

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ
LAUSUNTO
00023 VALTIONEUVOSTO
Lausuntopalvelu.fi

05.05.2026

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI YHDYSKUNTAKEHITTÄMISLAIKSI

Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry kiittää mahdollisuudesta lausua otsikon mukaisesta aiheesta.

1 luku Yleiset säännökset Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

MTK kommentoi 1§:ää.

Lakiluonnoksen 1§:ssä esitetään yhdyskuntakehittämislain yleiset tavoitteet, sisältäen muun muassa kaavojen sujuvan toteuttamisen, alueidenkäytön yhteiskunnallisten tavoitteiden toteutumisen, kiinteistönomistajien ja muiden oikeudenomistajien oikeuksista ja asemasta huolehtimisen, markkinoiden toimivuuden edistämisen sekä hyvän hallinnon perusteiden toteutumisen. MTK pitää lain yleistavoitteita hyvinä ja tarkoituksenmukaisina.

Terminologisen yhtenäisyyden johdosta MTK edellyttää kiinteistönomistaja -termin muuttamista maanomistajaksi. Yhdyskuntakehittämislakin on käytännössä kaavojen toteuttamislaki ja kaavoitusta säätelevässä alueidenkäyttölaissa terminä on maanomistaja. Maanomistaja on yksiselitteisempi, eteenkin tilanteissa, joissa maanomistaja ja rakennetun kiinteistönomistaja ovat eri samalla tontilla.

2 luku Kunnan maapolitiikka

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

Kyllä

Ei

Ei kantaa asiaan

Perustelut antamallenne vastaukselle.

Kunnanvaltuusto on kunnan ylin päättävä toimielin. Kuntalain mukaisesti kunnanvaltuusto vastaa kunnan toiminnasta ja taloudesta sekä käyttää kunnan päätösvaltaa. Käytännössä maapoliittiset ohjelmat sisältävät linjauksia asemakaavoituspolitiikasta, maankäyttösovimusten ja kehittämiskorvauksen käyttämisestä ja tonttien luovuttamisesta. Kaikilla näillä mekanismeilla vaikutetaan siihen, millainen valta kunnalle muodostuu alueiden käyttöön. Käänteisesti tämä heijastuu maanomistajan mahdollisuuteen käyttää maata rakentamiseen kunnan alueella, mikä pahimmillaan rajoittaa ja estää maanomaisuuden kehittämisen kunnan alueella.

Lakiluonnoksen 6§:n mukaisesti kunnan maapoliittinen ohjelmassa kunta määrittelee maapoliitiikan tavoitteet ja käytettävät keinot niiden saavuttamiseksi. Ohjelmassa on selostettava valittujen maapoliittisten keinojen käytön edellytykset ja niiden käyttämisessä noudatettavat periaatteet.

Maapoliittisilla keinoilla ja niiden valinnoilla on selkeä vaikutus kunnan toimintaan ja talouteen. Maapoliittinen ohjelma on keskeinen osa kunnan kaavoitus- ja rakentamismonopolia. Maapoliittisen ohjelman linjaukset tulevat vaikuttamaan ja ohjaamaan kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaavien kunnallisten viranhaltijoiden toimintaa. Vaikutusta on kaavoituspolitiikkaan, rakentamis-, suunnittelutarve- ja poikkeamislupien myöntämiseen ja epäämiseen, kunnan maanhankintaan ja maanluovutukseen.

Kunnanvaltuusto päättää yleiskaavojen ja asemakaavojen hyväksymisestä. Maapoliittinen ohjelma käsittelee mm. miten kaavoja toteutetaan. On siten johdonmukaista, että kunnanvaltuusto päättää myös maapoliittisesta ohjelmasta.

MTK ei näe perusteita siirtää maapoliittisen ohjelman päättämisvaltaa muulle kuin kunnanvaltuustolle.

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

Kyllä

Kyllä, mutta muutettuna

En

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset

Maapoliittinen ohjelma on keskeinen periaatteellinen ohjelma osa kunnan kaavoitus- ja rakentamismonopolia. Kunnilla on muitakin lakisääteisiä velvoitteita. Kuntalain mukainen kuntastrategia tulee olla kunnalla, ja kyseinen strategia määrittää kunnan toiminnan ja talouden pitkän aikavälin tavoitteet. Kunnalla on oltava rakentamislain mukainen rakennusjärjestys osana rakentamislain mukaista rakentamisen ohjausta. MTK:n mielestä on johdonmukaista, että jokaisella kunnalla on maapoliittinen ohjelma, jossa kunta määrittelee maapoliitiikan tavoitteet ja käytettävät keinot niiden saavuttamiseksi. Maapoliittisen ohjelman linjaukset tulevat vaikuttamaan ja ohjaamaan kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaavien kunnallisten viranhaltijoiden toimintaa. Vaikutusta on kaavoituspolitiikkaan, rakentamis-, suunnittelutarve- ja poikkeamislupien myöntämiseen ja epäämiseen, kunnan maanhankintaan ja maanluovutukseen.

MTK:n mielestä maapoliittinen ohjelma on kuntastrategian toteuttamisen konkreettinen ilmentyvä maapoliitikassa. Eduskunnan käsittelyssä olevan uudistetun alueidenkäyttölain 16§:n mukaan kunnan on huolehdittava alueidenkäytön suunnittelusta alueellaan. Lisäksi kunta vastaa yleiskaavan ja asemakaavan laatimisesta ja pitämisestä ajan tasalla siten kuin kunnan kehitys tai alueidenkäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maapoliittinen ohjelma on keskeinen osa kokonaisuutta.

Lakiluonnoksen 7,4§:n mukainen mahdollisuus olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa on MTK:n mielestä vastoin lain tarkoitusta (1§); ”Tämän lain tarkoituksena on luoda edellytykset alueidenkäyttölain (/20) mukaisten kaavojen sujuvalle toteuttamiselle siten, että alueidenkäytölle asetetut yhteiskunnalliset tavoitteet voivat toteutua, samalla huolehtien kiinteistönomistajien ja muiden oikeudenomistajien oikeuksien ja aseman huomioon ottamisesta. Tällä lailla edistetään markkinoiden toimivuutta sekä hallinnon oikeusperiaatteiden ja hyvän hallinnon perusteiden toteutumista yhdyskuntakehittämisessä.”

Se mahdollisuus, että kunta päättäisi maapoliittisen ohjelman tarpeettomuudesta ja siten päättäisi olla sitä laatimatta ei tarkoita sitä, että kunta voisi olla hyödyntämättä lainsäädännön mukaisia maapoliittisia työkaluja. Kunta voisi hyödyntää lain mahdollistamia maapoliittisia työkaluja myös ilman maapoliittista ohjelmaa, mikä ei lisää lakiuudistuksella tavoiteltua avoimuutta ja läpinäkyvyyttä.

Hallitusohjelman yhtenä keskeisenä tavoitteena on luvitus- ja kaavoitusprosessien sujuvoittaminen. Maapoliittisen ohjelman pakollisuus ilman mahdollisuutta olla sitä tekemättä luo avoimuutta ja ennakoitavuutta maankäytön suunnitteluun ja kehittämiseen maanomistajien ja rakentajien

keskuudessa. Maapoliittisella ohjelmalla olisi hallitusohjelman mukainen sujuvoittamista edistävä vaikutus.

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

Maankäytön suunnittelu- ja ohjausjärjestelmä on merkittävä julkisen vallan väline omaisuuden käytön ohjauksessa. MTK:n näkemyksen mukaan maankäytön suunnittelu- ja ohjausjärjestelmä on ajautunut liian kauas ihmisistä ja omistajista. Sääntelyä ei tunneta ja nyt toteutettavan lainvalmistelun merkittävä työ on siinä, että sääntelystä tulee riittävän yksinkertaista ja ymmärrettävää. Toimiakseen järjestelmä vaatii selkeät lainkirjaukset valmistelun ja päätöksenteon muodoista ja julkista valtaa käyttävistä päätöksentekijöistä. Lainsäädännön lähtökohtana on olla heikomman osapuolen suojana.

Kunnalla on maankäyttö- ja rakentamisjärjestelmässä kaksoisrooli sekä julkisoikeudellisena sääntelijänä että yksityisoikeudellisena maanostajana. Vahvimmillaan kunta voi ohjata maankäyttöä julkisoikeudellisella sääntelyllä ja siten vahvistaa omaa asemaansa suhteessa muihin potentiaalisiin maanostajiin ja maata omistaviin yksityisiin omistajiin. Tämä voi tarkoittaa sitä, että voimakasta sääntelyä soveltava kunta pyrkii tosiasiallisesti luomaan rakennuskieltoon rinnastettavan tilan asemakaavoittamattomien alueiden ulkopuolella ja asemakaavoittamaan vain omistuksessaan olevaa maata. Kunta voi harjoittaa aktiivista lunastusuhkaista maanhankintaa sekä luovuttaa tontit pääasiassa markkinahinnalla eteenpäin. Eli kunta nostaa omien maa-alueidensa arvoa ja samalla viranomaisena estää muiden maiden arvonnousun. Kunta siis luo itselleen eräänlaisen monopolin uudisrakentamisen suhteen niin, että rakentaminen mahdollistuu vain kunnan omistuksessa jo oleville tai vastaisuudessa hankittaville alueille.

MTK:n mielestä edellä kuvattua kuntien kaksoisrooli julkisoikeudellisena sääntelijänä ja yksityisoikeudellisena toimijana tonttimaamarkkinoilla mahdollistaa merkittäviä omaisuudensuojaloukkauksia. Tätä rakenteellista kaksoisroolia tulee lieventää tässä lainuudistuksessa.

Euroopan ihmisoikeussopimuksen omaisuudensuojaa käsittelevään artiklaan perustuen Euroopan ihmisoikeustuomioistuimien useita kertoja todennut, että valtiolla ei ole ainoastaan negatiivinen velvollisuus pidättäytyä ihmisoikeuksien loukkaamisesta, vaan myös positiivinen velvollisuus varmistaa niiden tehokas toteutuminen. EIT on useasti myös todennut, että valtio ei saa seurata sivusta omaisuudensuojan loukkauksia ([Broniowski v. Poland \[GC\] 2004](#), [Kutlu and Others v. Turkey \(2016\)](#), [Tarnawzky v. Poland \(2010\)](#), [Bugajny and Others v. Poland \(2007\)](#), [Association of Communally-Owned Forestry Proprietors "Porceni Plesa" v. Romania](#).) MTK:n mielestä kuntien maapolitiikkasäännöksissä ei arvioida kuinka säädökset ja säädösten konkreettinen soveltaminen vaikuttavat maanomistajan omaisuudensuojaan.

MTK korostaa, että kuntien maapolitiikkasääntelyssä on tarpeen tarkentaa ja korostaa pakkokeinojen viimesijaisuutta, aivan kuten se on muualla lainsäädännössä (esim. rakentamislaki (751/2023) 131§, laki sähköisen viestinnän palveluista (917/2014) 28 luku). Lisäksi kuntien lunastus- ja korvausvelvollisuutta sekä sen rajoituksia on tarve ajanmukaistaa omaisuudensuojan vahvistamiseksi ja maanomistajan eduksi.

Suomen on noudatettava EIT:n ratkaisukäytäntöjä ja pyrittävä lainsäädännöllä luomaan ihmisoikeussopimuksen mukainen toimintaympäristö. Valtion positiivisista velvoitteista johtuen lainsäätäjän on aktiivisesti toimittava asian edistämiseksi, eikä jättää toimivaltaa liian laveaksi kuntien maapolitiikassa yksinomaan ratkaistavaksi.

Maapolitiisilla ohjelmilla vaikutetaan merkittävästi maanomistajien asemaan. Avoimuus ja vuorovaikutus ohjelmien laadinnassa on erittäin tärkeää, jotta kansanvalta aidosti tapahtuu kunnissa ja jotta maapolitiikan hyväksyttävyyttä ja ymmärrettävyyttä lisäntyvät. MTK:n pitää kaavoitus- ja rakentamislakiluonnoksen (KRL) aikaisia ehdotuksia maapolitiikan läpinäkyvyyden parantamisesta ja seurannasta välttämättöminä, perusteet näiden lisäämiselle eivät ole muuttuneet tai poistuneet. Maanomistajat kokevat neuvottelut julkista valtaa vastaan joskus epäasiallisina ja avoimuuden kannalta vajavaisina. Joskus tasapuolista neuvotteluasemaa on jouduttu edellyttämään lautakuntien erillisissä päätöksissä. Hyvän hallinnon säännöksestä johtuisi vaatimuksia viranomaisen antaessa oikeudellisesti velvoittamattomia suosituksia tai tehdessä esimerkiksi strategisia suunnitelmia, vaikka varsinaista valitusoikeutta ei syntyisikään. Näihin sisältyisi vaatimus esimerkiksi siitä, että

viranomaisen ei tulisi sisällyttää velvoittamattomiinkaan suunnitelmiin sellaisia mainintoja, jotka ovat oikeudellisesti ongelmallisia.

MTK:n mielestä lakiluonnoksen 5.2§ on oikeasuuntainen avoimuuden ja läpinäkyvyyden edistämiseksi, mikä konkretisoituu valmistelun aikaisena kuulemiskierroksena sekä muutoksenhakumahdollisuuksin. Lakiluonnoksen 8§ ja 67§ ovat tärkeitä ja merkityksellisiä avoimuuden ja läpinäkyvyyden edistämiseksi, mitkä kannustavat laatimaan maapoliittisen ohjelman avoimesti ja vuorovaikutteisesti. MTK edellyttää 5§:n täsmentämistä lisämomentilla;

"Kunnan on neuvotellessaan ja sopiessaan maapoliitiikan toimenpiteistä esitettävä asianosaiselle asian ratkaisemiseksi laatimansa tai hankkimansa tarpeellinen selvitys maan arvosta, alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista tai muista asian ratkaisemiseen vaikuttavista tiedoista. Lisäksi kunnan on selvítettävä asianosaiselle, mitä maapoliitiikan toimenpiteiden käytöstä lausutaan kunnan maapoliitiikan ohjelmassa."

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

En

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

MTK kiinnittää huomiota, että lakiluonnoksen 10§:ssä säädetään kiinteistönomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja kunnalla mahdollisuus myös pakkokeinoin periä nämä. MTK:n mielestä säädöskokonaisuudesta puuttuu kohtuullisuusvaatimus. Lainvalmistelussa on syytä muistaa, ettei asuntokohteet lähtökohtaisesti ole yksittäisten tahojen tai sijoittajien sijoitusasuntoja vaan konkreettisesti pitkäaikaisia koteja omaan asumiseen ja elämiseen. Kohtuullisuus pitäisi perustua kiinteistöpiirteiden lisäksi henkilökohtaisiin piirteisiin (taloustilanne, ikä, perheellisyminen).

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

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

Kyllä

Kyllä, mutta sopimusvapautta pitäisi rajoittaa nykyistä enemmän

En

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

On tärkeää varmistaa, että maankäyttömaksut ovat ennakoitavia, kohtuullisia ja perusteiltaan selviä ja että ne vastaavat todellisia kunnalle aiheutuvia kustannuksia.

Kunnalle muodostuvien kustannusten määräytymiseen esitetään takarajaa sille, kuinka pitkältä ajalta kustannuksia katsotaan muodostuneen. Voimassa olevassa laissa ei tällaista takarajaa ole. Lakiluonnoksessa esitetään 15 vuotta. MTK:n mielestä 15 vuoden raja on ongelmallisen pitkä, sillä noin pitkälle historiaan menevä kustannustarkastelu heikentää korvauksen ja hankkeen toteutuksen ennakoitavuutta, mikä lisää samalla riskiä sille, että samoja kustannuksia maksetaan vuosien saatossa useina yksittäisinä korvauksina.

MTK pitää tärkeänä lakiluonnoksessa esitettyä kunnan velvollisuutta yksilöidä kaava-alueita palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja niiden laskentatapa sekä maankäyttösopimusta että kehittämiskorvauspäätöstä valmisteltaessa.

Lakiluonnoksen mukaan kaava-alueen kiinteistönomistajille maksettavaksi tulevien korvausten yhteenlaskettu määrä voisi olla enintään kyseistä kaava-alueita palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannusten kokonaismäärän suuruinen. Korvaukset kohdennettaisiin kiinteistönomistajille kunkin saaman hyödyn suhteessa. MTK:n mielestä korvauksen enimmäismäärää tulee tarkentaa siten, että mikäli yhdyskuntarakentamisen kustannukset olisivat vähemmän kuin 60 % arvonnoususta, silloin korvaus olisi enintään kustannusten verran. Tarkennus kohtuullistaisi korvauksen suhteessa arvonnousuun ja parantaisi korvaustason ennakoitavuutta kiinteistönomistajan näkökulmasta.

Kehittämiskorvaussäätely säilyisi pitkälti voimassa olevan kaltaisena. Uutena säännöksenä kehittämiskorvauksiin on kunnan velvollisuus hakemuksesta palauttaa kehittämiskorvaus tai osan siitä, mikäli kunta ei olisi olennaisilta osiltaan toteuttanut omia toimenpiteitään alueella 15 vuoden kuluessa kehittämiskorvauksen määräämispäätöksen lainvoimaisuudesta. Säännöstä on täsmennetty siten, että kunnan olisi neuvoteltava toteuttamisen aikataulusta palautukseen oikeutetun kanssa, jos olisi todennäköistä, ettei kunta pysty toteuttamaan toimenpiteitä määräajassa. MTK pitää säännöstä hyvänä ja tarkoituksenmukaisena, mutta lyhentäisi määräaikaan 15 vuodesta 10 vuoteen.

MTK kiinnittää huomiota, että 20§:n mukaan kehittämiskorvauksen palautukseen oikeutetun tulee vaatia, jotta saa maksetun kehittämiskorvauksen takaisin. MTK:n mielestä tämän pitäisi olla automaatio eikä osallisen aktiivisuuden varassa. MTK edellyttää, että kunnan tulee palauttaa kehittämiskorvaus automaattisesti, mikäli kunta ei ole toteuttanut 1 momentin toimenpiteitä.

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 kirjatun edellytyksin?

Kannatatteko esitettyä säännösluonnosta? *

Kyllä

Kyllä, mutta muutettuna

En

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

Lakiehdotuksen 17§ on uusi säännös, jonka mukaan kiinteistönomistajalla on velvollisuus osallistua kustannuksiin myös silloin, kun tehdään kaavapoikkeamispäätös rakentamislain 57 §:n mukaisesti ja kun tehdään rakentamislain 43 a §:n mukainen puhtaan siirtymän sijoittamislupapäätös. Molemmissa tilanteissa korvausvelvollisuus olisi silloin, kun päätös tuo kiinteistönomistajalle merkittävää hyötyä. MTK pitää korvausmenettelyn ulottamista edellä mainittuihin tilanteisiin Orpon hallitusohjelman vastaisena sekä rakentamislain tarkoitukseen nähden ristiriitaisena. Kun rakentamislain uudistuksilla on pyritty edistämään käyttötarkoituksien poikkeamisluvalla ja puhtaan siirtymän hankkeita puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla, niin sitä ei tulisi vaikeuttaa tämän lain korvausvaatimuksilla. MTK:n mielestä rakentamislain 43 a §:ään ja 57 §:ään ei tule ulottaa yhdyskuntakehittämislain korvausvaatimuksia.

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

MTK pitää kohtuuttomana ja yleisen oikeustajun vastaisena sitä, että ehdotetun lain 11 § mukaisesti kunnat voisivat ottaa huomioon yhdyskuntarakentamista aiheutuviin kustannuksiin maanhankintakustannuksia. Käytännössä tämä voisi johtaa tilanteisiin, joissa kunnat rahoittaisivat lunastukset tai maakaupat muiden alueen maanomistajien kustannuksella ja käärisivät sitten itse lunastuksen kautta saadut tuotot. Kunnalla on lisäksi muita vaihtoehtoja toteuttaa maankehittämistä kuin hankkimalla maata itselleen ostamalla tai lunastamalla ja olisi kohtuutonta laittaa muita maanomistajia maksamaan kalliimpia kustannuksia vain siksi, että kunta niin tahtoi. Mikäli kunnat

haluavat tehdä maahankintoja muiden järjestelyvaihtoehtojen sijaan, pitäisi niiden pystyä tekemään se omilla varoilla eikä ulkoistaa kustannuksia muille.

4 Luku Kehittämisaalue

Näkemyksenne kehittämisaaluetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

Uutena säännöksenä lakiluonnoksessa on, että alueen kiinteistönomistajilla olisi oikeus tehdä aloite alueen nimeämiseksi kehittämisaalueeksi. Jos aloitteen tekijät omistavat alueen maapinta-alasta tai rakennetusta kerrosalasta vähintään puolet, olisi kunnan tehtävä päätös kehittämisaalueeksi nimeämisestä tai aloitteen hylkäämisestä viimeistään 8 kk kuluessa aloitteen saapumisesta. Hyötyjen ja kustannusten jakaminen kunnan ja kehittämisaaluetta kiinteistönomistajien kesken ratkaistaisiin kehittämisaaluesopimuksella.

MTK pitää tätä oikeasuuntaisena uudistuksena, mutta kumppanuutta on tarve vahvistaa. Kehittämisaaluetta koskevan menettelyn on tuotava maankäytön työkalupakkiin kumppanuusvälineitä, ei kunnan pakkokeinoja kiinteistönomistajia kohtaan.

MTK ei kannata kehittämisaaluetta tiedottamisen sitomista kaavoitustiedottamiseen, vaan vaatii, että kehittämisaaluetta tulee suoraan tiedottaa kaikkia maanomistajia ja oikeuden haltijoita. Voimassa olevassa alueidenkäyttölain kunnilla on velvollisuus ilmoittaa suoraan kaavoituksesta ainoastaan kunnan ulkopuolella asuville maanomistajille. Tämän lakihankkeen kanssa samaan aikaan käynnissä olevassa alueidenkäyttölain uudistuksessa kuntien suora tiedottamisvelvoite ollaan laajentamassa koskemaan asemakaavoja ja sellaisia yleiskaavoja, jotka voivat toimia rakentamisluvan perusteena. Muiden kaavojen osalta tiedottaminen tapahtuisi julkisena kuuluttamisena. MTK näkee riskinä, että koska ehdolla oleva uudistus ei takaa suora tiedottamista kaikille maanomistajille ja oikeuden haltijoille jo yleiskaavojen osalta, saattaa kaavoituksen tiedottamiseen nojaava tiedottaminen kehittämisaaluetta johtaa tilanteisiin, joissa kaikille maanomistajille ja oikeudenhaltijoille ei tiedoteta suoraan heidän maidensa ottamisesta kehittämisaaluetta.

Kattavan tiedottamisen puute rikkoo maanomistajien prosessuaalisia oikeuksia sekä omaisuudensuojaa. Lisäksi se heikentää kehittämisaaluetta elinkelpoisuutta ja sosiaalista hyväksyttävyyttä, sillä varma tapa saada alueen asukkaat ja sidosryhmäläiset hanketta vastaan on tehdä heitä ja heidän omaisuuttaan koskevia päätöksiä ilman, että heitä osallistetaan päätöksentekoon. Toisekseen kehittämisaaluetta nimeäminen mahdollistaa erityisjärjestelyjä, jotka aiheuttavat poikkeuksia omaisuudensuojaan (mm. etuostolain mukaisen pinta-alarajoituksen poistaminen kehittämisaaluetta). Jos omaisuudensuojaan jollain viranomaispäätöksellä luodaan tällaisia poikkeuksia, tulisi siitä ehdottomasti tiedottaa niitä ihmisiä, joiden oikeuksia kyseinen päätös koskettaa.

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

MTK:lla ei kommentoitavaa.

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 1 (aina sama menettely)****Vaihtoehtoa 2 (erilainen menettely 1. asemakaavan yhteydessä)****Ei kantaa asiaan****Perustelut ja täydennykset:**

MTK pitää vaihtoehto 1 parempana. MTK mielestä on maanomistajien oikeusturvan takia sekä oikeusjärjestelmän sisäisen koherenssin ylläpitämiseksi järkevämpää soveltaa lunastuslakia aina niissä tilanteissa, joissa kiinteää yksityisomaisuutta siirtyy julkisen toimijan hallintaan viranomaispäätöksen takia.

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

52 §. Lunastuslupaan perustuva maan lunastaminen

Ehdotettu uudistus ei muuta kaavoihin perustuvaa lunastusluvalla tehtävää maan lunastamista (ehdotettu 52 §). Hallituksen esityksessä todetaan, että vallitseva oikeus- ja hallintokäytänteet halutaan pitää ennallaan muutamilla tarkennuksilla. Tämä tarkoittaa sitä, että nyt ehdotettua 52 § kalvaa samat perusoikeudelliset ongelmat kuin sen edeltäjiä maankäyttö- ja rakennuslain 99 § ja alueidenkäyttölain 99 §.

Esityksessä on todettu, että ehdotettu 52 § parantaa maanomistajien asemaa, koska siinä lisätään lunastukselle määritelmät "lunastuksen kohteena oleva alue on sijainniltaan ja laajuudeltaan kehittämistarvetta vastaava ja että lunastaminen on ajoitukseltaan kehittämistarpeeseen nähden sopiva.". Näitä määritelmiä ei ole konkreettisesti avattu perusteluteksteissä eikä niistä ole annettu soveltamisesimerkkejä. Käytännössä ehdotettu parannus jää merkityssisällöltään tyhjäksi.

MTK:n kanta on, että tyhjät adjektiivit eivät paranna maanomistajien omaisuuden suojaa. Jotta tällä rajauksella olisi oikeasti maanomistajien asemaa parantava vaikutus pitäisi oikeasuhtaisuutta ja oikea-aikaisuutta joko määritellä lain tasolla tai edes perusteluteksteissä tarkemmin kuin todeta näiden riippuvan tilanteesta. Merkityssisällöltään tyhjät määritelmät lunastuksen "rajoituksina" käytännössä vain antavat oikeutuksen kaikelle kunnan tekemälle lunastukselle, koska jos edes perusteluissa ei ole osattu vetää rajoja oikea-aikaisuudelle tai suhteellisuudelle, niin kaiken lunastuksen voi sanoa olevan oikea-aikaista ja oikeassa suhteessa.

Eriyisesti oikea-aikaisuuden osalta MTK haluaa huomauttaa, että Euroopan ihmisoikeustuomioistuimessa on määritelty pätevä ja konkreettinen keino varmistua lunastusten oikea-aikaisuudesta: restitutiomenettely.

Restituutio tarkoittaa sitä, että maanomistajalla tulee olla mahdollisuus lunastuksien jälkiseurantaan ja valvoa toteutuuko lunastusluvassa esitetyt tarkoitusperät ja perustelut. Lisäksi maanomistajalla tulee olla mahdollisuus jälkikorvaustoimitukseen tai maaomaisuuden palautukseen, mikäli lunastaja toimii toisin kuin on lunastusluvassa kertonut tai tekee taloudellista voittoa lunastamallaan omaisuudella. Restituutiomahdollisuuden olemassaolo lunastuksen jälkeen on katsottu EIT:n oikeuskäytännössä olevan oleellinen osa omaisuudensuojan toteutumista.

Perusoikeuksien rajoitusten tulisi rajoitusedellytysten mukaan olla tarkkarajaisia sekä ennakoitavissa. MTK edellyttää, että edellytyksenä kaavaan perustuvalla lunastukselle on se, että lunastettava alue on merkitty kaavaan riittävällä tarkkuudella ja kaavamääräyksessä tuotu selväsanaisesti käyttötarkoitus ja se, että maanomistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle on ilmoitettu kirjallisesti kaavaehdotuksesta ennen sen nähtäville asettamista. Tämä olisi lain 1§:n hyvän hallinnon mukaista menettelyä ja toimintaa, mikä osaltaan varmistaisi sen, että kaavoitusvaiheessa maanomistaja on ollut tietoinen maa-alueensa lunastusuhasta ja voi siten vaikuttaa ja ilmaista näkemyksensä osana kaavavalmistelua. Vastaavanlaista sääntelyä on esimerkiksi esitetty ulkoilulain uudistuksessa osana ulkoilureitin perustamista (VN/25795/2023, lakiluonnoksen 15§).

Hallituksen esityksessä todetaan, että nyt käsillä olevan uudistuksen yhteydessä ei ole tarkoitus uudistaa kaavoihin perustuvien lunastuslupaa vaativien lunastusten säätelyä tai oikeuskäytäntöä. MTK

pitää tätä esitystä huonona, sillä vallitsevan lainsäädännön ja sen tulkinnassa oikeuskäytännössä on selkeitä perusoikeudellisia ongelmia: 1) yleisen tarpeen epämääräinen määrittely 2) vaihtoehtoisten toteuttamismuotojen arviointi 3) taloudellisten vaikuttimien hyväksyminen lunastuksessa.

Perusoikeuksien rajoitusedellytysten mukaisella tarkastelulla termi ”yleinen tarve” ei ole yksityiskohtaisesti määritelty lunastuslaissa ja se on hyvin tilannekohtainen termi. Tämän takia termin merkitystä on pyritty konkretisoimaan erityislaeissa, kuten aikaisemmin MRL:ssä. Kuitenkin MTK:n kokemus nyt ehdotetun 52 § edeltäjän MRL 99 §:n nykyinen sanamuodosta on se, että siinä ei ole riittävässä määrin pystytty yksilöimään lain soveltamistilanteita ja käytännössä soveltamisala voi olla melkein mitä vain kunta on halunnut sen olevan. Kuten aikaisemmin olemme tuoneet esille, esim ehdotetussa ulkoilulaissa on pyritty ilmaisemaan tarkkarajaisesti lainsäädännön tasolla lunastettava kohde. Myös nyt käsillä olevassa ehdotetussa YKL:ssä on muissa lunastuksen mahdollistavissa pykälissä tarkemmin määritelty lunastukseen oikeuttava yleinen etu sekä rajattu milloin sitä voi soveltaa (ehdotettu YKL 48 §)

Eduskunnan perustuslakivaliokunta on ottanut aiheeseen kantaa (PeVL 38/1998 vp); lunastaminen voidaan valiokunnan mukaan sallia ainoastaan tilanteissa, joissa lunastaminen on yleisen tarpeen vaatimaa eikä yleisen tarpeen kannalta perusteltua. Monet lunastustilanteet ovat kyllä olleet perusteltuja yleisen tarpeen kannalta, mutta harvoin on pystytty osoittamaan niiden olevan yleisen tarpeen vaatimia absoluuttisia pakkoja.

Oikeuskäytännössämme ei ole kriittisesti arvioitu sitä, missä tilanteissa on kyse yleisestä tarpeesta ja onko se tarve suurempi kuin lunastuksen kohteena olevien perus- ja ihmisoikeudet. Asiaan keskittyvässä kotimaisessa oikeuskirjallisuudessa on toistuvasti kritisoitu oikeuskäytäntöä tältä osin. Lunastuslupa voidaan myöntää aivan liian kevein perustein, minkä seurauksena lunastusuhka on todellinen myös vapaaehtoisissa maakauppatilanteissa, vaikka kunta ei sitä suoraan toisi esille.

Pakkolunastuksen ei tulisi olla mahdollista, jos tavoiteltu hanke toteutuu olennaisilta osin samanlaisena ilmankin pakkolunastusta. LunL 4.1 §:ssä tunnetaan viimesijaisuus, mutta se on KHO:n oikeuskäytännössä jäänyt kuolleeksi kirjaimeksi ja siksi säännöstä tulee tarkastella nyt valmisteilla olevassa lainsäädännössä erilliskysymyksenä. Jos lunastuslaissa todetaan, että omaisuuden suojaan saa puuttua vain viimesijaisena keinona, niin miksi kaavoitukseen liittyvässä lunastuksessa ei ole koskaan noudatettu tätä linjaa lainsäädännössä, käytännön toiminnassa tai oikeuskäytännössä?

Perusoikeuksien rajoittamisedellytysten mukaan perusoikeuksiin puuttuminen pitäisi olla oikeasti viimesijainen vaihtoehto, johon turvaudutaan, kun mitään muuta vaihtoehtoa ei enää ole. Kuitenkin jostain syystä kaavaperusteisia lunastuksia on oikeuskäytännön mukaan hyväksyttävää tehdä, vaikka muita vartenotettavia toteuttamistapoja olisi olemassa. Oikeuskäytännössä tai tässä lakiesityksessä ei ole esitetty tyydyttävää perustetta sille, miksi kunnat saavat poiketa lunastuksen kanssa yleisesti perusoikeuden rajoitusedellytyksistä. Ainoa peruste on ollut se, että kunnilla pitäisi olla liikkumavaraa ja valinnanvapautta toteuttaa maapolitiikkaansa. Tämä peruste ei ole hyväksyttävä syy rikkoa perusoikeuksia tai poiketa perusoikeuksien rajoitusedellytyksistä. Perusoikeuksia ei ole hyväksyttävää rikkoa vain sen takia että viranomainen, kunta tai valtio nyt vain kokee perusoikeuden rikkomisen itselleen helpoimpana tai käytännöllisimpänä tapana saada haluamansa.

MTK on havainnut MRL 99§:n mahdollistavan lunastusuhkaisen ja lunastuksiin perustuvan maanhankinnan taloudellisin motiivein, vaikka tätä taloudellista motiivia ei tuoda varsinaisessa lunastuslupaprosessissa esille. Kuntien ja kaupunkien voitontavoittelua lunastuksen kautta on julkisesti tuotu esille mm. maapoliittisissa ohjelmissa ja viimeisimpänä kunnallisena tunnustuksena lunastuksen taloudellisesta motiivista on tullut Riihimäen kaupungilta Riihimäen kaupunginvaltuustossa (1.9.2025), jossa kaupunginjohtaja nimenomaisesti perusteli lunastuksen tarpeellisuutta sen tuomilla taloudellisilla voitoilla kaupungille¹. Oikeuskäytännössämme on tunnistettu, että taloudellisen intressin olemassaoloa ei voida näissä lunastustapauksissa arvioida, koska lunastuskorvaukset määritellään vasta lunastusluvan myöntämisen jälkeen erillisessä lunastusprosessissa. Lainsäädännössämme on näin ollen merkittävä rakenteellinen ongelma. Ei ole olemassa mekanismia, jossa voitaisiin ylipäättään antaa ennakkopäätös siitä, voiko taloudellisen voiton tavoittelu olla laillinen motiivi pakkolunastukselle. Valtiolla on EIT:n ratkaisukäytännön perusteella positiivinen velvollisuus korjata sellaiset rakenteelliset ongelmat, jotka ovat omiaan loukkaamaan ihmisoikeuksia. Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen päätöksissä on katsottu, että elinkeinotoiminta ja

¹ Tallenne youtube:ssa kohdasta 53.30 eteenpäin: [Valtuusto 1.9..2025 - YouTube](#)

muu taloudellista voittoa tavoitteleva toiminta ei kuulu pääsääntöisesti yleisen edun ytimeen.² Nyt valmistellussa esityksessä ei ole pyrkimyksiä korjata tätä selvää rakenteellista puutetta lainsäädännössämme.

Oikeuskäytännössä (KHO 2023:90) on todettu, että taloudellisen perusteettoman edun tavoittelu lunastuksen kautta olisi vastoin Suomen perustuslakia, Euroopan ihmisoikeussopimusta ja Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntöä. Tästä toteamuksesta huolimatta KHO on toistuvasti sulkenut silmänsä kuntien ilmaistulle tarkoitukselle tavoitella voittoa lunastuksella ja siihen faktaan, että vaikka kunta ei sitä sanoisi ääneen, niin kunta tulee tekemään voittoa yksityisen kustannuksella.

Mitään muuta perusoikeutta ei ole hyväksyttävää rikkoa taloudellisen voiton takia, eikä omaisuuden suojan pitäisi olla poikkeus tässä. Selvästi nähtävät tai suoraan sanotut taloudelliset motivaatiot lunastusten taustalla lisäävät maanomistajien kokemaa epäoikeudenmukaisuutta ja nakertaa koko lunastusinstituution uskottavuutta kansalaisten keskuudessa. Oikeuskäytännössämme ei ole pystytty suojaamaan maanomistajia kuntien voitontavoittelulta, joten lainsäätäjän velvollisuutena on puuttua tähän.

Lakiluonnosesitys yhdyskuntakehittämislaiksi ylläpitää omaisuudensuojan ja maanomistajien kannalta ongelmallista nykytilannetta, johon tarvitaan muutosta. Erityisesti lakiesityksen 52§ (MRL/AKL 99§) ja sen soveltamiskäytännöt ovat ongelmallisia Euroopan ihmisoikeussopimuksen omaisuudensuoja-artiklan sekä perusoikeuksiemme kannalta. Petteri Orpon hallitusohjelmassa korostetaan omaisuuden suojan merkitystä ja sen parantamista. Lisäksi hallitusohjelman mukaan selkeytetään maankäyttö sopimuksia koskevaa lainsäädäntöä. Luonnosesityksessä ei esitetä korjausta nykytilaan, joten hallituksen tahtotilaa ei ole riittävästi huomioitu.

Suomi on tunnistanut ja tunnustanut omaisuudensuojan toteutumisessa olleen puutteita. Tällä hallituskaudella on toteutettu lunastuslain uudistus. Yksi tämän uudistuksen ohjaavista periaatteista oli lain päivittäminen vastaamaan moderneja perustuslaki- ja ihmisoikeuskäytänteitä. Kuitenkaan lunastuslain korvausperusteiden uudistus ei yksin riitä ja omaisuudensuojaan kajoavaa sääntelyä on tarve korjata myös sektorilainsäädännössä. Omaisuudensuojan tehokkaan toteutumisen kannalta pitää myös kriittisesti arvioida yhdyskuntakehittämis- ja yhdyskuntarakentamislakien kaltaista sektorisäädäntöä, joka mahdollistaa lunastuksen.

Merkittävä osa KHO:een asti menneistä valituksista koskien lunastuksia ovat nimenomaan koskeneet MRL 99 §:n soveltamistilanteita. Useat oikeustapaukset osoittavat, että lainsäädännössä on epäselvyyksiä tai epäoikeudenmukaisiksi koettuja soveltamiskäytänteitä.

Jotta nyt ehdotettua 52 § oikeasti pyrkisi parantamaan maanomistajien asemaa tulisi siihen ottaa seuraavat konkreettiset reunaehdot:

1) Laissa tulisi olla myös ehdottomia esteitä lunastusluvan myöntämiselle. Tällainen olisi esimerkiksi tilanne, jossa maanomistaja pystyy itse teknistaloudellisesti toteuttamaan hankkeen, jota varten lunastamista ollaan toteuttamassa.

2) Toinen kuntien toimintaa rajoittava ehto olisi se, että lunastuksia ei voida tehdä tilanteissa, joissa kunta pyrkii tai voi saada taloudellista voittoa maanomistajan perusoikeuksia rikkomalla.

3) Maatalousmaan hankkiminen lunastamalla ei ole mahdollista mihinkään tarkoituksiin. Maatalousmaan erityisluonteisuus perustuu sen paikkasidonnaisuuteen sekä uuden peltomaan raivaamisen säännöstelyyn. Maatalousmaata ei voida siirtää. Maatalousmaan omistajaoikeusmuutoksien tulisi perustua vain vapaaehtoiisiin luovutuksiin.

4) Lakiin otetaan maanomistajalle mahdollisuus nostaa restitutiokanne, mikäli lunastettua maata ei ole kehitetty lunastustarkoitusta varten 5 vuoden sisällä lunastuspäätöksen lainvoimaisuudesta.³

5) Yleinen tarve pitää määrittää tarkkarajaisemmin lakiin.

6) Valtioneuvoston tulee olla se taho, joka päättää lakiluonnoksen 52§:n mukaisesta lunastusluvasta, sillä Valtioneuvosto päättää myös pienemmistä lunastuksista kuin kuntien lunastukset. Lunastuksien

²Tkachevy v. Venäjä (2012), Volchkova ja Mironov v. Venäjä (2017).a

³ Motais de Narbonne v. Ranska (2002), Beneficio Cappella Paolini v. San Marino (2004), Vassallo v. Malta (2011)

laatukriteerit ja tae lunastustyökalun viimesijaisuudesta pitää olla riittävän tarkat ja selkeät, jotta ratkaisuvälta voisi olla ympäristöministeriöllä. MTK:n mielestä laatukriteerit ja lunastuksen viimesijaisuus eivät nyky muodossaan toteudu tai ole riittäviä.

57 §. Kunnan ja muun julkisyhteisön lunastus- tai korvausvelvollisuus

MTK:n mielestä 57§:n kunnan lunastus- ja korvausvelvollisuuden arvioinnissa ei tule ottaa huomioon maanomistajalle yleiskaavasta tai ranta- asemakaavasta johtuvaa hyötyä. Säädös käytännössä mahdollistaa, että maanomistaja voi joutua pakolla hyväksymään käytönrajoituksia saadakseen rakennusoikeutta. Kunnalla ollessa kaavoitusmonopoli, kunta voi kuulematta maanomistajaa ja ilman hänen suostumustaan kaavoittaa maanomistajan maalle rakennusoikeutta sekä suojelumääräyksiä/käytönrajoituksia. Tästä johtuen kunta ei olisi korvausvelvollinen, vaikka kaavoittaisi vastoin maanomistajan tahtotilan, mikä on hyvin ongelmallista ja ei ole mitenkään hyväksyttävää.

MTK kiinnittää huomiota, että 57.1§:ssä maanomistajan asemaa ja oikeutusta korvauksiin on heikennetty, kun kunnan korvausvelvollisuus kytketty asemakaavassa tai yleiskaavassa ehdottomaan rakentamis- ja toimenpiderajoitukseen.

MTK:n mielestä 57.3§ nostaa maanomistajan kynnystä hakea korvauksia, joihin olisi oikeutettu, mikäli pelkona on laajemmin kiinteistön menettäminen lunastuksissa. MTK:lle on tullut tietoon tapauksia, joissa näin on käynyt tai maanomistaja on menettänyt tahtomattaan koko kiinteistön. Momenttia on tarve selkiyttää vähintään siltä osin, ettei kunnalla ole mahdollisuutta vaatia korvaustoimituksen muuttamista lunastustoimitukseksi, eli korvauskäsittelyn sijaan asia muuttuisikin kunnan aloitteesta lunastukseksi. Korvaustoimituksen muuttaminen lunastukseksi, tulisi perustua vain ja ainoastaan maanomistajan aloitteeseen ja vaatimukseen. Vastaava koskee myös lunastuksen laajentamista, eli lunastuksen laajentaminen ei pitäisi olla mahdollista kunta-aloitteisesti. Omaisuuden suojan toteutumisen osalta, niin heikommalla osapuolella eli maanomistajalla tulee olla turva, ettei hänelle asetun käytönrajoituksen korvaaminen muutu vastoin hänen tahtoaan omaisuuden lunastamiseksi. Toimivan oikeusvaltion periaatteena ei saa olla tilanne, jossa lunastuspeloa takia maanomistaja ei uskalla hakea hänelle kuuluvia korvauksia!

Muita ehdotettuja pykäläiä koskevat kommentit

MTK nostaa esille kaavoitukseen perustuvien lunastusten tiedottamisen puutteellisuuden. Kaavoituksessa ei ole velvollisuutta suoraan tiedottaa maanomistajille, jos heidän omistamilleen maille tulee omaisuuden käyttöä rajoittavia merkintöjä tai lunastuksen mahdollistavia merkintöjä. Vaikka nyt eduskunnan käsittelyssä olevassa alueidenkäyttölaissa laajennetaan kuntien suoraa tiedottamisvelvollisuutta, ei se paikkaa täysin tätä ongelmaa. Kaavoituksesta, jonka perusteella voidaan tehdä lunastuspäätöksiä, tulisi tiedottaa suoraan maanomistajia sekä muita oikeuden haltijoita, koska käytännössä lunastuksen mahdollisuudesta päätetään kaavoitusmenettelyssä ja jos maanomistaja ei saa kuulla tästä hän käytännössä menettää mahdollisuutensa vaikuttaa lunastuksen perusteisiin. Maanomistajilla ja muilla oikeudenhaltijoilla pitää olla mahdollisuus vaikuttaa heidän oikeuksiinsa koskevaan päätöksentekoon, MTK vaatii, että jotta kunnalla voi olla oikeus lunastukseen minkään kaavan perusteella, on sen tullut suoraan tiedottaa maanomistajille asiasta.

Erityisesti sellaisten kaavamerkintöjen osalta, jotka yksiselitteisesti luovat lunastustilanteen, tulisi maanomistajille ja muille oikeudenomistajille tiedottaa kaavasta. Tällaisia ovat esim. ehdotetun lain 48 § ja 49 § mukaiset lunastukset.

MTK:n mielestä 60.2§:n mukaista tietoaineistoa olisi pidettävä kaikista, eli maksetuista ja maksamattomista korvauksista. Tämä lisää läpinäkyvyyttä ja avoimuutta.

MTK:n mielestä 61.1§:ssä ei ole tarvetta yksilöidä ja kohdentaa maanomistajan oikeutta korvauksiin metsätalouden harjoittamiseen, koska maisematyölupa ei ole tarkoitettu pelkästään metsätaloudellisiin toimiin kaavoissa.

MTK pitää 61.3§:ää ongelmallisena metsätalouden kannalta. Metsätaloudessa hakkuutoimissa menetellään hyvän metsänhoidon suositusten mukaisesti. Kaavarajoituksen alaiset metsäalueet eivät välttämättä ole hakkuukelpoisia puustorakenteen johdosta kaavan voimaantullessa ja omistajakin voi keretä vaihtumaan ennen tätä, jolloin käytännössä metsätalakaupassa kaavan tuomat rajoitteet

arvotetaan rajoitteina ja siten myyjä maksaa kaavan rajoitteet alhaisempana kauppahintana, mitä ei voida pitää mitenkään hyväksyttävänä (eteenkin tilanteissa, joissa lainsäätäjän tahtotilana on (metsäkorvauspykälä, 59§) ettei kunnilla ole velvoitetta kaavoittaa metsäalueita saati asettaa rajoitteita metsien hoidolle/käytölle.

Selkeintä olisi todeta, ettei tämä momentti koske metsäkorvauspykälän mukaista korvaustilannetta. Eli sovellettaessa metsäkorvauspykälää 61§:n lunastus- ja korvausvelvollisuuden rajoitusta ei ole. Lisäksi MTK pitää tärkeänä kirjata lakiin ettei 61§ koske vastikkeettomia omistusvaihdoksia (esim. perintö).

7 luku Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

MTK kiinnittää huomiota 73§:ään, jonka mukaan kuntien tulisi laatia maapoliittinen ohjelma viimeistään seuraavalla valtuustokaudella. Siirtymäsäännös olisi laskennallisesti vuodesta 2026 lukien 7 vuotta, mikä on liian pitkä siirtymäaika. Esimerkiksi rakentamislain yhteydessä rakennusjärjestyksen siirtymäsäännös on 3 vuotta ja ilman päivitettyä rakennusjärjestystä kunnat eivät käytännössä voi soveltaa uudistunutta rakentamislakia. Saman kaltainen tahtotila tulee olla myös maapoliittisten ohjelmien osalta. Eli kunta ei voisi soveltaa uudistetun lainsäädännön aikana lainsäädännöllisiä maapoliittisia työkaluja ilman uudistettua maapoliittista ohjelmaa!

MTK pitää tärkeänä 76§:n tahtotilaa; katualueiden haltuunotto, omistuksen siirtyminen, lohkominen ja korvaukset tulee toteuttaa viiden vuoden sisällä lain voimaantulosta. MTK edellyttää siirtymäsäännöksen kehittämistä siten, että maanomistajalla on oikeus viiden vuoden jälkeen vaatia Maanmittauslaitosta toteuttamaan lohkomistoimituksen ja määräämään korvaukset. MTK on huolissaan, että mikäli maanomistajalla ei ole mahdollisuutta käynnistää tarvittavia toimenpiteitä määrääjän jälkeen, niin korvaukseton tilanne voi jatkua edelleen.

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 osuua.

Millaisena pidätte luonnoksessa esitettyä vaikutusten arviointia kokonaisuutena? *

Pääosin onnistuneena
 Jossain määrin puutteellisena
Merkittävän puutteellisena
 Ei kantaa asiaan

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

Kyllä
 Ei
 Ei kantaa asiaan

MTK esittää, että vaikutustenarvioinnissa otetaan kantaa myös siihen, miten kuntien maapoliittinen valta-asema vaikuttaa tosiasiallisesti kunnan alueen kehittymiseen ja toimijoihin sekä maanomistajien omaisuudensuojan toteutumiseen. MTK:n tiedossa on tapauksia, joissa maanomistaja on kokenut vapaaehtoisen maakauppatilanteen kunnan kanssa painostetuksi, koska kunnalla on ollut pakkolunastusmahdollisuus.

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi
Vapaa sana.

Helsingissä 05.05.2026

Juho Ikonen
Maankäytön asiantuntija

Jenni Hunnako
Ympäristöjuristi

Leena Kristeri
Elinvoimajohtaja