

4.5.2026

Ympäristöministeriö
Lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/30449/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Ympäristöministeriö pyytää Suomen Yrittäjiltä (myöhemmin SY) lausuntoa otsikkoasiasta. Kiitämme mahdollisuudesta tulla kuulluiksi.

Hankkeen tavoitteena on valmistella ehdotus uudeksi yhdyskuntakehittämislaiksi osana maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta. Yhdyskuntakehittämislain valmistelun tarkoituksena on uudistaa säännökset, jotka koskevat kuntien maapolitiikkaa, kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista, kehittämisalueita, tonttijakoa sekä alueidenkäyttöön liittyvää maan luovuttamista, lunastamista ja kaavan toteuttamiseen liittyviä korvauksia. Lakihankkeeseen liittyvät erityisesti ne tavoitteet, jotka on kirjattu Petteri Orpon hallitusohjelman lukuun 6.5 Toimivat asuntomarkkinat ja sujuva liikenne.

2 Luku Kunnan maapolitiikka (YKL 5-9 §)

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

SY: Kyllä

Maapoliittinen ohjelma on kunnan hyväksymä strateginen asiakirja, jolla kunnanvaltuusto asettaa kunnan tavoitteet ja toimintaperiaatteet käytännön tasolle ohjaamaan kunnan eri toimielinten toimintaa. Ohjelma ohjaa kaavoitusta, maanhankintaa, maanluovutusta ja tonttien tarjontaa. Esitys kunnanvaltuuston roolista vastaa kuntien nykyistä toimintatapaa maapoliittisen ohjelman hyväksymisessä.

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

SY: Kyllä

Erityisesti pienissä kunnissa, joissa ei ole tarvetta kaavoittaa lainkaan, maapoliittinen ohjelma voidaan jättää laatimatta.

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

Esitykset lisätä kunnan maapolitiikan avoimuutta ovat kannatettavia. On tärkeää, että maanomistajat, kiinteistökehittäjät, rakennusliikkeet ja tontteja hakevat tahot ovat tietoisia kunnan tavoitteista ja toimintatavoista liittyen kunnan elinkeinopoliittisiin ja asuntopoliittisiin linjauksiin. Maapoliittinen ohjelma lisää avoimutta ja ennakkointia, jota kautta myös varmistetaan paremmin yhdenvertaisuuden toteutuminen kunnan toiminnassa.

3 Luku Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen (10-28 §)

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?

SY: Kyllä

Kunnat ovat voineet välttää ensimmäisen asemakaavan laatimista yksityisille maille, mikä vahvistaa kuntien neuvotteluasemaa (mm. lunastusuhka/rakennuskielto) ja voi ohjata rakentamista kunnan maille. SY pitää tilannetta ongelmallisena. Maankäyttösopimukset painottuvat kaavamuutoksiin, joissa kustannusten arviointi on vaikeaa ja kaavoitusmonopoli voi johdattaa "ota tai jätä" -asetelmaan. Tästä syystä pidämme tärkeänä, että kuntien tulisi avata kustannusperusteet nykyistä selkeämmin. Lisäksi maksujärjestelmää tulisi ohjata paremmin (porrastus kaupunkirakenne/greenfield) ja välttää uusia, tavoitteiden kanssa ristiriitaisia maksuvelvoitteita (poikkeamisluvat, vihreä siirtymä).

Emme kannata esitystä 11 §:n 3 mom. siitä, että kustannusvastuu ulottuu 15 vuoden päähän ennen asemakaavan hyväksymistä. Tämän osalta pidämme perusteltuna nykytilan säilyttämisen.

Esityksen 11 §:n 4 mom. mukaan kunnalle tulisi velvollisuus yksilöidä kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja niiden laskentatapa sekä maankäytösopimusta että kehittämiskorvauspäätöstä valmisteltaessa. Kuntien tulisi raportoida myös yleisesti vuotuiset yhdyskuntarakentamiskustannukset ja niiden kohdentuminen alueittain.

B. Luonnoksen 13 §:n mukaan maankäytösopimuksen nykyisen kaltainen sopimusvapaus säilyisi. Maankäytösopimuksessa voisi siis kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Pidätekö ratkaisua oikeana, ottaen huomioon luonnoksessa esitetyt kunnan maapolitiikkaa ohjaavat muut säännökset (luku 2)?

SY: Kyllä, mutta sopimusvapautta pitäisi rajoittaa nykyistä enemmän

Laaja sopimusvapaus maankäytösopimuksissa johtaa siihen, että yhdyskuntarakentamisen kustannusten lisäksi kunta voi varsin yksipuolisesti vaatia sopimukseen ehtoja, joilla on taloudellisia vaikutuksia yrityksille. Maankäytösopimukset sisältävät merkittävässä määrin kunnan/kaupungin ns. piilosääntelyä, jotka nostavat rakentamisen kustannuksia.

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?

SY: En

Poikkeamisluvat ja vihreän siirtymän hankkeet

Emme kannata esitettyä YKL 17 §:ää, koska se laajentaisi korvaukset poikkeamis- ja puhtaan siirtymän lupiin ja toisi luvitukseen uusia maksuja. Maksut voivat olla ristiriidassa täydennysrakentamisen ja käyttötarkoitustousten edistämisen kanssa sekä johtaa kaksinkertaisiin korvauksiin. Huomautamme, että esitys voi heikentää vihreän siirtymän investointien houkuttelevuutta ja on ristiriidassa hallitusohjelman sujuvoittamistavoitteen kanssa.

Esitämme ensisijaisesti pykälän poistamista. Katsomme, että toissijaisesti säännöstä tulee täsmentää siten, että poikkeamismaksulle säädetään

enimmäismäärä 20 % arvonnoususta ja kielletään perimästä samoja kustannuksia uudelleen, jos ne on jo katettu kaavoituksen yhteydessä.

D. Muita näkemyksiänne kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista koskevista säännösluonnoksista (luku 3). Pidätkö tätä oikeana lähtökohtana lainvalmistelussa?

SY: Kyllä

E. Pidätkö ratkaisua oikeana, ottaen huomioon luonnoksessa esitetyn kunnan maapolitiikkaa ohjaavat muut säännökset?

Kyllä

SY: Kyllä, mutta sopimusvapautta pitäisi rajoittaa nykyistä enemmän.

6 Luku Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus (48-59 §)

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?

SY: Vaihtoehtoa 1 (aina sama menettely)

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

Katsomme, että 52 §:ssä mainittu ”yleinen tarve” on liian laaja kriteeri lunastukselle. Esitämme lakiin restitutiivisäätelyä, jolloin maanomistajalla olisi mahdollisuus lunastuksen jälkiseurantaan ja valvoa toteutuvatko aiemmin lunastukselle esitetyt perustelut.

Kunnioitavasti

Suomen Yrittäjät

Atte Rytkönen-Sandberg
johtaja

Tiina Toivonen
lainsäädäntöasioiden päällikkö