tehdä kaavoitusilmoitus (planbesked) (PBL 5 luvun 2-5 §:t, 2011:335)
 - Tarkoituksena oli hallituksen esityksen (Regeringens proposition 2009/10:170, En enklare plan- och bygglag) mukaan tehostaa maankäytön suunnittelumenettelyä siten, että kunnalla on velvollisuus antaa vastaus kaavoitusaloitteisiin ja näin saada selvyys siitä, aikooko kunta ryhtyä kaavoituksen valmisteluun.
 - Pyyntö on tehtävä kirjallisesti ja sen tulee sisältää kuvaus suunnittelun toimenpiteen pääasiallisesta tarkoituksesta ja toimenpidealueesta. Jos toimenpide koskee rakennustoita, pyyntöön on sisällyttävä myös kuvaus rakennuksen luonteesta ja sen likimääräisestä laajuudesta.
 - Kunnan on lain 5 luvun 4 §:n mukaan annettava vastaus neljän kuukauden kuluessa, jos kunta ja pyynnön esittäjä eivät sovi toisin.
 - Kunnan on vastauksessaan ilmoitettava, ryhtyykö se kaavoittamaan (5 luvun 5 §).
 - Mikäli kunta aikoo aloittaa suunnittelun, kunnan on ilmoitettava vastauksessaan ilmoitettava aika, jonka kuluessa suunnittelu kunnan arvion mukaan johtaa lopulliseen päätökseen yksityiskohtaisen kaavan hyväksymisestä, muuttamisesta tai kumoamista taikka aluemaaräysten muuttamista tai kumoamista koskevaan päätökseen.
 - Jos kunta ei aio ryhtyä suunnittelutyöhön, on kunnan esitettävä perusteet tähän. Kunta voi periä maksun suunnittelualoitteen käsittelystä.
 - Kunnan päätös maankäyttö- ja rakennuslain 5 luvun 3 §:n mukaisen pyynnön johdosta on kunnallinen päätös, joka ei ole sitova. Se ei siis edusta kunnan lopullista kantaa, eikä näin ole oikeusvoimainen. Kunnan päätös ei myöskään ole valituskelppoinen.
- Åland (Plan- och bygglag för landskapet Åland, 2008:102)
 - 33 §. Markägares rätt att låta upprätta detaljplan
 - En markägare har rätt att utarbeta ett förslag till detaljplan för sin egen mark. Innan planeringen påbörjas ska kommunen kontaktas. Kommunen ska fastställa målsättningar för planen, godkänna planläggaren och se till att planområdet utgör en tillräckligt stor och ändamålsenlig helhet.
 - Ett planförslag som utarbetas på markägarens försorg handläggs efter vederbörlig beredning i kommunen på samma sätt som en av kommunen utarbetad plan.
 - Markägaren ska svara för kostnaderna för upprättandet av planen samt för kommunens handläggningskostnader.
 - En detaljplan som en eller flera markägare låtit upprätta ska genomföras av de berörda markägarna i samråd med kommunen eller enligt en särskild överenskommelse som anges i planen.

SÄÄNTELYSTÄ ERÄISSÄ MAISSA (2)

- Norja (Plan- og bygningsloven, LOV-2008-06-27-71)
 - 12 luvun 3 §:n 2 ja 3 momentti (Detaljregulering)
 - Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget.
 - Yksityisillä ja muilla oikeus tehdä ehdotus yksityiskohtaisesta kaavasta
 - Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.
 - Yksityisten ehdotukse tulee olla «kuntakaavan alueosan» mukainen («yleiskaavan mukainen»)
 - 12 luvun 11 §, Behandling av private reguleringsplanforslag
 - Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren innen tre uker underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.
 - 12 luvun 8 §: Kunta voi keskeyttää kaavan laatimisen
 - 12 luvun 15 §: Kaavan ja rakennusluvan yhteiskäsittely (yksityisen aloite)
- 12:3 – aloiteoikeus
- 12:11 – 12 vk päätös, 3 vk epäävä ilmoitus -> jos ok, laaditaan normaalisti 12:9 ja 12:10 mukaisesti

prof. Ekroos

41

41

SISÄLLYS

- Kaavoitusjärjestelmän sääntelyn lähtökohdat ja perusperiaatteet (ns. kaavoitusmonopoli) Suomessa
- Hankkeista
- Yksityisten ja kunnan yhteistyöstä
- Sääntelystä eräissä muissa maissa
- Esillä olleista sääntelyn kehittämisajatuksista
- Lopuksi

prof. Ekroos

42

42

Ekroos, Katajamäki, Kinnunen, Lehtovuori, Staffans (2018)

- Maankäytön ja rakentamisen ohjauksen uudistaminen, Ympäristöministeriön raportteja 7/2018
- Suunnitelman voisi asemakaavan tapaan laatia kunta, mutta kunnan ohella laatijana voisi olla myös yksityinen taho, joka voisi olla maanomistaja tai -haltija taikka muu hankekehittäjä (s. 41)
- Mikäli alue on jo asemakaavoitettu ja pääasiallisesti rakennettu, voisi olla tarkoituksenmukaista, että yksityisellä taholla olisi mahdollisuus laatia sen korvaava suunnitelma, mikäli hankkeen vaikutukset eivät merkittävästi poikkeaisi yleiskaavassa esitetystä
- Kunnan maankäytön yleissuunnitelman mukainen kehittämissuunnitelma olisi mahdollista laatia kunnan suunnitelman puitteissa ja yksityisellä olisi tähän oikeus.
- Kehittämissuunnitelman laatimiskustannukset kuuluisivat suunnitelman laatijalle. Jos siis yksityinen taho laatisi kehittämissuunnitelman, tämä vastaisi laatimisen kustannuksista.

prof. Ekroos

43

43

Rakli: KEHITTÄMISEHDOTUS (1)

- Rakli (<https://www.rakli.fi/maankaytto-ja-rakennuslain-uudistus/>): "Kiinteistönomistajan mahdollisuus laatia asemakaava kunnan hyväksyttäväksi" (2021): Laatimisaloite ja kaavavalmistelu
- § Asemakaavan laatimisaloite
 - Aloitteen kunnalle asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi voi tehdä kuntalain 3 §:n mukainen kunnan jäsen. Aloitteen tulee sisältää perustiedot alueesta, sen omistuksesta ja maankäytön muutoksesta perusteluineen.
 - Kunnan on käsiteltävä aloite ilman aiheutonta viivytystä ja tehtävä perusteltu päätös asemakaavan valmistelun vireilletulosta tai aloitteen hylkäämisestä viimeistään X vuorokauden kuluessa aloitteen tekemisestä. Aloitteen hylkääminen edellyttää luottamuselimen päätöstä.
 - Jos kunta on tehnyt myönteisen päätöksen, kiinteistön omistajalla on mahdollisuus ryhtyä valmistelemaan asemakaavan laatimista, jos kunta ei Y vuorokauden kuluessa päättää itse huolehtia asemakaavan laatimisesta.
- § Kiinteistönomistajan kaavanvalmistelu
 - Kiinteistönomistaja voi huolehtia asemakaavan laatimisesta omistamalleen alueelle. Kiinteistön haltijalla on vastaava mahdollisuus, jos kiinteistönomistaja antaa tähän suostumuksensa.
 - Ennen laatimiseen ryhtymistä kiinteistönomistajan on toimitettava kunnalle osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kunta tekee osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella päätöksen kiinteistönomistajan kaavavalmistelun jatkamisesta tai perustellusta systä päätöksen valmistelun raukeamisesta. Päätös tulee tehdä 60 vuorokauden kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman toimittamisesta.
 - Kunnan on ilmoitettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asetettava kiinteistönomistajan laatima kaavaehdotus julkisesti nähtäville sekä huolehdittava muutoin osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä XX luvun säännösten mukaisesti. Kiinteistönomistaja vastaa tästä kunnalle aiheutuvista kustannuksista.
 - Kiinteistönomistajan esitettyä kaavaa hyväksyttäväksi, se tulee viedä viipymättä kaavojen hyväksymisestä päättävän toimielimen käsiteltäväksi. Kaava voidaan hylätä tai hyväksyä taikka tehdä siihen tarkistuksia, jos tarkistuksilla ei ole vaikutusta muiden kuin tarkistuksiin suostuneiden etuun tai oikeuteen.

prof. Ekroos

44

44

Rakli: KEHITTÄMISEHDOTUS (2)

- Hyödyt

- Vastaa kasvukaupunkien asuntorakentamistarpeisiin.
 - Kysyntää vastaava asuntorakentaminen edellyttää tontteja ja lisärakennusoikeutta, joita syntyy kaavojen ja kaavamuutosten kautta. Kiinteistönomistajan kaavanvalmistelu tuo tähän välineitä ja resursseja.
- Lisää täydennysrakentamisen edellytyksiä hyvillä paikoille sekä edistää tyhjen tilojen käyttöön saamista kaavamuutoksilla.
- Lisää kaavojen toteutuskelpoisuutta, tekee suunnittelusta oikea-aikaista ja toteuttamisesta välitöntä.
 - Usein tilojen käyttäjä on jo tiedossa, jolloin heitä voi hyödyntää kaavanvalmistelussa.
- Poistaa tarpeen kaavapoikkeamisille tai uuden kaavan laatimiselle.
- Säilyttää kaavamopolin kunnalla, mutta monipuolistaa kaavoituksen välineitä.
- Selkeyttää kunnan ja kiinteistönomistajien yhteisen kehittämisen asemaa ja osapuolten rooleja sekä parantaa prosessien läpinäkyvyyttä.
- Varmistaa sen, että kiinteistönomistajan valmisteleva ja kustantama suunnitelma pääsee poliittiseen päätöksentekoon.
- Lisää kaavan ja selvitysten laatimisen resursseja.

- Milloin sovellettaisiin

- Yleiskaavassa rakentamisen piiriin osoitetut alueet.
- Kunnan maankäytön painopisteet, intensiivisen kehittämisen kohteet: täydennysrakentaminen, joukkoliikenteen käytävät ja solmut, (purkava) lisärakentaminen, käyttötarkoituksen muutokset resurssiasteisesti olemassa olevassa rakennuskannassa.
- Kohteet, jotka on aikataulutettu kunnan kaavoitusohjelmassa pidemmän ajan päähän, mutta jotka olisivat kiinteistönomistajien toimesta kaavoitettavissa aikaisemmin – kokonaisuuden hallinta huomioiden.
- Kohteet, joita kunta ei ole tunnistanut kaavoitusohjelmassaan, mutta jotka tukevat kunnan maankäytön strategisia tavoitteita.
- Iso kaupunki uudistuskohde, esim. entinen teollisuus- ja varastoalue, jossa kokonaisuutta viedään tehokkaammin eteenpäin kiinteistönomistajien ja kaupungin samanaikaisella kaavojen valmistelulla.

prof. Ekroos

45

45

MRL-työryhmä, marraskuu 2020

- 43 § Asemakaavan laatimisolite

- Kunnan jäsenellä on oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan laatimiseksi.
- *Kunnan* on käsiteltävä aloite ilman aiheutonta viivytystä.

- 44 § Asemakaavaehdotuksen laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa

- Kunta voi antaa erillisellä päätöksellä asemakaavan muuttamista koskevan ehdotuksen maanomistajan laadittavaksi tämän omistamalle alueelle, jos alue on yleiskaavassa osoitettu yhdyskuntarakentamiseen. Kunta ohjaa kaavaehdotuksen laatimista ja voi asettaa kaavaehdotusta koskevia tavoitteita ja reunaehdoja. Kunta voi palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun tai keskeyttää valmistelun, jos kaavaehdotus ei täytä sille asetettuja tavoitteita ja reunaehdoja tai laissa säädettyjä vaatimuksia.
- Kunnan ja maanomistajan kesken on järjestettävä kaavaehdotusta koskeva neuvottelu ennen kaavan laatimiseen ryhtymistä ja ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.
- Maanomistajan on toimitettava kunnalle x §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ennen kaavan laatimiseen ryhtymistä. Kunta voi palauttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydennettäväksi, jos se ei täytä x §:ssä säädettyjä vaatimuksia. Kunnan on huolehdittava osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä x luvun mukaisesti.
- Kunnalla on oikeus periä maanomistajalta kaavan käsittelystä sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset.
- Kunnan päätökseen 1 momentissa tarkoitettussa asiassa ei saa hakea muutosta valittamalla.

prof. Ekroos

46

46

MRL-työryhmä, kevät 2021

- 49 § Asemakaavan laatimisolite
 - Kunnan jäsenellä on oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan laatimiseksi.
 - Kunnan on käsiteltävä aloite ilman aiheutonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta.
- Yksityiskohtaiset perustelut (49 §)
 - "Pykälässä ei säädettäisi kunnan ja yksityisen välisestä yhteistyöstä kaavoituksessa (kumppanuuskaavoituksesta). Pykälä jättäisi kunnille liikkumatilaa järjestää yhteistyötä koskevat menettelyt ottaen huomioon erilaiset kaavoitustilanteet."
- 2022/9 Hallituksen esitykset eduskunnalle: 139/2022 rakentamislainsäädännön ja MRL:n muutosiksi (alueidenkäyttölaki) sekä 140/2022 tietojärjestelmälaiksi ja MRL:n muutosiksi
 - MRL muuttuu alueidenkäyttölainsäädännön muuttamiseksi
 - Ei sisältänyt säännöksiä asemakaavan laatimisolitteesta taikka yksityisen kaavavalmistelusta

prof. Ekroos

47

47

Orpon hallitusohjelma

- Lunastuslain korvausperusteet uudistetaan vahvistamalla omaisuuden suoja oikeusministeriössä vireillä olleessa (OM022:00/2016) hankkeessa toimineen asiantuntija- ja virkamiestyöryhmän (OM 2019:12) ehdotuksen mukaisesti.
- Sisällytetään alueidenkäyttölakiin mahdollisuus kaavoittaa teollisuuspuistoja, jotka luovat etukäteen tiedossa olevat reunaehdot maankäytölle ja nopeuttavat maankäytön prosessien ohella muutakin ympäristölainsäädäntöön perustuvaa luvitusta.
- Alueidenkäyttölakiin kirjataan maanomistajan aloiteoikeus yleis- ja asemakaavalle.
- Asetetaan kunnille velvollisuus käsitellä aloite laissa säädettyssä määräajassa. Kunnan on annettava ratkaisu kaavoitusaloitteeseen monijäsenisen toimielimen päätöksellä.
- Alueidenkäyttölakiin kirjataan prosessi kumppanuuskaavoituksesta, jossa kunta antaa maanomistajalle mahdollisuuden kehittää yleis- tai asemakaavaa kunnan ohjauksessa kunnan kaavoitusmonopolia rikkomatta.
- Selkeytetään maankäytösopimuksia koskevaa lainsäädäntöä.

prof. Ekroos

48

48

LUNASTUSLAIN UUDISTAMINEN

OIKEUSMINISTERÖN TAUSTASELVITYS LUNASTUSLAIN UUDISTAMISTARPEISTA



TYÖRYHMÄN ASETTAMINEN 12.3.2018



TYÖRYHMÄN MIETINTÖ 21.3.2019



LAUSUNTOKIERROS 2021 kesällä



OLI TARKOITUS TOTEUTTAA MARININ HALLITUSKAUDELLA ERÄITÄ MENETTELYÄ KOSKEVIA MUUTOKSIA TULI 2022

ORPON HALLITUSOHJELMAN MUKAAN UUDISTETAAN TYÖRYHMÄN ESITYKSEN POHJALTA



49

Mitä olisi jäänyt uudistamatta

- Kokonaisuus eli rakenne ja säätämistapa
- Yleisen tarpeen käsitteen täsmentäminen
- Yleiset lunastusesteet
- Useiden lunastusten vaikutusten kumuloituminen
- Lunastushankkeen lunastajalle tuottaman taloudellisen hyödyn huomioon ottaminen lunastuskorvausta määrättäessä
- Lunastuslain ulkopuolisten korvausperusteiden yhdenmukaistaminen
- Takaisinlunastusmahdollisuus
- Itsetoteutusmahdollisuus
- Ennakkohaltuunottoa koskeva sääntely
- Lunastuskorvauksen verokohtelu
- Suhde muuhun lainsäädäntöön
- 2024/KEVÄT: LAUSUNNOLLE LOPPUKEVÄÄSTÄ, HE SYKSYLLÄ 2024

prof. Ekroos

50

50

Maankäytön muutosmaksu?

- Työryhmä valmistelemassa maankäytön muutosmaksua koskevaa lainsäädäntöä (MMM, YM, VM, TEM, LVM, OM, Väylä)
- Työryhmän toimikausi on 30.9.2022–30.11.2023
- Lakiesitysluonnos 2023 alussa
- Tehtävänanto
 - Käynnistää metsäkadon ja ilmastopäästöjen minimoimiseksi rakentamista ja pellonraivausta koskevan maankäytön muutosmaksun lainsäädännön valmistelutyö syyskuussa 2022 maa- ja metsätalousministeriön ja ympäristöministeriön johdolla,
 - Arvioida maankäyttömaksun erilaisia toteutustapoja ja niiden vaikutuksia,
 - Toteuttaa riittävä valmistelu niin, että esitys rakentamisen ja pellonraivauksen sisältävästä maankäytönmuutosmaksusta on mahdollista antaa eduskunnalle syysistuntokaudella 2023
- Kommentti:
 - Maksun suuruudella merkitystä vaikuttavuuden kannalta (samoin myös rakentamisen kustannukset)
 - Lähtökohtaisesti tarkoitus vaikuttaa uuteen rakentamiseen eli rakennettujen alueiden asemakaavamuutokset eivät keskeisiä tavoitteiden kannalta
 - Soveltamisalasta riippuen on mahdollista, että vaikuttaa myös asemakaavan muutostilanteissa, muiden kaavojen muutoksiin vaikuttanee myös

EU:n sääntelyehdotukset ja maapolitiikka

- Ennallistamisasetusehdotuksen 6 artikla (Ehdotus Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi luonnon ennallistamisesta (22.6.2022 (COM(2022) 304 final)) mm.
 - 6 artiklassa asetettaisiin tavoitteet kaupunkialueiden viheralueiden ja latvuspeitteisyyden nettomääräisen häviämisen välttämiseksi ja viheralueiden prosentuaaliseksi lisäämiseksi määrävuosiin mennessä kaupungeissa, pienemmissä kaupungeissa ja esikaupungeissa (vertailuvuosi 2021)
 - Suurimmat kaupungit niiden lähiseudut, maakuntakeskukset, Suomessa n. 63 kuntaa
 - 2030: vähentymättömyys (viherpeitteisyys ja latvuspeitteisyys), 2040: 3%:n lisäisyys, 2050: 5%:n lisäisyys
 - Asetuksessa tarkoitettujen asukastiheyden ylittävissä kaupungeissa, pienemmissä kaupungeissa ja esikaupungeissa latvuspeitteisyyden olisi lisäksi oltava 10 prosenttia vuoteen 2050 mennessä ja kaikkiin uusiin sekä vanhoihin rakennuksiin, infrastruktuuriin korjaamiseen ja uudistamiseen liittyvän kaupunkiviheralueen määrän tulisi nettomääräisesti kasvaa
- Maaperädirektiivi/asetus?
 - EU:n maaperästrategia (17.11.2021) (ja tulevaisuudessa ehkä "maaperäsäädös"?)
 - Strategia, pitkä aikaväli: Saavutetaan tilanne, jossa rakentamatonta maata ei enää oteta nettomääräisesti infrastruktuurin käyttöön (no net land take)

SISÄLLYS

- Kaavoitusjärjestelmän sääntelyn lähtökohdat ja peruseriaatteen (ns. kaavoitusmonopoli) Suomessa
- Hankkeista
- Yksityisten ja kunnan yhteistyöstä
- Sääntelystä eräissä muissa maissa
- Esillä olleista sääntelyn kehittämisajatuksista
- Lopuksi

LOPUKSI

- Nykyinen sääntely mahdollistaa monen tyyppisen yhteistyön kaavamuutostilanteissa, mutta toisaalta toiminta ei ole kovin läpinäkyvää ja käytännöt vaihtelevat merkittävästi kunnittain
- Tulisiko kumppanuuskaavoituksesta sisällyttää sääntelyä alueidenkäyttölakiin (= MRL)?
- Mistä tulisi säätää?
 - Oikeudesta saada asemakaava?
 - Oikeus asemakaavan laatimiseen?
 - Aina vai rajoitetusti, esimerkiksi vain yleiskaavan mukaiseen tai asemakaavan muutokseen taikka täydennysrakentamiseen tahi johonkin muuhun erityiseen tarkoitukseen (esim. käyttötarkoituksen muutokset taikka jotkin tietyt hankkeet)
 - Aloitteesta ja sen käsittelystä?
 - Erityisestä menettelystä ja yhteistyöstä kunnan kanssa, kun laaditaan yksityisen toimesta?
 - Tulisiko säätää jotakin suhteesta maapolitiikkaan, erityisesti maankäyttösopimuksiin ja käynnistämissopimuksiin?
 - Mistä muusta?

KIITOS MIELENKIINNOSTA!