

EDUSKUNNAN VASTAUS 257/2002 vp

Hallituksen esitys laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Asia

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksensä laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 167/2002 vp).

Valiokuntakäsittely

Ympäristövaliokunta on antanut asiasta mietinnön (YmVM 22/2002 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavan lain:

Laki

maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 5 päivänä helmikuuta 1999 annetun maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 11 § ja
lisätään lakiin uusi 12 a luku, 104 §:ään uusi 5 momentti sekä lakiin uusi 189 a ja 189 b § seuraavasti:

12 a luku

Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

91 a §

Maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin jäljempänä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun velvollisuuden täyttämiseksi on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti.

Korvattavasta katualueesta säädetään 104 §:ssä ja maanomistajan maksettavaksi määrättävästä katualueen korvauksesta 105 §:ssä.

91 b §

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.

91 c §

Kehittämiskorvaus

Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käytömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista (*kehittämiskorvaus*).

Tontin arvonnousu määritellään noudattaen soveltuvin osin, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977), jäljempänä lunastuslaki, säädetään korvauksen perusteista.

Kehittämiskorvauksesta vähennetään 104 §:n nojalla korvauksetta luovutettavan katualueen arvo ja 105 §:n nojalla maanomistajalta perittävä katualueen korvaus.

Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kersneliometriä. Muulle maanomistajalle kehittämiskorvaus saadaan määrätä, jos asemakaavasta aiheutuu hänelle 91 a §:ssä tarkoitettua merkittävää hyötyä. Kunta voi päättää kunnassa tai tietyllä kaava-alueella sovellettavasta korkeammasta rajasta.

91 d §

Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset

Edellä tarkoitettuina kaava-alueita palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksina voidaan ottaa huomioon sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella sijaitsevien kaava-alueita merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä maanhankintakustannukset kaava-alueita merkittävässä määrin palvelevien yleisten rakennusten rakentamiseksi siltä osin kuin ne palvelevat kaava-alueita. Lisäksi voidaan ottaa huomioon kunnalle kaava-alueen maaperän kunnostamisesta ja kaava-alueen välttämättömästä meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset sekä kunnalle aiheutuvat kaavoituskustannukset, joita ei ole peritty 59 §:n nojalla.

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 ja olosuhteisiin nähden kohtuullisia.

Kunnan on pyrittävä toteuttamaan ne toimenpiteet, joiden kustannukset on otettu huomioon kehittämiskorvausta määrättäessä, viimeistään 10 vuoden kuluessa siitä, kun kehittämiskorvauksen määräämistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

91 e §

Kehittämiskorvaus kunnan aikaisemmin toteuttamalla alueella

Jos asemakaava tai asemakaavan muutos laaditaan alueelle, jolla 91 d §:ssä tarkoitettujen toimenpiteiden merkittävältä osin toteutettu ja kaavasta aiheutuva hyöty on erityisen merkittävä, kehittämiskorvaus voidaan määrätä arviomalla ne kustannukset, jotka kaava-alueita merkittävässä määrin palvelevan, 91 d §:ssä tarkoi-

tetun yhdyskuntarakenteen aikaansaaminen kaavan hyväksymishetkellä aiheuttaisi.

Kehittämiskorvausta määrättäessä otetaan arvioitavien kustannusten vähennyksinä huomioon tontin omistajan aikaisemman kaavan perusteella sopimuksen taikka 91 c, 104, 105 tai 112 §:n perusteella suorittamat korvaukset, jotka liittyvät 91 d §:ssä tarkoitettuihin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

91 f §

Kehittämiskorvauksen enimmäismäärä

Kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. Kunnanvaltuusto voi päättää alhaisemmastakin kunnassa tai kaavoitettavalla alueella sovellettavasta kehittämiskorvauksen enimmäismäärästä.

91 g §

Kehittämiskorvauksen määrääminen ja kehittämiskorvaukselle suoritettava korko

Kehittämiskorvauksen määräämisestä päättää kunta. Päätös on tehtävä viipymättä asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Päätöksestä tulee ilmetä korvauksen määräämisen perusteet.

Kehittämiskorvaus voidaan määrätä vain, jos sitova tonttijako on osoitettu asemakaavassa. Kehittämiskorvaus määrätään kullekin kaavan mukaiselle tontille erikseen. Yhteen käyttötarjoitukseen osoitetulla korttelialueella, jolla on yksi omistaja, ei tonttijaon osoittaminen asemakaavassa ole tarpeen. Tällöin kehittämiskorvaus voidaan määrätä korttelikohtaisesti.

Kehittämiskorvaukselle on suoritettava 2 prosentin vuotuinen korko alkaen kahden vuoden kuluttua siitä ajankohdasta, kun asemakaava on tullut voimaan ja kehittämiskorvauksen määräämistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi. Korkoa ei suoriteta ajalta, jolloin tontilla on voimassa 53 §:n 1 momentin tai 58 §:n 4 momentin mukainen rakennuskielto.

91 h §

Lausunnon pyytäminen ja maanomistajien kuuleminen

Ennen kehittämiskorvauksen määräämistä on päätösehdotuksesta pyydettyvä maanmittaustoimiston lausunto ja päätösehdotus annettava kuntalain 95 §:ssä säädetyllä tavalla tiedoksi niille maanomistajille, joita ehdotus koskee. Maanomistajalla on oikeus tehdä muistutus ehdotuksesta. Muistutus on jätettävä kunnalle 30 päivän kuluessa ehdotuksen tiedoksi saamisesta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu lausunto on pyydettyvä ja kuuleminen suoritettava ennen asemakaavan hyväksymistä.

Kehittämiskorvausta määrättäessä voidaan kiinteistön arvonnousua koskevilta osin poiketa maanmittaustoimiston lausunnosta vain erityisestä syystä.

91 i §

Vastuu kehittämiskorvauksesta ja kehittämiskorvauksen maksuunpanon ajankohta

Kehittämiskorvauksen maksamisesta vastaa se, joka omistaa alueen kehittämiskorvauksen määräämisajankohtana tai se, jolle alue on tältä siirtynyt vastikkeettomalla saannolla.

Kunnan on pantava kehittämiskorvaus maksuun viipymättä sen jälkeen, kun kiinteistö on asemakaavan perusteella myönnetyn lainvoimaisen rakennusluvan perusteella rakennettavissa. Jos kaavatonttiin kuuluva alue on luovutettu vastikkeellisella saannolla ennen edellä mainittua ajankohtaa, kehittämiskorvaus on pantava maksuun viipymättä luovutuksen jälkeen.

91 j §

Kehittämiskorvauksen maksuunpano, erääntyminen ja viivästyskorko

Kunnan on kehittämiskorvauksen perimistä varten toimitettava kehittämiskorvauksesta vastaavalle maksulippu, josta käy ilmi tontille määrätty kehittämiskorvaus ja sille laskettu korko.

Jos rakennusluvan perusteella toteutetaan vain vähäinen osa tontille kaavassa osoitetun rakennusoikeuden tai sen lisäyksen määrästä, tämän rakennusluvan yhteydessä peritään vain rakennusluvalla toteutettava osuus tontille määrätystä kehittämiskorvauksesta.

Kehittämiskorvaus on suoritettava kolmen kuukauden kuluessa maksuunpanosta. Eräntynyt kehittämiskorvaus voidaan ulosottaa ilman erillistä tuomiota tai päätöstä siten kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin annetussa laissa (367/1961) säädetään. Jos rakennuslupa koskee tonttia, jolle on annettu rakentamiskehotus, korvaus on suoritettava vuoden kuluessa maksuunpanosta.

Jollei kehittämiskorvausta suoriteta säädetysissä maksuajassa, maksun viivästysajalta peritään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukainen korko.

91 k §

Erityiset maksujärjestelyt

Kunta ja maanomistaja voivat sopia kehittämiskorvauksen suorittamisesta kokonaan tai osaksi maa-alueena tai muuna omaisuutena.

Maanomistajan pyynnöstä voidaan kehittämiskorvaus panna maksuun jo ennen kuin tontti on lainvoimaisen rakennusluvan perusteella rakennettavissa.

91 l §

Kehittämiskorvauksen kohdistaminen ennen maksuunpanoa

Milloin kehittämiskorvausta ei ole määrätty tonttikohtaisesti, se on ennen maksuunpanoa kohdistettava tonttikohtaisesti tonttien pintaalojen suhteessa.

Samoin on kehittämiskorvaus kohdistettava ennen maksuunpanoa siihen kaavatontin osaan tai korttelin osaan, joka on vastikkeellisen luovutuksen kohteena, jos kehittämiskorvaus on määrätty 91 g §:n 2 momentin mukaisesti korttelikohtaisesti. Kohdistaminen suoritetaan tällöin

maanomistajakohtaisesti noudattaen 91 c §:ssä säädettyjä perusteita.

91 m §

Päätös kehittämiskorvauksen perimättä jättämisestä

Jos kunta muuttaa asemakaavaa tai tonttijakoja siten, että kehittämiskorvauksen perusteet olennaisesti poistuvat, kunnan on päätettävä kehittämiskorvauksen perimättä jättämisestä.

91 n §

Vapautus tai lykkäys kehittämiskorvauksen suorittamisesta

Jos kehittämiskorvauksen suorittaminen olisi sen määräämisen perusteissa tapahtuneen olennaisen muutoksen vuoksi kohtuutonta, kunta voi myöntää vapautuksen kokonaan tai osittain kehittämiskorvauksen suorittamisesta tai myöntää lykkäystä maksun suorittamisesta.

91 o §

Kehittämiskorvauksen oikaisu maksuunpanon yhteydessä

Jos kehittämiskorvauksen perusteet ovat tonttijaon muuttamisen tai muun vastaavan syyn vuoksi vähäisessä määrin muuttuneet, kehittämiskorvaus on maksuunpanon yhteydessä oikaistava muuttanutta tilannetta vastaavaksi.

91 p §

Kehittämiskorvauksen kirjaaminen

Kunnan on pidettävä kehittämiskorvauksista luetteloa.

Kun kunta on määrännyt kehittämiskorvauksen perittäväksi, sen tulee viipymättä kirjallisesti ilmoittaa tästä sille käräjäoikeudelle, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsee, merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kunnan tulee liittää käräjäoikeudelle tehtävään ilmoitukseen luettelo kiinteistöistä ja niitä kos-

kevistä kehittämiskorvauksista. Myös kehittämiskorvauksen tonttikohtaisesta osittelusta tai uudelleen kohdentamisesta on viipymättä ilmoitettava käräjäoikeudelle merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Suoritetuista kehittämiskorvauksista on ilmoitettava rekisteriviranomaiselle merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

104 §

Korvattava katualue

— — — — —
Jos maanomistajan katualueeksi luovuttama alue liitetään kaavamuutoksella takaisin tonttiin, kunta ei saa periä maanomistajalta korvausta 1 momentin mukaisesti korvaukselta saamaansa osuutta vastaavasta osasta aluetta, edellyttäen että tontti on vielä saman omistajan omistuksessa ja että tontin pääasiallista käyttötarkoitusta ei ole kaavan muutoksella muutettu.

189 a §

Muutoksenhaku kehittämiskorvauksen määräämistä koskevaan päätökseen

Kehittämiskorvauksen määräämistä koskevaan kunnan päätökseen haetaan muutosta siten kuin kuntalaissa säädetään. Muutoksenhakuoikeus määräytyy kuitenkin siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään.

Muutoksenhaussa noudatetaan muutoin, mitä hallintolainkäyttölaissa säädetään.

Kiinteistön arvon määrittämiseen liittyviltä osin hallinto-oikeuden on pyydettävä asiasta maanmittaustoimiston lausunto, jollei se ole ilmeisen tarpeetonta.

189 b §

Muutoksenhaku kehittämiskorvauksen maksuunpanopäätökseen

Muutosta kehittämiskorvauksen maksuunpanoa koskevaan kunnan päätökseen haetaan valittamalla hallinto-oikeuteen. Maksuunpanon yhteydessä muutosta ei voida hakea kehittämiskorvauksen määräämisen yhteydessä lainvoimaisesti ratkaistujen korvauksen perusteiden osalta.

Muutoksenhaussa noudatetaan, mitä hallintolainkäyttölaissa säädetään. Valitus ei kuitenkaan lykkää päätöksen täytäntöönpanoa, jollei muutoksenhakuviranomainen toisin päättä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Tätä lakia sovelletaan kunnalle aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen toteuttamiskustannusten korvaamiseen niiden asemakaavojen osalta, joita koskeva kaavaehdotus on ollut 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä tämän lain voimaantulon jälkeen sekä tämän lain voimaantulon jälkeen tehtyihin maankäytösopimuksiin.

Helsingissä 30 päivänä tammikuuta 2003