

Asia: VN/30449/2023

## **Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi**

### **1 luku Yleiset säännökset**

#### **Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.**

Luvussa määritellään lain tarkoitus, soveltamisala ja keskeiset käsitteet. Lain tavoitteena on mahdollistaa alueidenkäyttölain mukaisten kaavojen sujuva toteutus, turvata kiinteistönomistajien oikeudet sekä edistää markkinoiden toimivuutta ja hyvän hallinnon periaatteiden toteutumista yhdyskuntakehittämisessä.

Pohjois-Pohjanmaan liitto katsoo, että lakiluonnos siirtäisi monessa kohdin merkittäviä taloudellisia ja hallinnollisia riskejä kunnille ja kuntien veronmaksajille tavalla, jota ei ole riittävästi tunnistettu vaikutusten arvioinnissa.

Lakiehdotuksessa tulisi myös todeta, että kunnalla tulee olla yhdyskuntakehittämisen tehtäviin riittävät resurssit ja asiantuntemus. Tämä liittyy erityisesti maapoliittisen ohjelman laatimiseen ja seurantaan: jos velvoite koskee laajasti kaikkia kuntia ja kaupunkeja, tulee myös resursoinnin ja osaamisen vastata tätä.

### **2 luku Kunnan maapolitiikka**

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

Ei

#### **Perustelut antamallenne vastaukselle.**

Kunnan itsemääräämisoikeuden mukaisesti kunnanvaltuustolla tulisi olla oikeus päättää siitä, missä kunnan päätöselimessä päätetään maapoliittisesta ohjelmasta. Pykälän muotoiluksi esitämme: ”Maapoliittisen ohjelman hyväksyy kunta.”

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

Kyllä

#### **Perustelut ja täydennykset**

Lakisääteinen velvoite laatia maapoliittinen ohjelma sitoisi väkiluvultaan pienten kuntien rajallisia asiantuntijaresursseja hallinnolliseen lisätyöhön. Lainsäädännön tulee luottaa paikalliseen harkintaan ja kunnilla on oltava matalan kynnyksen todeta erillinen ohjelmatyö tarpeettomaksi.

#### **C. Muut näkemyksenne kunnan maapoliittikkaa koskevista säännösluonnoksista (luku 2).**

Ohjelman laatiminen, päivittäminen ja toimenpiteiden toteutumisen seuranta ja arviointi ovat väkiluvultaan pienille ja keskisuurille kunnille uusi tehtävä, joka tulee huomioida vaikutustenarvioinnissa lisääntyvänä resurssivaateena.

Kunnille ei tule luoda velvoitetta laatia koneluettavaa tietomallia tai toimittaa ohjelmia valtakunnallisiin rekistereihin.

Lakimuutoksessa esitetty maapoliittisen ohjelman tarkistaminen neljän vuoden välein valtuustokausittain on tarpeetonta. Kunnan strategisten ohjelmien tarkistaminen neljän vuoden välein voi heikentää kunnan toiminnan pitkäjänteisyyttä ja luotettavuutta kuntalaisiin nähden. Maapoliittisen ohjelman laatiminen ja tarkistaminen tulisi olla kunnan itsensä ratkaistavissa.

Maapoliittisen ohjelman laatimiseen tulee varata riittävä siirtymäaika, jotta sitä valmisteleva työ voidaan tehdä huolella ja resurssiviisaasti.

### **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

#### **Perustelut ja täydennykset:**

Nykyinen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamiseen liittyvä säädöspohja ohjaa taloudellista vastuuta oikealla tavalla siitä hyötyvien maksettavaksi, mikä on hyvä ja säilytettävä linja.

Myös kehittämiskorvaus on paikallaan, sillä varsinkin pienemmissä kunnissa, joissa asemakaavalla ei välttämättä välittömästi saavuteta taloudellista hyötyä, maanomistajilla ei ole aina halua tehdä yhteistyötä kunnan kanssa.

**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

**Perustelut ja täydennykset:**

On syytä säilyttää nykyisen kaltainen sopimusvapaus, jotta yhdyskuntarakentamisen kustannukset voitaisiin läpinäkyvällä tavalla arvonnousuun perustuen jakaa kiinteistön omistajille, joille kaavoitetaan lisää rakennusoikeutta tai muutoin syntyy merkittävää hyötyä. Tällainen kustannusten korvaaminen kohdentaa yhdyskuntarakentamisen kustannukset oikeudenmukaisesti ja läpinäkyvällä tavalla siitä hyötyvien maksettavaksi.

**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, mutta muutettuna

**Perustelut ja täydennykset:**

Lakiesityksen 17.3 §:n kytkentä maapoliittiseen ohjelmaan tulisi poistaa, sillä 17.3 §:n mukaan "Kustannuksiin osallistumista koskeva sopimus tai päätös kehittämiskorvauksesta voidaan tehdä vain, jos 2 momentin mukaisen menettelyn soveltamisesta ja korvauksen perusteista on päätetty lainvoimaisessa maapoliittisessa ohjelmassa."

Kunnilla tulee olla mahdollisuus päättää 2. momentin mukaisen menettelyn soveltamisesta ja korvauksen perusteista erillisellä päätöksellä, mikäli kunnalla ei vielä ole lainvoimaista maapoliittista ohjelmaa tai kunnalla ei muutoin ole tarvetta maapoliittisen ohjelman laatimiseen.

On erittäin tärkeää, että poikkeamisluvalla tai puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla toteuttava rakentaminen on kiinteistönomistajan osallistumisvastuun piirissä, kuten tässä pykälässä säädetään.

Jotta tämä alueidenkäyttölakiin säädetty kevyempi lupamenettely olisi kaikissa tapauksissa toteuttamiskelpoinen, tulisi tämänkin pykälän nojalla voida sopia muustakin kuin kustannuksista. Erittäin tärkeää olisi sopia myös esimerkiksi kestävyystavoitteiden ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisesta.

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

Kunnalle esirakentamisesta aiheutuviissa kustannuksissa (11 §) pitäisi huomioida laaja-alaisuuden lisäksi myös suppeammalle osalle kaava-aluetta kohdistuvat kustannukset, jotka ovat kaavan toteuttamisen kannalta välttämättömiä.

Ekologisen kompensaation kaavojen toteuttamisesta kunnille aiheuttamat kustannukset tulee lisätä tässä pykälässä kuvattuihin kustannuksiin.

Pykälän 11 mukaan yhdyskuntarakentamisen kustannukset tulisi maankäyttösopimuksen yhteydessä osoittaa ja samalla on tarkennettu mitkä kustannukset luetaan tässä yhteydessä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiksi. Esimerkiksi siltainvestoinnit hyödyttävät kiinteistöjä vuosikymmenten ajan.

Lakiluonnoksessa yhdyskuntarakentamisen kustannusten huomioon ottaminen on rajattu viiteentoista vuoteen taaksepäin. Kustannuksia tulisi pystyä tarkastelemaan reilusti pidemmällä aikajänteellä.

Lakiluonnoksen perusteella voidaan jatkossa joutua tilanteeseen, jossa huomattavia rakennusoikeuksia kaavoitetaan valmiin yhdyskuntarakentamisen sisälle pelkästään kunnan veronmaksajien kustannuksella, kun taas alueilla, joille syntyy uudisrakentamista, peritään korvaukset selkeämmässä toimintaympäristössä. Säädökset tunnistavat maankäyttösopimuksen roolin uudisalueiden toteuttamisessa, mutta niiden rooli täydennysrakentamisen työkaluna on jäänyt tunnistamatta.

Merkittävän hyödyn määrittelyä koskeva kiinteä 500 kerrosneliömetrin kynnyсарvo on toimimaton, kun otetaan huomioon koko maan eriytymiskehitys. Kunnalle tulee antaa oikeus päättää paikalliset olosuhteet huomioivasta euromääräisestä kynnyсарvosta. Kehittämiskorvauksen sääntely ei saa

johtaa tilanteeseen, jossa kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset siirtyvät kohtuuttomasti kuntien veronmaksajien kannettaviksi.

## 4 Luku Kehittämialue

### **Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).**

Hyvä ja selkiyttävä luku, joka edesauttaa kuntien maapolitiikan toteuttamista esimerkiksi teollisuuden ja vihreän siirtymän hankkeissa ja voi parantaa aluetaloutta.

## 5 Luku Tonttijako

### **Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).**

Maakunnan pienten kuntien resurssipulan näkökulmasta on kannatettavaa, että tonttijaon voisi jatkossa laatia maanmittausalan perustutkinnon suorittanut, alan kokemusta omaava henkilö.

Edelleen säilyvän ohjeellisen tontin käsitettä suhteessa tonttijakoon olisi selkiytettävä.

## 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 2 (erilainen menettely 1. asemakaavan yhteydessä)

### **Perustelut ja täydennykset:**

Nykyinen menettely, jossa myös ensimmäisen asemakaavan omistamilleen maille saanut maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin rajallisessa ja kohtuullisessa määrin, on oikeudenmukainen. Termi ilmaisuovutusvelvollisuus ei kuvaa oikein nykyistä menettelyä, sillä maanomistaja saa yhteiskunnan toimin asemakaavan myötä merkittävää arvonnousua omaisuudelleen.

Mikäli kuitenkin menettelyä aiotaan tältä osin muuttaa, lain valmistelu tulee tehdä niin, että ennen uuden lain voimaantuloa voimaan astuneissa kaavoissa ei tarvitse soveltaa uutta lakia.

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

Ensimmäisen asemakaavan katualueiden ns. ilmaisluovutuksesta luopuminen siirtäisi maanhankinnan kustannukset kohtuuttomasti kunnan ja paikallisten veronmaksajien harteille. Mikäli ns. ilmaisluovutuksesta luovutaan, valtion on rahoitusperiaatteen mukaisesti kompensoitava lisäkustannukset kunnille täysimääräisesti.

Säädöksiä tulisi tarkentaa siten, että julkisyhteisöä ja yksityistä tahoa kohdellaan yhdenvertaisesti kaikissa tontinosan lunastustilanteissa lunastuskorvausta määrättäessä riippumatta siitä, mitä lainsäädäntöä noudatetaan.

## **7 luku Muutoksenhaku**

### **Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).**

Pohjois-Pohjanmaan liitto yhtyy Oikeuskansleriviraston 28.4.2026 esittämään näkemykseen, jonka mukaan maapoliittinen ohjelma on kunnanvaltuuston hyväksymä strateginen asiakirja, joka linjaa kaupungin tai kunnan maapoliittiset toimet, kuten maanhankinnan ja luovutuksen periaatteet. Kunnanvaltuuston hyväksymiä strategia- ja ohjelma-asiakirjoja ei ole lähtökohtaisesti pidetty valituskelpoisina, koska niihin ei ole katsottu liittyvän perustuslain 21 §:ssä edellytetyt välittömiä oikeusvaikutuksia, jos ne eivät oikeudellisesti sitovalla tavalla ohjaa viranomaisten päätöksentekoa tai vaikuta välittömästi yksilöiden oikeusasemaan.

## **8 luku Erinäisiä säännöksiä**

### **Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).**

Säännös (69 §) asemakaavan toteuttamisvastuusta on hyvä, ja edistää myös yksityisomisteisten kaava-alueiden toteutumista. Siinä tulisi kuitenkin mainita taajama-alueen ulkopuoliset asemakaavahankkeet ja niiden maankäyttösopimuksien mukaiset vastuulliset toteuttajatahot.

Pohjois-Pohjanmaalla laaditaan paljon taajamien asemakaava-alueiden ulkopuolelle sijoittuvia teollisuusalueiden asemakaavoja, joissa toiminnanharjoittaja voi olla myös maanvuokraaja ja alueen asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu maankäyttösopimus. Tällöin yleisten alueiden toteutuksen ja ylläpidon veloitteet tulee voida siirtää myös alueella liiketoimintaa harjoittavan vastuulle maankäyttösopimuksen mukaisesti.

## **9 luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset**

### **Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).**

Lainsäädännön eduskuntakäsittelyn yhteydessä tulisi ottaa kantaa tarvittavien rahoitusratkaisujen valmisteluun, jotta yksittäisellä kunnalla olisi mahdollisuus ja riittävästi aikaa suoriutua syntyvistä kustannuksista nykyisen veroasteen puitteissa ja Maanmittauslaitoksella on riittävästi varoja

vanhentuneiden rekisteritietojen päivittämiseen ja mahdollisten hankalienkin korvausmenettelyiden loppuun saattamiseen kohtuullisessa ajassa.

## 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 osuvaan.**

**Millaisena pidätte luonnoksessa esitettyä vaikutusten arviointia kokonaisuutena?**

Jossain määrin puutteellisena

**B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?**

Kyllä

**Jos vastasitte kyllä, olkaa hyvä ja tarkentakaa, mitä osaa tai osia vaikutusten arvioinnista tulisi täydentää tai mitä aihetta koskeva puuttuva arviointi lisätä.**

Hallituksen esityksen vaikutusten arvioinnissa toistuu sana "hieman" useassa kohdassa. Vaikutuksia ei ole kuitenkaan laskettu yhteen eli kokonaisarvio puuttuu.

Vaikutusten arvioinnista puuttuu maapoliittisen ohjelman seurannan aiheuttamat kustannukset. Tuleekin varmistaa, ettei Ympäristöministeriölle ei anneta asetuksenantovaltuuksia edellyttää maapoliittisen ohjelman ja seurannan laatimista koneluettavaan tietomalliin pohjautuen. Muutos tarkoittaisi merkittäviä lisäkustannuksia kunnille.

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

-

## Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

**Vapaa sana.**

Pohjois-Pohjanmaan liiton näkemyksen mukaan luonnoksen tavoitteet kaavojen sujuvalle toteuttamiselle kannatettavina, mutta muistuttaa, ettei laki saa tahattomasti heikentää seutukaupunkien ja väkiluvultaan pienten kuntien taloutta ja peruspalveluiden rahoituspohjaa. Jatkovalmistelussa tulisikin esitettyä enemmän kiinnittää huomiota kuntakentän ja koko Suomen elinvoimaa turvaavien kaavoitushankkeiden moninaisuuteen.

Reskalenko Kirsti  
Pohjois-Pohjanmaan liitto

