

MAANKÄYTTÖ-  
JA RAKENNUSLAKI  
UUDISTUU

# Yrityskysely

– MRL:n kokonaisuudistus, asiakasnäkökulma

---

## Kuntien maapolitiikka yritysten näkökulmasta

- Auki kesän 2019 (17.6-15.9.2019)
- 68 vastaajaa
- Kyselyn jakelu: EK, RT, Kauppakamari s-postilistat, linkkiä sai jakaa vapaasti....
- Kyselyn tulokset koonnut Jaana Junnila (kaaTo, pj.) /YM

# Kyselyn luonne

Ei virallinen otantatutkimus, joten ei tilastollisesti pätevä otos, josta voisi päätellä koko ryhmän mielipiteen tarkasti  
→ enemmän keskustelun herättäjä yritysten näkemyksistä

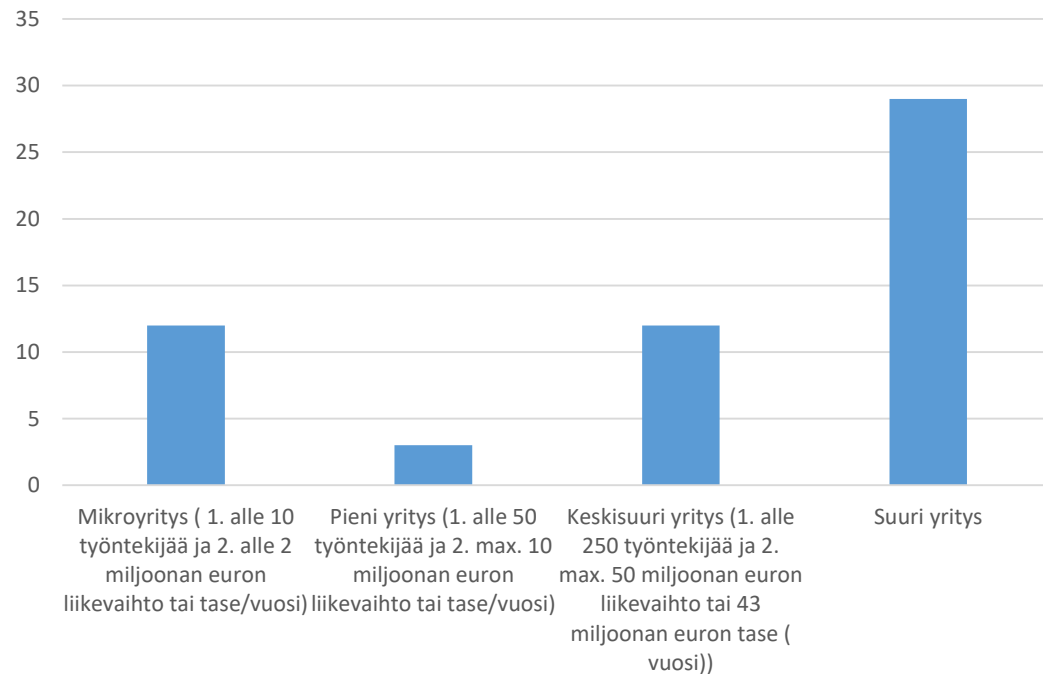
**Varo:** Graafit ja luvut helposti saavat aivot ajattelemaan, että olisi määrällisesti pätevä otanta

Kyselyn tulokset kerätty tähän ppt-esitykseen (graafit ja niihin välittömästi liittyvät avovastaukset) ja erilliseen dokumenttiin (avokysymyksiä vastaukset)

# Vastaajat: isot yritykset yliedustettuna

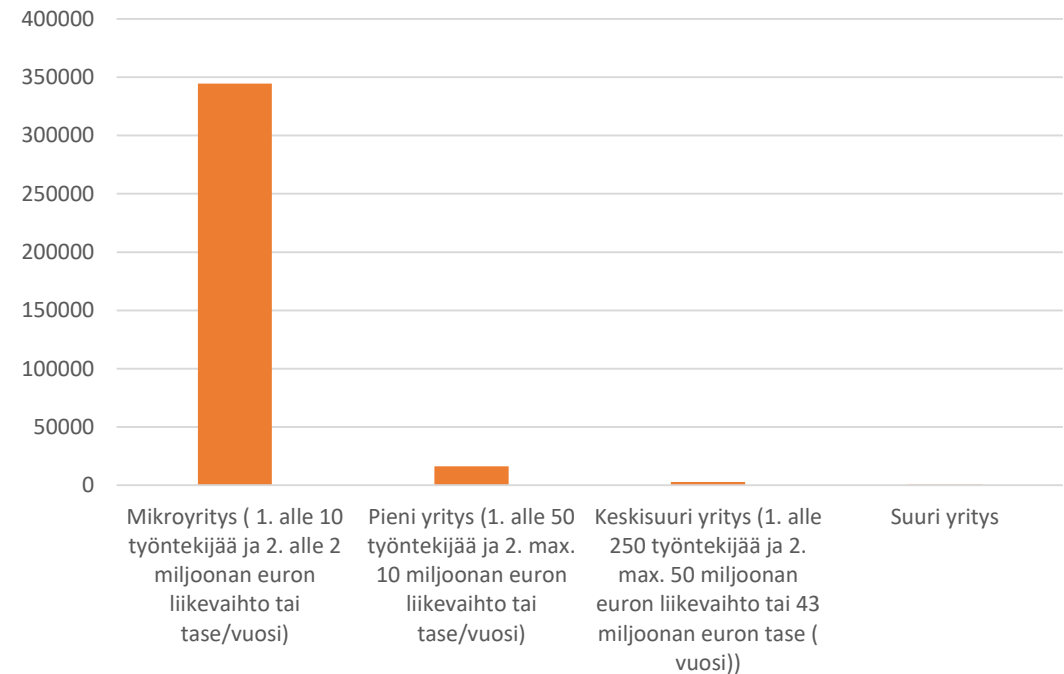
## Kyselyn vastaajat

vastaajat n 58



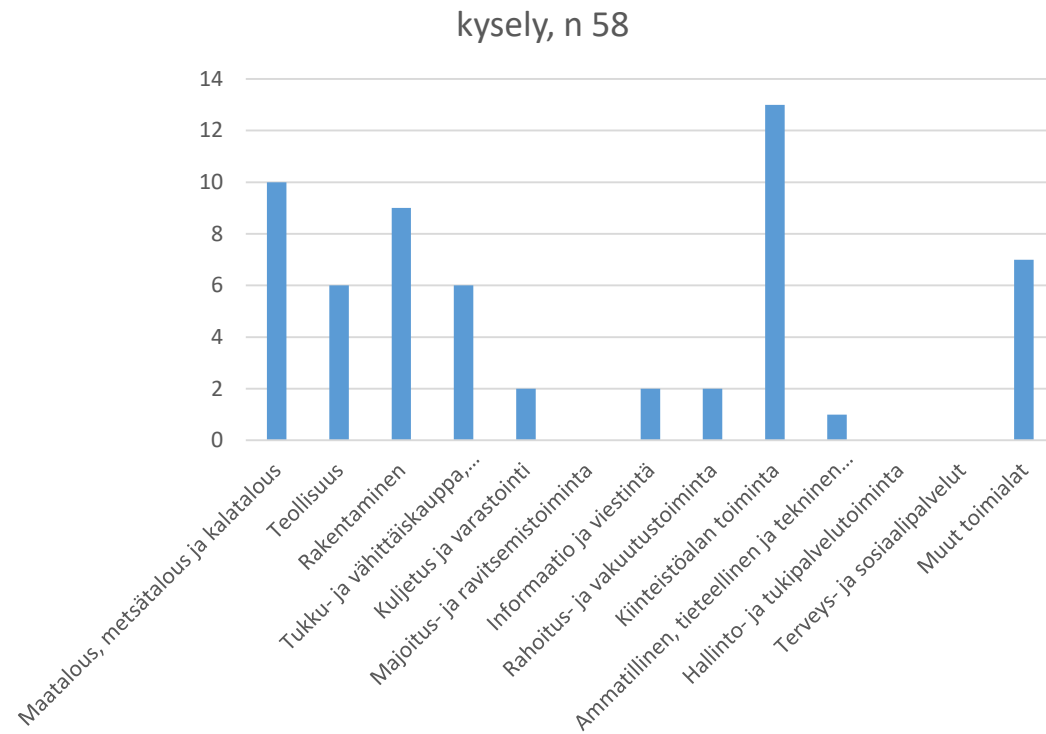
## Vertaa: yritysjaakauma Suomessa

Suomi n

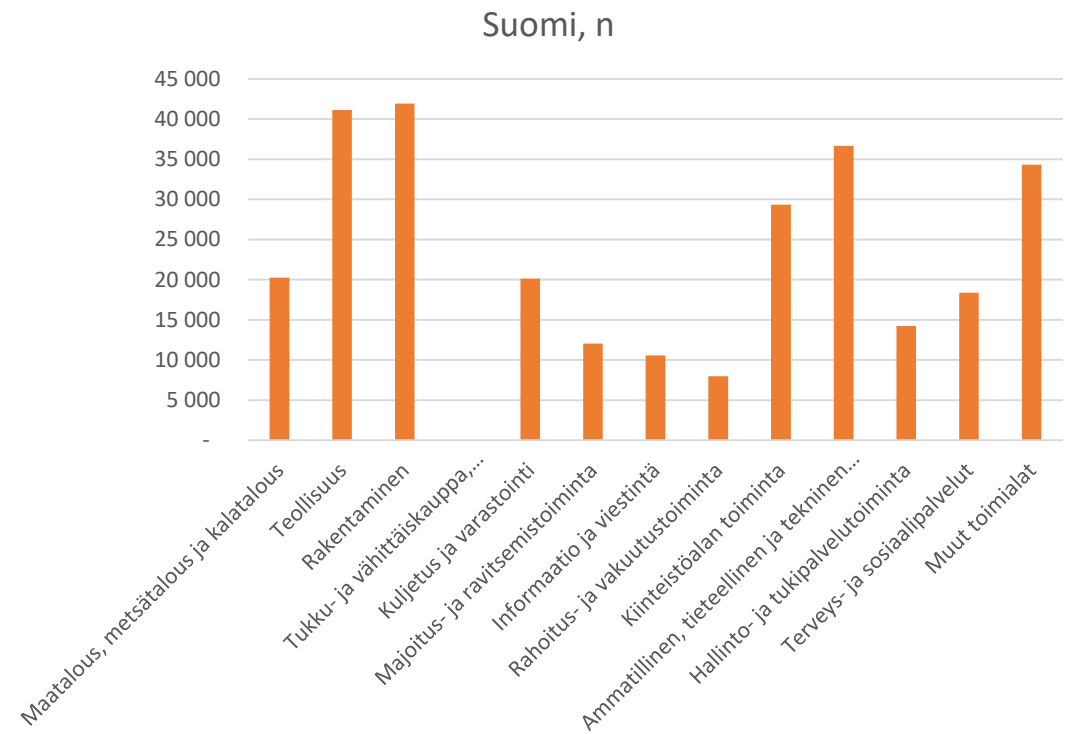


# Vastaajat: toimialoista maatalous ja metsätalous sekä kiinteistöala aktiivisia

## Kysely, toimialat



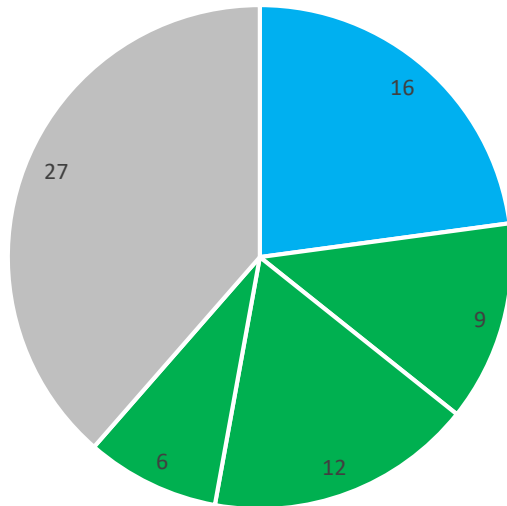
## Vertaa: toimialajakauma Suomessa



# Vastaajien toiminta-alueena usein koko Suomi

## Kysely: yritysten pääasiallinen toiminta-alue

Alue, jossa yritys pääasiassa toimii, n



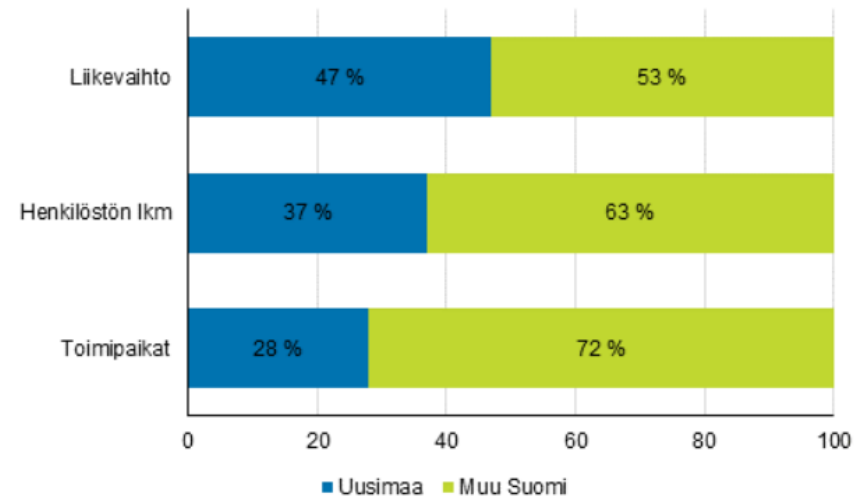
■ Helsinki-Uusimaa ■ Etelä-Suomi ■ Länsi-Suomi ■ Pohjois- ja Itä-Suomi ■ Koko maa

## Vertaa: missä yritykset sijaitsevat, liikevaihto, henkilöstö ja toimipaikat

### Uusimaa piti pintansa vuonna 2015

Tilastokeskuksen mukaan maassamme toimi 360 000 yritystä vuonna 2015. Toimipaikkoja yrityksillä oli yhteensä 392 000. Toimipaikat työllistivät kokovuosityöllisyyden käsitteellä mitattuna 1,4 miljoonaa henkilöä. Uudellemaalle on keskittynyt lähes kolmannes koko maan toimipaikoista ja liikevaihdosta lähes puolet.

### Uudenmaan osuus (%) koko maan yritystoiminnasta 2015



Lähde: Suomen virallinen tilasto (SVT): Alueellinen yritystoimintatilasto [verkojulkaisu]. ISSN=2342-6241. 2015. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 16.10.2019].

Saantitapa: [http://www.stat.fi/til/alyr/2015/alyr\\_2015\\_2016-12-21\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/alyr/2015/alyr_2015_2016-12-21_tie_001_fi.html)

# Maapolitiikalla vastaajille yleensä olennainen merkitys

**34/57: kuntien maapolitiikalla on olennainen merkitys liiketoiminnalleni**

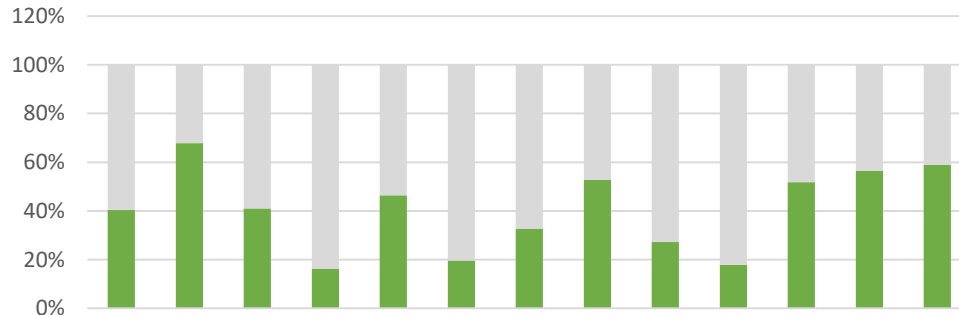


## Esimerkiksi (avovastaukset)

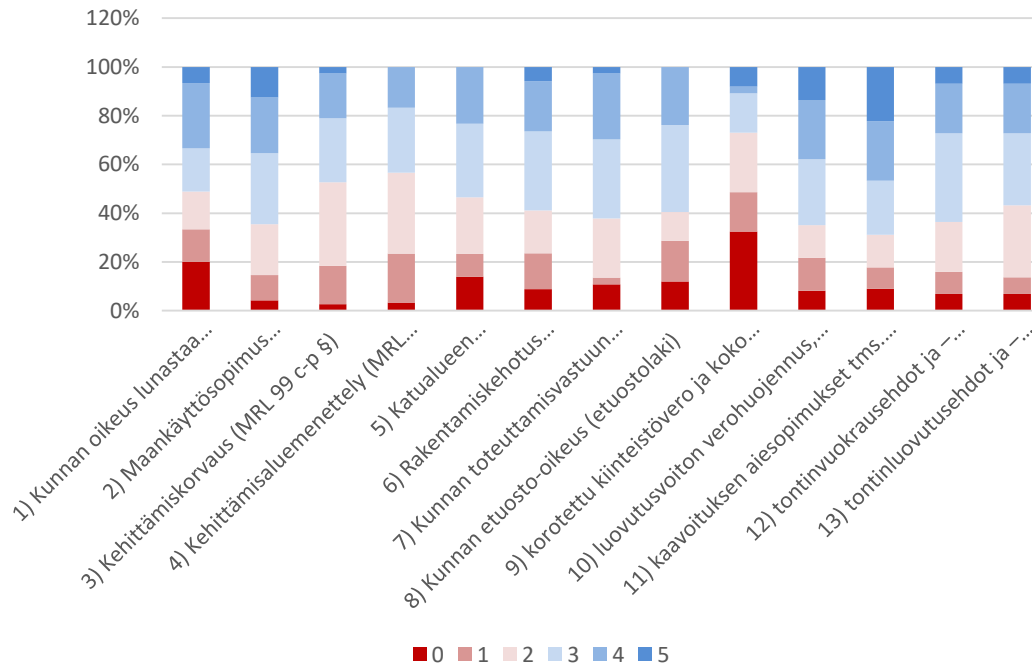
- Tonttien ja maa-alueiden hankinta kunnilta yrityksen liiketoimintaa varten, kuntien omistamien maa-alueiden kaavoitusperiaatteet ja maanhinnoittelut sekä yksityisen maa-alueen kaavoitustoimet ja siihen liittyvät maankäyttösopimusasiat.
- Rakennusliikkeen edustajana suuri osa toteuttamistamme hankkeista perustuu kaavamuutoksiin ja niiden yhteydessä tulee tavanomaisesti laadittavaksi maankäyttösopimus.
- Tuulivoiman rakentamisessa ja luvituksessa.

# Kokemus ja arvio välineen toimivuudesta

Onko **kokemusta** välineestä? n 55-57



Onko väline **huono** (=0) vai **hyvä** (=5)? n 37-48



**Kokemusta eniten maankäyttösopimuksista, kaavoituksen aiesopimuksista sekä tontinvuokrauksen ja -luovutuksen ehdoista**

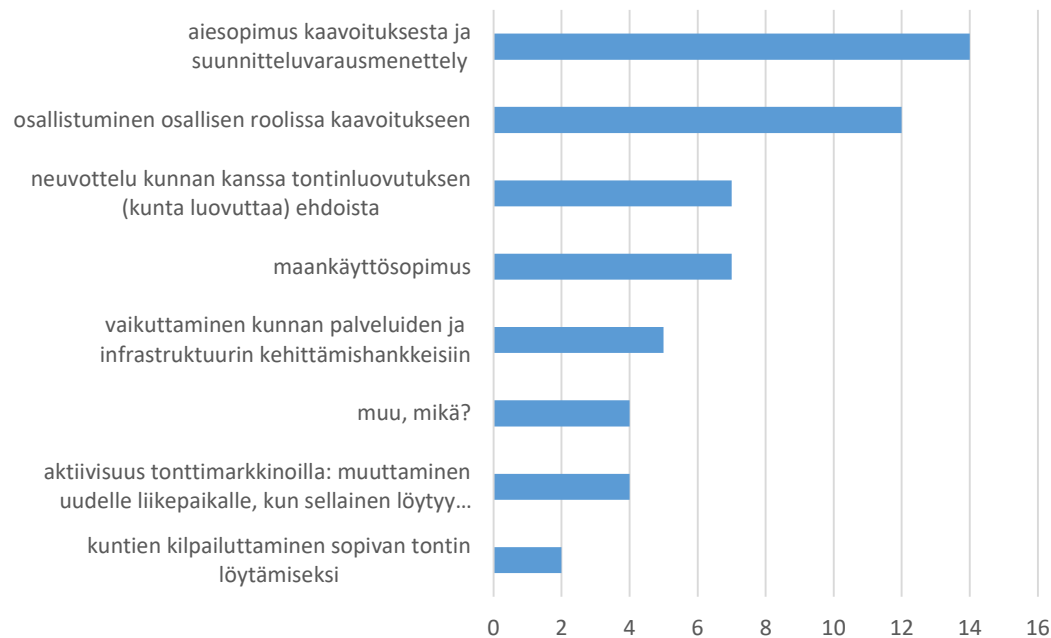
**Kaavojen aiesopimukset ja maankäyttösopimukset ovat hyviä, kiinteistöverotusta (korotettu, käyttämätön rakennusoikeus perusteena) ei pidetä hyvänä välineenä,**

- 1) Kunnan oikeus lunastaa raakamaata tulevaa yhdyskuntakehitystä ja kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten (MRL 99 §)
- 2) Maankäyttösopimus (asemakaavoitettava alue, MRL 91 b §)
- 3) Kehittämiskorvaus (MRL 99 c-p §)
- 4) Kehittämisalumenettely (MRL 110 §)
- 5) Katualueen ilmaisuovutusvelvollisuus (MRL 104 §)
- 6) Rakentamiskehotus lunastusuhkineen (MRL 97 §)
- 7) Kunnan toteuttamisvastuun siirtäminen maanomistajalle (MRL 91 §)
- 8) Kunnan etuosto-oikeus (etuostolaki)
- 9) korotettu kiinteistövero ja koko kaavan mukainen rakennusoikeus (myös käyttämätön) kiinteistöveron perusteena
- 10) luovutusvoiton verohuojennus, kun kunta on luovutuksensaaja (TVL 49 §)
- 11) kaavoituksen aiesopimukset tms. tontin varausmenettelyt kaupungin maan kehittämiseksi (ei §:ää MRL:ssä)
- 12) tontinvuokrausehdot ja -sopimukset (ei §:ää MRL:ssä)
- 13) tontinluovutusehdot ja -sopimukset (ei §:ää MRL:ssä)

# Miten voi vaikuttaa ja edistää tavoitteitaan?

## Paras keino vaikuttaa tuleviin maankäytön tarpeisiin ovat kaavoituksen aiesopimukset ja osallistuminen kaavoitukseen

Minkä arvelet olevan paras keino vaikuttaa yrityksen tulevaisuuden maankäytön tarpeiden täyttymiseen n=55



## Muu, mikä?

Kaavoituksen nopeuttaminen ja sujuvoittaminen.

### Tapauskohtaiset tavat:

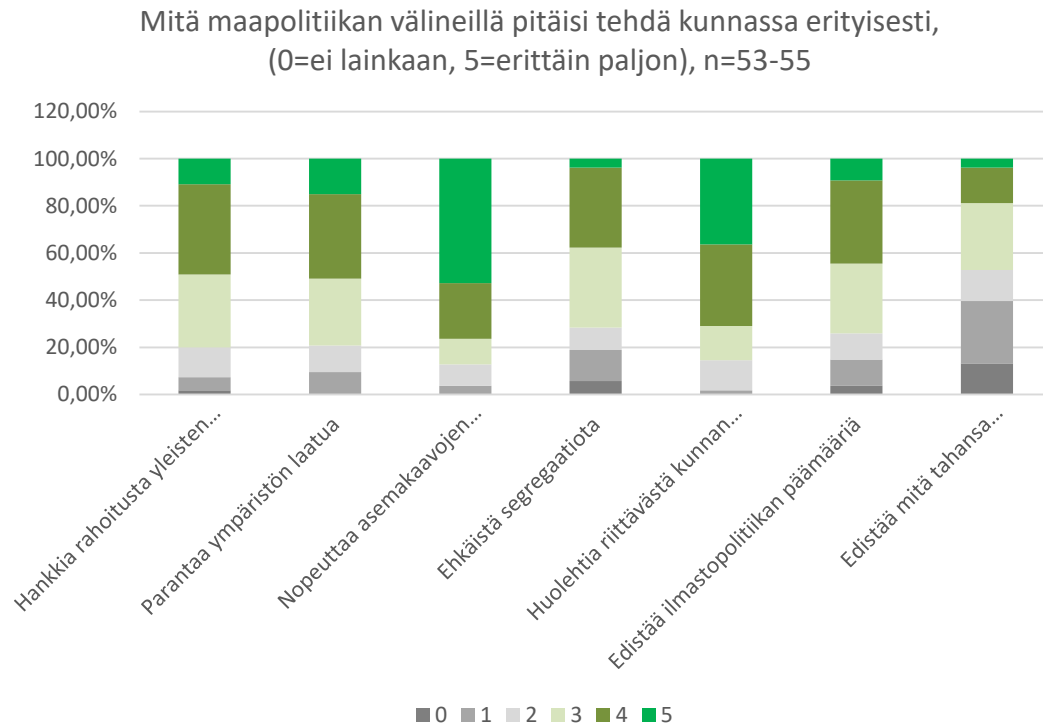
- Aktiivinen toiminta yksityisten maanomistajien ja kuntien kanssa
- Kaikki em. keinot tilanteen mukaan
- Tapauskohtaiset keinot.
- Joskus tontti on valmiina, joskus on tarjonnan puutteiden vuoksi tehtävä ensin aiesopimus, sitten sopimus kaavoituksen käynnistämisestä ja sitten maankäyttösopimus.
- Aktiivisuus tonttimarkkinoilla = kuntien kilpailuttamista niiden tonttitarjonnan ja hintatason perusteella.

Rajoja: Yhdenvertaisuusvaatimus vähentää neuvotteluvaraa.



# Maapolitiikan toivotut tavoitteet: toteuttamisen nopeus ja tonttitarjonta

**Maapolitiikkaa pitäisi käyttää kaavojen nopeaan toteuttamiseen ja tonttitarjonnan lisäämiseen pitkällä aikavälillä**



## Annetut vaihtoehdot

Hankkia rahoitusta yleisten alueiden infrastruktuurin rahoittamiseen

Parantaa ympäristön laatua

Nopeuttaa asemakaavojen toteutumista

Ehkäistä segregatiota

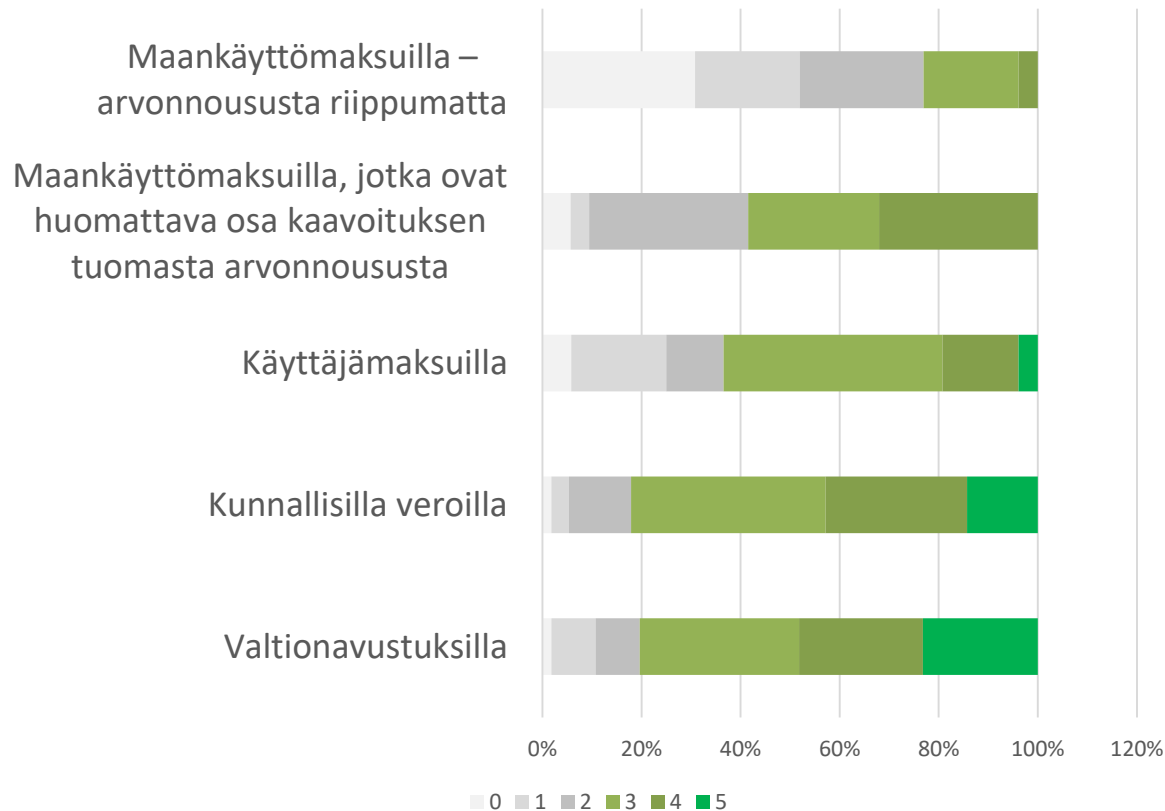
Huolehtia riittävästä kunnan tonttitarjonnasta pitkällä aikavälillä

Edistää ilmastopolitiikan päämääriä

Edistää mitä tahansa ajankohtaista, kunnan itse määrittämää yleisen edun mukaista tavoitetta

# Kunnan vastuulla oleva infrastruktuuri pitäisi rahoittaa vastaajien mielestä ...

Millä kunnallinen infrastruktuuri pitäisi rahoittaa? 0=ei lainkaan (harmaa), 5 = erittäin paljon (vihreä) n=52-56



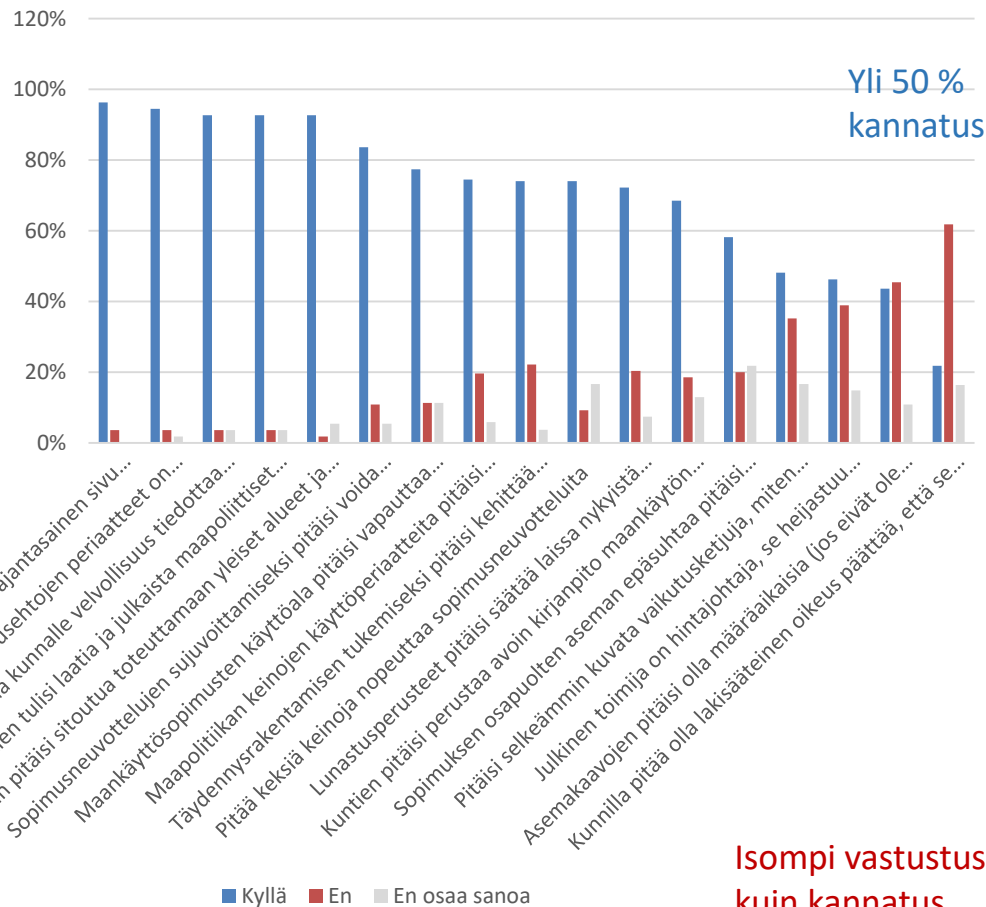
Muulla, mikä?

- Kaavoitetun **tonttimaan myynnillä**
- **Vuokramallilla**
- **Kiinteistöveroilla**
- Allianssimallisella **yhteisrahoituksella** osin yksityisiltä osin julkisilta rahoitusmarkkinoilta (pohjoismaat, EU)
- Maankäyttömaksujen tuotto **kohdistetaan kehitettävälle alueelle**
- **Olemassa olevien alueiden** elinkelpoisuutta on ylläpidettävä enemmän **verovaroin**
- Kun taas **uusien alueiden** kehittämisessä tulisi siirtyä enemmän **käyttäjämaksujen** suuntaan.
- **Maksujen pitää pääsääntöisesti vastata sitä, mitä palvelulla saadaan.** Subventoinnin on minimoitava.
- **Keskusta-alueiden toimijat** (yksityiset, valtio, kunnat) **eivät saa jäädä ulos kehittämistalkoista** sillä perusteella, että heillä on valmiina infra.

# MRL-uudistuksessa on tullut esille seuraavia kehittämissuhteita, kannatatko?

Yli 90 %  
kannatus

Kannatatko seuraavia kehittämissuhteita?, n=51-55, sininen=kyllä, punainen=ei, harmaa=EOS



Yli 50 %  
kannatus

Isompi vastustus  
kuin kannatus

- Kunnan **internetsivuilla** pitäisi olla ajantasainen **sivu kunnan maapolitiikan periaatteista ja käytännöistä** avoimesti kaikille
- Kunnan **tonttien luovutusehtojen periaatteet on tiedotettava avoimesti**
- Laissa pitäisi säätää kunnalle **velvollisuus tiedottaa avoimesti, mitkä ovat sen maankäyttömaksujen perusteet**
- Kuntien tulisi laatia ja **julkaista maapoliittiset periaatteensa ja kuulla mm. maanomistajia ennen niiden hyväksymistä**
- Kunnan pitäisi **sitoutua toteuttamaan yleiset alueet ja infrastruktuuri ajoissa**
- Sopimusneuvottelujen sujuvoittamiseksi pitäisi voida pyytää **objektiivinen hinta-arvio** ulkopuoliselta asiantuntijalta, esim. maanmittauslaitokselta
- **Maankäyttösopimusten** käyttöala pitäisi vapauttaa niin, että niitä voidaan tehdä asemakaavojen lisäksi **poikkeamismenettelyssä**
- Maapolitiikan keinojen **käyttöperiaatteita pitäisi selkeyttää** lainsäädännössä
- **Täydennysrakentamisen** tukemiseksi pitäisi kehittää kunnille uusia maapoliittisia **keinoja**
- Pitää keksiä **keinoja nopeuttaa sopimusneuvotteluita**
- **Lunastusperusteet** pitäisi säätää laissa nykyistä täsmällisemmin
- Kuntien pitäisi perustaa **avoin kirjainpito** maankäytön sopimusten ja maksujen tuloista ja menoista
- Sopimuksen osapuolten **aseman epäsuhtaa** pitäisi korjata lainsäädännön avulla
- Pitäisi selkeämmin kuvata vaikutusketjuja, miten maapolitiikka ja tiivis rakentaminen vaikuttaa **ilmastotavoitteisiin**
- Julkinen toimija on **hintajohtaja**, se heijastuu maankäyttömaksuihin – tästä syystä näistä pitäisi säädellä lailla
- **Asemakaavojen** pitäisi olla **määrääkäsia** (jos eivät ole toteutuneet)
- **Kunnilla pitää olla lakisääteinen oikeus päättää, että se laatii asemakaavoja vain omistamalleen raakamaalle**, tästä pitäisi selkeästi säätää maankäyttö- ja rakennuslaissa

# Täydentäviä perusteluita

- Kunnan tulisi taata **yrityksille tasapuoliset mahdollisuudet** toimia; nyt uusien toimijoiden vaikea tulla markkinalle johtuen **liikepaikkatonttien vähyydestä** ja vaikeasta saatavuudesta/vääristä kaavoista (toisin sanoen kunnan tulisi nykyistä vahvemmin edistää kilpailua toimialalla **tontinluovutuspolitiikallaan**).
- **Sopijaosapuolten välisen epäsuhtan korjaaminen lainsäädännöllä** on ehdottomasti tärkein – nykykäytännöllä rikotaan omaisuudella olevaa perustuslainsuojaa. Toiseksi tärkein on **kaiken kaavoitukseen liittyvän tekemisen nopeuttaminen** - laissa tulisi olla enimmäisaika kaavoittamiselle ja lupamenettelyille - nythän käytäntö varsinkin pääkaupunkiseudulla on mielivaltaista.
- Kunnilla pitää myös olla **lakisääteinen velvollisuus ottaa huomioon olemassa oleva toiminta ja aikaprioriteetit** esim. elinkeinoelämän olemassa olevan toiminnan osalta. Nyt Suomen väkimäärältään suurimmassa kunnassa kaavoitetaan ja annetaan kehitettäväksi mitä sattuu, huolimatta siitä että alueella on toimintaa, jolla on kunnan kanssa useiden vuosikymmenien vuokrasopimus. --- esim. maailman toimivimmassa kaupungissa **ei ymmärretä elinkeinoelämää eikä kilpailukykyketjuja**, ja se heijastuu niin maankäyttöpoltiikkaan kuin kaavoitukseen. Yrityksille se on huono ja epäluottamusta herättävä viesti.
- Osaan **kysymyksistä oli vaikea vastata**, koska **tilanteet vaihtelevat** (esim. onko kyse asunto- tai liikerakentamisesta). Kysymykset ovat tosi laajoja vastata kyllä tai ei.
- **Maankäyttömaksujen määräytymisperusteet tulisi yhtenäistää kuntien kesken**, jolloin toiminnan näkökulmasta **ennustettavuus** paranisi huomattavasti.
- **Kuntien alimitoitettu resurssointi** on selkeä pullonkaula asemakaavojen toteutumiselle. **Yksityiset toimijat tekevät jo nyt kaavoitusprosessin tehtäviä** ilman "virallista statusta". Tämä pitäisi **virallistaa** ja mahdollistaa, jolloin kuntien resurssipula ei olisi hidasteena kaupunkien kehittymiselle.
- Maanluovutus kilpailuttamalla ei aina johda **parhaimpaan mahdolliseen lopputulokseen** - yhden prosessin aikana kilpailijat saattavat käyttää merkittävän määrän rahaa, jonka voisi käyttää järkevämmin yhdyskunnan kehittämiseen. **Maanluovutuksia tulisi tehdä myös muulla tavalla kuin kilpailuttamalla.**"
- **Kuntien pitäisi kaavoittaa tontteja myös yksityisten omistamille alueille ja maksattaa infra tulevilla asukkailla.** Ne maksavat, ketkä käyttävät.
- Maanomistajan pitää saada **kunnon korvaus raakamaastaan** (pakkolunastus ei takaa tätä)

- **Lakiin keskeiset ratkaisut**, ei kirjata jokaiseen avoimeen pykälään mahdollisuutta säätää tarkemmin, uusi laki saadaan demokraattisemmaksi.
- **Kaavoituksen hitaus** on erittäin suuri ongelma. Vuosien kaavaprosessin tuoma **epävarmuus haittaa** suuresti etenkin kaupan alan toimijoiden edellytyksiä suunnittelussa.
- **Täydennysrakentamisen maapoliittiset keinot** tulisi kehittää **vastaamaan kuntien omia tavoitteita kasvaa** täydennysrakentamisen keinoin. Ilman uusia keinoja nämä hankalat ja ei-halutut hankkeet (nykyisille asukkaille ja omistajille) eivät tule toteutumaan kuin marginaalisesti.
- Väite ""Sopimusneuvottelujen sujuvoittamiseksi pitäisi voida pyytää **objektiivinen hinta-arvio** ulkopuoliselta asiantuntijalta, esim. maanmittauslaitokselta."" on ajatuksena hyvä, mutta käytännössä MML:lla **tulisi olla tietoa toteutuneiden kauppojen sisällöstä, jotta tieto olisi käyttökelpoista**. Esim. maankäyttömaksujen kuuluminen/kuulumattomuus kauppahintaan, maksuehdot (hinta edullisempi jos kaikki maksetaan kerralla, korkeampi jos myyjä antaa maksuaikaa, sakkopykälät, erilaiset riskit ja niiden kantajat (esim. pima) jne. Tämän takia MML:n tilastoima tieto ei ole sellaisenaan käyttökelpoista, vaan edellyttää maanhankinnan asiantuntemusta, jotta tulkinnat ovat oikeansuuntaiset ja relevantit.
- **Kysymyksen 6 (paras keino vaikuttaa) vaihtoehdot eivät ole relevantteja keskenään**, osoittaa että YM:llä ei ole riittävää yleiskäsitystä maapolitiikasta ja maanhankinnasta (yksityissektorin toimintaedellytysten kannalta), sekä näiden riippuvuussuhteista.
- ... pienillä asioilla pilataan koko rakentamisketju. **Homma toimii jos: 1) on tontteja, mitä jaetaan 2) Suunnitteluvarausmenettely ja avoin nopea ja määräaikainen tonttijako suunnittelukilpailun mukaan 3) Pienet poikkeamat sallitaan kaavoissa ja rakennusluvissa sekä harkintaa käytetään yritysten ja elinkeinoelämän hyväksi.**
- "Tällä hetkellä **kunnilla on liian iso monopoli** maankäytössä ja se on täysin **ennalta arvaamatonta** ja perustuu pitkälti yksittäisen virkamiehen näkemyksiin. **Maankäyttö tulee saada avoimeksi** ja kunnan mielivaltaa tulee rajoittaa. **Maankäyttömaksut** ei saa olla kunnan rahastusautomaatti, vaan ne **pitää todellisuudessa käyttää kunnallistekniikkaan**. Maankäytön **prosesseja tulee nopeuttaa** huomattavasti. Nyt asiat voivat jumittua virkamiehen pöydälle vuosiksi ilman, että kunnalla on tästä mitään vastuuta.
- --- julkinen suunnitelmatalous ja **ylimääräinen säätely huokuvat kovasti läpi näistä**. Heikomman aseman suojeleminen, ja ansaitsemattomien ylivoittojen leikkaus ovat ok ja tärkeitä, mutta Suomi on kuitenkin markkinatalousmaa ---
- **Isot erot kuntien välillä hankalat, toisaalta ei ole hyvä säätää liian yksityiskohtaisia lakeja**. Jotain **suositustyyppisiä** linjauksia voitaisiin myös tehdä siten, että pitää selittää, miksei näin tee (vrt. corporate governance). Näitä linjauksia pitää tehdä ns. objektiivinen taho, --- työssä kuullaan esimerkiksi Raklia ja kuntaliittoa

# Kyselyn avoimet kysymykset (ks. vastaukset erillisessä dokumentissa)

- Milloin törmäät kunnan maapolitiikkaan ja mitä vaikutusta sillä on harjoittamasi elinkeinon kannalta?
- **Mitä asioita tulisi vielä selvittää maapolitiikasta** maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen yhteydessä?
- Millaisia mahdollisuuksia tai ongelmia **kuntien väliset erot** maapolitiikassa aiheuttavat liiketoiminnallesi?
- Toivotko joltain osin isompaa tai pienempää **lakisääteisyttä** kuntien maapolitiikan ohjaamiseen?
- Missä asioissa maapolitiikan pitäisi olla **ennakoivaa ja pitkäjänteistä ja missä joustavaa**? Kerro esimerkkejä tilanteista, joissa sen pitäisi olla ennakoitavaa ja pitkäjänteistä – tai nopeaa ja joustavaa.
- Millainen kunnan harjoittama alueiden käyttö ja maapolitiikka **tukee parhaiten** oman toimialasi toimintaa ja kehittymistä?
- Oletko **käytännön** yritystoiminnassasi havainnut selkeitä maapolitiikan käytännön **ongelmia tai epäkohtia**?
- Antti Rinteen **hallitusohjelmassa** 3.6.2019 todetaan mm., että kaavaprosessin sujuvuutta edistetään ja kuntien maapolitiikkaa vahvistetaan. **Miten vahvistaisit kuntien maapolitiikkaa**? Entä onko mielessäsi sellaisia maapolitiikan keinoja, joilla voisi edistää kaavoituksen sujuvuutta?
- **Mitkä arvot ovat tärkeitä** uusien maapolitiikan keinojen luomisessa ja maapolitiikan soveltamisessa?
- Onko sinulla muita **terveisiä maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen** kaavojen toteuttamisen jaostolle?