

Lausunto

28.04.2026

Asia: VN/30449/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

1 luku Yleiset säännökset

Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI

YHDYSKUNTAKEHITTÄMISLAIKSI SEKÄ ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ VN/30449/2023 9.3.2026

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle hallituksen esitysluonnoksesta yhdyskuntakehittämislainsiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAN jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 140 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä lähes 350 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2026 yhteensä noin 2 900 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleiset säännökset (1 Luku)

Yhdyskuntakehittämislaki koskee kuntien maapolitiikkaa ja kaavojen toteuttamista sopimuksin, kiinteistöteknisin toimin ja lunastamalla. Lailla pyrittäisiin erityisesti lisäämään kunnan maapolitiikan avoimuutta ja maapolitiikkatoimista päättämisen vuorovaikutteisuutta, mitä tavoitteita KOVA puoltaa.

2 luku Kunnan maapolitiikka

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

Kyllä

Perustelut antamallenne vastaukselle.

KOVA pitää tarkoituksenmukaisena edellyttää laissa, että nimenomaan kunnanvaltuusto päättäisi maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä (7 §:n 1 mom), mikä olisi ehdotuksen mukaan uusi tehtävä kunnalle. Valtuusto vastaa kunnan taloudesta ja toiminnasta sekä käyttää kunnan ylintä päätösvaltaa (muun muassa hyväksyy kaavat), joten olisi perusteltua, että nimenomainen päätösvalta ko. asiasta kuuluisi valtuustolle.

KOVAn näkemyksen mukaan tarkoituksenmukaista (ja nimenomaan lain tavoitteiden mukaista) olisi, että kaikki kunnat laatisivat maapoliittisen ohjelman. Näin ollen KOVA ei kannata sitä, että päätös olla laatimatta ohjelmaa olisi harkinnanvarainen. Arviointi laatimisen ”ilmeisestä tarpeettomuudesta” voi jättää kunnille liikaa harkinnanvaraa. Sitä vastoin KOVA ehdottaa, että maapoliittisen ohjelman sisältö ja laajuus voisivat olla erilaisia riippuen kunnan koosta ja tilanteesta.

Muina huomioina lukuun 2 KOVA muistuttaa, että kuntien yksi keskeinen tehtävä on huolehtia maapolitiikasta, alueen kasvusta ja elinvoimaisuudesta. Aktiivinen maapolitiikka ja riittävä tonttutuotanto luovat edellytyksiä asuntorakentamiselle. Lisäksi kunnilla tulee olemaan lähivuosina aiempaa keskeisempi rooli asuntopolitiikassa, mikä johtuu valtion vetäytymisestä aiemmin aktiivisesta asuntopoliittisesta roolistaan.

KOVA pitää kannatettavana sitä, että ehdotus asettaisi kunnan harjoittamalle maapolitiikalle uusia tavoitteita, kuten kestävyuden, suunnitelmallisuuden, avoimuuden ja johdonmukaisuuden. Myös osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet paranisivat. Niin ikään KOVA pitää kannatettavana lain tasoista uutta velvoitetta maapoliittisen ohjelman laatimiseksi, vaikkakin tämä on jo monilla kunnilla käytössä. Maapoliittisen ohjelman toteutumista myös seurattaisiin aktiivisesti, mikä on perusteltua.

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

Ks. perustelut yllä A-kohdassa.

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

Ks. perustelut yllä A-kohdassa.

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:

KOVA pitää luonnoksen 10 §:ssä esitettyä kiinteistönomistajan osallistumisvastuun säilymistä oikeana lähtökohtana lainvalmistelussa. Näin ollen kiinteistönomistajalla säilyisi (voimassa olevan lain mukainen) velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Tällaista osallistumisvastuuta on pidettävä perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena.

KOVA pitää luonnoksen 13 §:ssä esitettyä nykyisen kaltaisen sopimusvapauden säilymistä oikeana lähtökohtana lainvalmistelussa. Näin ollen maankäyttösopimusten tekemisessä säilyisi (voimassa

olevan lain mukainen) mukainen sopimusvapaus. Tämä mahdollistaisi sen, että maankäyttösopimuksissa säilyy osapuolille riittävä liikkumavara ottaa huomioon hankkeen ja alueen erityisvaatimukset.

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. Kyse olisi uudesta velvoitteesta, joka laajentaisi kiinteistönomistajan osallistumisvastuuta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. KOVA:n näkemyksen mukaan esityksessä on oikeasuuntaisesti tunnistettu se, että rakentamislain mukainen poikkeamislupa voidaan myöntää hyvin moninaiisiin tilanteisiin, joten kunnalla oleva poikkeamisvalta olisi hyvin laaja. Ehdotusta voi kuitenkin pitää perusteltuna, mikäli kiinteistönomistajalle aiheutuisi hankkeesta ”merkittävää hyötyä”, ja tämä olisi myös linjassa osallistumisvastuun perusteiden yhtenäisyyden vuoksi. KOVA kuitenkin katsoo, että esityksessä tulisi avata tarkemmin sitä, mitä ”merkittävän hyödyn” saamisella tarkoitetaan rakentamislain 57 §:n mukaisissa, vaihtoehtoisissa tilanteissa.

KOVA huomioi kuitenkin, että esimerkiksi poikkeusluvalla tehtävät suuret käyttötarkoituksen muutokset voivat olla varsin kalliita saneerata uuteen käyttötarkoitukseen, minkä vuoksi kiinteistönomistajan hyöty voi muuttua merkittäväksi haitaksi, jos poikkeusluvasta joudutaan maksamaan myös korvauksia kunnalle yhdyskuntarakentamisen kustannuksista. Poikkeuslupien yhteydessä kiinteistönomistajan velvollisuus maksaa korvauksia tulisi olla enemmän poikkeus kuin sääntö, jotta poikkeusluvalla tehtävät hyödylliset muutokset eivät tulisi toteuttajalle kannattamattomaksi.

Rakentamislain 43 a §:n mukainen puhtaan siirtymän sijoittamislupa koskee teollisuushankkeita, eikä näin ollen koske KOVA:n jäsenistöä.

Muina huomioina lukuun 3 KOVA pitää hyvänä asiana, että esityksessä tehdään täsmennyksiä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (muun muassa kunnan tulisi yksilöidä yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja niiden laskentatapa sopimusta ja kehittämiskorvausta valmisteltaessa).

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)?

Kyllä

Perustelut ja täydennykset:

Ks. perustelut yllä A-kohdassa.

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?

Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

-

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

Ks. perustelut yllä A-kohdassa.

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

KOVA pitää positiivisena sitä, että menettelyä uudistettaisiin ja yksinkertaistettaisiin sen käyttöönoton helpottamiseksi. Kunnilla säilyisi edelleen toimivalta päättää kehittämialueen nimeämisestä, mikä on hyvä asia.

Esityksessä ehdotetaan, että kiinteistönomistajalla olisi oikeus tehdä aloite kehittämialueeksi nimeämisestä. KOVA lähtökohtaisesti kannattaa tätä ehdotusta. KOVA esittää, että samanlainen oikeus tulisi yhdenvertaisesti olla myös maanvuokralaisella. Tätä perustellaan sillä, että etenkin pitkäaikaiset, vuosikymmenten pituisella maanvuokrasopimuksella olevat maanvuokralaiset ovat rinnastettavissa kiinteistönomistajaan. Myös heillä olisi KOVAN näkemyksen mukaan intressi tehdä aloite kehittämialueen nimeämiseksi (esimerkiksi maanvuokralaisella voi olla kehitettäviä kohteita pitkillä vuokrasopimuksilla tai lisärakentamismahdollisuuksia vuokra-alueellaan.

KOVA pitää myös kannatettavana sitä, että esityksessä ehdotetaan uutena elementtinä maankäytösopimukseen rinnastettavia kehittämialuesopimuksia, joiden laatiminen olisi vapaaehtoista.

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

KOVA kannattaa esitettyjä muutoksia ja täsmennyksiä pykäliin. On esimerkiksi hyvä asia, että tonttijaon laatijan pätevyyttä koskevaa säädöstä sovellettaisiin sekä asemakaavan yhteydessä että erillisenä laadittavaan tonttijakoon. Voimassa olevassa laissa on säädetty ainoastaan erillisen tonttijaon laatijan pätevyysvaatimuksista, joten pätevyysvaatimusten laajentamista on pidettävä positiivisena ehdotuksena.

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:

Luonnoksen 48 §:stä on esitetty kaksi vaihtoehtoa lainvoimaiseen asemakaavaan sisältyvän katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtymisessä kunnalle, jos kunta ja kiinteistönomistaja eivät pääse asiasta sopimukseen. Vaihtoehdon 1 perusteluina on esitetty sääntelyn yksinkertaistamista (lunastaminen) ja vaihtoehdon 2 perusteluina yksinkertaisempaa ja halvempaa menettelyä (lohkominen). Esityksessä tuodaan myös aiheellisesti esille se, ettei lohkomisen yhteydessä voida ratkaista osapuolten välistä korvausasiaa.

KOVAn jäsenistö hyötyy nopeammasta ja tehokkaammasta kaavoituksesta. Ylipäättänsä kannatettavampi vaihtoehto olisi se, joka olisi tehokkaampi ja selkeämpi kummallekin osapuolelle. KOVA ei kuitenkaan pysty esityksen perusteella arvioimaan sitä, kumpi esitetyistä vaihtoehdoista olisi parempi. Tästä syystä pyydämme esittämään kummallekin vaihtoehdolle lisäperusteluja (hyöty-haitta -vertailua).

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

Muihin luvun 6 säännöksiin ei KOVALLA ole huomioita.

7 luku Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

KOVA kannattaa esitettyjä muutoksia ja täsmennyksiä pykäliin. Muutoksenhaku maapoliittista ohjelmaa ja kehittämisaluetta koskevista päätöksistä määräytyisi kuntalain mukaan (hallintotuomioistuimen sijaan), mitä on pidettävä perusteltuna ottaen huomioon päätösten ohjaava luonne.

Maankäyttösopimusta koskevat riidat ehdotetaan jaettavaksi yleisiin tuomioistuimiin ja hallintotuomioistuimiin sen mukaan, olisiko riidan sisältö yksityisoikeudellinen vai julkisoikeudellinen. Jaottelu vastaisi nykyistä oikeustilaa, mutta kirjoitettaisiin nyt lain säännökseen, mitä KOVA pitää perusteltuna.

8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

KOVAlla ei ole tähän huomioita.

9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

KOVA pitää voimaantulo- ja siirtymäsäännösten ajankohtia perusteltuina ja riittävän pituisina. Maapoliittinen ohjelma olisi esimerkiksi laadittava ensimmäistä kertaa viimeistään lain voimaantulon jälkeen seuraavan valtuustokauden aikana.

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?

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.

KOVA katsoo, että muutosehdotusten vaikutuksia on yleisesti ottaen arvioitu varsin monipuolisesti eri näkökulmista, mutta kiinteistönomistajalle aiheutuvia kustannuksia tulee arvioida vielä monipuolisemmin ja syvällisemmin jatkovalmistelussa. KOVAlla on aito huoli siitä, että useiden yhtäaikaisten toimien / uusien velvoitteiden vuoksi kunnalle tulee tarve siirtää kustannuksia maanomistajille, mikä johtaa loppukäyttäjän kulujen kasvuun.

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

-

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.

KOVA pitää esitystä kaiken kaikkiaan kannatettavana lisättyinä tässä lausunnossa esitetyillä huomioilla.

Parkkonen Jouni
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry