

Asia: VN/30449/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi

1 luku Yleiset säännökset

Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

Ei lausuttavaa.

2 luku Kunnan maapolitiikka

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

Ei kantaa asiaan

Perustelut antamallenne vastaukselle.

-

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

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset

-

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

6 § Maapoliittinen ohjelma

Kiinteistöliitto pitää hyvänä esitykseen sisällytettyä veloitetta kunnalle laatia ja ylläpitää maapoliittista ohjelmaa. Se edistää osaltaan kunnan toiminnan ennakoitavuutta kunnan

maapolitiikan tavoitteiden ja käytettävien keinojen suhteen sekä kiinteistönomistajien yhdenvertaista kohtelua.

7 § Maapoliittisen ohjelman hyväksyminen

Näemme, että kynnys poikkeamiseen velvoitteen osalta tulisi asettaa varsin korkeaksi.

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.

Pidättekö tätä oikeana lähtökohtana lainvalmistelussa?

Kyllä

Perustelut ja täydennykset:

-

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

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

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

-

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?

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

-

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

11 § Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset

Esityksen kolmannen luvun 11§:ssä todetaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista seuraavaa: "Kustannuksia, jotka ovat syntyneet yli 15 vuotta ennen osallistumisvastuun perusteena olevan asemakaavan hyväksymistä, ei saa ottaa huomioon, ellei tähän ole erityistä syytä." Kiinteistöliitto katsoo, että 15 vuotta on liian pitkä aika. Kiinteistönomistajien kuten asunto-osakeyhtiöiden ja niiden osakkaiden taloudellisen suunnittelun ja varautumisen kannalta on keskeistä, että yli 10 vuotta vanhoja yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ei tulisi ottaa huomioon.

19 § Kehittämiskorvauksen määrittämisen edellytykset ja enimmäismäärä

Kiinteistöliitto pitää esitystä hyvänä ja kannatettavana. Esityksen perusteluissa on avattu työryhmässä käytyä keskustelua, johon myös Kiinteistöliitto otti vahvasti kantaa. Arvioimme edelleen, että mikäli kehittämiskorvauksen kerrosneliömääräistä kynnyksarvoa alennettaisiin ja prosenttileikkuria nostettaisiin, uudistuksella olisi negatiivinen vaikutus lisä- ja täydennysrakentamiseen heikentäen hankkeiden taloudellista kannattavuutta ja toteutettavuutta.

Kiinteistöliitto katsoo, että nykyisin voimassa olevassa laissa olevat raja-arvot koskien osallistumisvastuuta tulisi säilyttää. Osallistumisvastuun perusteena on merkittävä arvonnousu ja toisaalta kunnalle aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset. Alle 500 kem²:n lisärakennusoikeutta ei voida pitää kovin merkittävänä, eikä tämän kokoluokan rakentamisesta aiheudu merkittävää uutta yhdyskuntarakentamisen tarvetta.

Osallistumisvastuun kustannusperusteisuus sekä kustannusten kohtuullisuus on tärkeää säilyttää. Muussa tapauksessa kyse olisi lähinnä veroluonteisesta maksusta. Omaisuuden suojan kannalta 60 %:n raja-arvoa voidaan pitää ehdottomana ylärajana kustannusperusteisen osallistumisvastuun määrälle. Näin ollen esitykseen sisältyvä 5 momentti tulee näkemyksemme mukaan poistaa.

Asuinrakennukset muodostavat merkittävimmän yksittäisen osan kansallisvarallisuuttamme. Kansallisvarallisuuden kunnossa pitäminen sekä asuinterveyden ja turvallisuuden edistämisen kannalta on olennaista, että asuinrakennusten korjaamista ei vaikeuteta entisestään. Ympäristöministeriön alueiden eriytymisen raportin (YM 2025:24) mukaan noin kolmasosa asunto-osakeyhtiöistä sijaitsee alueella, jossa matalat vakuusarvot vaikeuttavat isojen korjaushankkeiden lainansaantia.

Kiinteistöliiton toteuttaman korjausrakentamisbarometrin (2025) mukaan korjausrakentamisen volyymi on laskenut kolmena vuotena peräkkäin. Samaan aikaan asuinrakennusten taloudellisesti perusteltu vuosittainen korjaustarve on yhdeksän miljardin luokkaa*1 vuosina 2020–2050 (PTT 2022). Samaan aikaan rakennusteollisuus on kärsinyt vaikeasta taloudellisesta tilanteesta ja viime vuosien eksogeenisistä shokeista. Uudisrakentamisen käynnistyminen toden teolla edellyttää, että rakentamisen huippuvuosina rakennetut asunnot on saatu myytyä. Toisin sanoen rakentamisalan taloudellisen toimeliaisuus tulee lähivuosina syntymään korostetusti infra- ja korjaushankkeissa.

Lisä- ja täydennysrakentaminen on paikoin merkittävä keino taloyhtiöille rahoittaa suuria korjaushankkeita. Näin ollen lisärakentamisen kannattavuuden heikentäminen vähentää taloyhtiöiden mahdollisuuksia toteuttaa korjausrakentamista.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä sujuvoittaa erityisesti lisä- ja täydennysrakentamista. Katsomme, että osallistumisvastuun ulottaminen joissakin tapauksissa koskemaan myös poikkeamisluvalla toteutettavaa rakentamista voisi olla hyväksyttävissä menettelyn sujuvoittamiseksi. Kuitenkin tältäkin osin on osallistumisvastuu rajattava siten, että se koskisi hankkeita, joissa rakennusoikeus lisääntyy yli 500 kem² ja enintään 60 % arvonnoususta.

20 § Yhdyskuntarakentamisen toimenpiteiden toteutusvelvollisuus

Pykälässä todetaan: “Kustannuksia, jotka ovat syntyneet yli 15 vuotta ennen osallistumisvastuun perusteena olevan asemakaavan hyväksymistä, ei saa ottaa huomioon, ellei tähän ole erityistä syytä.” Kiinteistöliitto katsoo, että kustannusten muodostumisen osalta ehdotettu ajallinen raja 15 vuotta ennen osallistumisvastuun perusteena olevan asemakaavan hyväksymistä on liian pitkä. Kohtuullinen raja olisi kymmenen vuotta ennen kaavan hyväksymistä. Kunnan vastuulla on ylläpitää kaavoituksen ajantasaisuutta. Yli kymmenen vuotta ennen kaavan hyväksymistä syntyneiden kustannusten osalta on vaikeaa nähdä niiden palvelevan osallistumisvastuun perusteena olevan kaavan toteutumista.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä sujuvoittaa lakihankkeella erityisesti lisä- ja täydennysrakentamista. Katsomme 19§:n kohdalla esitetyn mukaisesti, että osallistumisvastuun ulottaminen joissakin tapauksissa koskemaan myös poikkeamisluvalla toteutettavaa rakentamista voisi olla hyväksyttävissä menettelyn sujuvoittamiseksi. Kuitenkin tältäkin osin on osallistumisvastuu rajattava siten, että se koskisi hankkeita, joissa rakennusoikeus lisääntyy yli 500 kem² ja enintään 60 % arvonnoususta.

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

Ei lausuttavaa.

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

45 § Poikkeaminen tonttijaon oikeusvaikutuksista

Kiinteistöliitto pitää hyvänä mahdollisuutta myöntää rakentamislupa ennen tonttijaon laatimista silloin, kun tästä ei aiheudu haittaa tonttijaon laatimiselle.

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?

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

-

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

48 § Katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtyminen kunnalle

Kiinteistöliitto kannattaa esityksen vaihtoehdon 2 mukaista muotoilua katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtymisestä kunnalle.

62 § Lunastuslain soveltaminen

Kiinteistöliitto pitää lunastuskohteen omistajan oikeusturvan kannalta tärkeänä, että esitettyyn lakiin on kirjattu selkeästi lunastuslain ja sen periaatteiden noudattaminen yhdyskuntakehittämislain mukaisen lunastuksen yhteydessä. Samalla katsomme, että 3 momentin rajoitus lunastuslain 38 a

§:n soveltamatta jättämisestä rakennuskehotukseen perustuvan lunastuksen osalta on perusteeton ja tulisi jättää säätämättä. Se muodostaisi toteutuessaan kiinteistönomistajalle. kaksinkertaisen sanktion ja olisi siten ilmeisen kohtuuton.

7 luku Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

68 § Tuomioistuimen toimivalta maankäyttösopimusta koskevassa riidassa

Kiinteistöliitto tukee esitykseen sisällytettyä säännöstä, jolla selkeytetään maankäyttösopimuksia koskevaa forum-ongelmaa. Erityisen tärkeää on se, että usein esiintyvässä tilanteessa, jossa maankäyttösopimusta koskevaan riita-asiaan sisältyy sekä hallinto-oikeudellisia, että yksityisoikeudellisia kysymyksiä, annetaan toimivalta yleiselle tuomioistuimelle.

8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

Ei lausuttavaa.

9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

Ei lausuttavaa.

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?

Ei kantaa asiaan

B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?

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?

-

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.

Ei lausuttavaa.

Salakka Janne
Suomen Kiinteistöliitto ry