

LAUSUNTOYHTEENVETO YHDYSKUNTAKEHITTÄMISLAKIA KOSKEVASTA LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI (9.3.2026)

15.7.2026

Yleistä

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaki oli lausuntokierroksella 9.3.–4.5.2026 Lausuntopalvelussa. Lausuntopyyntö lähetettiin laajasti kuntiin, ministeriöihin, muille viranomaisille, lain alaan liittyville oppilaitoksille ja laajalle joukolle erilaisia edunvalvontayhteisöjä. Lausuntoja saatiin yhteensä 112 kappaletta. Kunnilta saatiin 53 lausuntoa, ministeriöiltä neljä lausuntoa, muilta viranomaisilta 24 lausuntoa sekä muilta lausunnonantajilta 31 lausuntoa. Lausuntoyhteenveto on julkaistu Hankeikkunassa.

Suhtautuminen lausuntokierroksella olleessa luonnoksessa ehdotettuihin säännöksiin oli pääosin myönteistä, mutta myös merkittäviä kriittisiä kannanottoja esitettiin. Lausunnonantajat lausuivat eniten yhdyskuntakehittämislakiluonnoksen kunnan maapolitiikkaa koskevasta luvusta 2 sekä kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista koskevasta luvusta 3. Keskenään ristiriitaisimpia kannanottoja saatiin luonnoksen luvun 3 säännöksistä. Näiden osalta kuntakentän näkemyksissä pääosin kannatettiin nykytilan säilyttämistä ja rakennus- ja kiinteistöalan toimijoiden kannanotoissa pääosin toivottiin nykyistä täsmällisempää sääntelyä ja rajatumpaa sopimusvapautta. Maan luovuttamista, lunastamista ja kaavan toteuttamisesta johtuvaa korvausta käsittelevän luvun 6 säännöksistä kommentoitiin erityisesti säännösluonnoksia, jotka koskivat katualueen omistuksen ja hallinnan siirtymistä kunnalle, lunastuslain soveltamista ja ensimmäisen asemakaavan mukaisen katualueen ilmaissaanti-oikeuden poistamista säännöksistä. Siirtymäsäännöksistä (luku 9) saatiin erityisesti kunnilta paljon kannanottoja katualueen haltuunottoa, omistuksen siirtymistä, lohkomista ja korvauksia koskevasta säännösluonnoksesta. Esitetyistä yleisistä säännöksistä (luku 1) sekä kehittämisaluetta (luku 4), tonttijakoa (luku 5) ja muutoksenhakua (luku 7) koskevista säännöksistä saatiin selvästi vähemmän kannanottoja. Jonkin verran kritiikkiä esitettiin sekä 1 että 2 luvun osalta hyvän hallinnon perusteita koskevista säännöksistä niiden ainoastaan informatiivisen luonteen vuoksi.

1 Luku Yleiset säännökset

Luonnoksiin yleisiksi säännöksiksi suhtauduttiin varsin myönteisesti. Seudullisuuden ja kestäväen kehityksen huomioon ottamista esitettiin joissain lausunnoissa. Oikeusministeriön lausunnossa kritisoiin yleisesti tavoitesäännöksen sisällyttämistä lakiluonnokseen, pyydettiin varmistamaan määritelmien ja

aineellisten säännösten sisällöllinen vastaavuus sekä kyseenalaistettiin joidenkin määritelmien tarpeellisuus. Tarkennustarpeita määritelmiin esittivät lisäksi eduskunnan oikeusasiamies ja eräät kunnat. Yhdyskuntakehittämislaissa tehtyä valintaa korvata alueidenkäyttölaissa käytetty nimitys maanomistaja nimityksellä kiinteistönomistaja kritisoitiin yhdessä lausunnossa. Eräät kunnat ja maakuntaliitot sekä Kuntaliitto esittivät lisättäväksi kunnan tehtäviä koskevaan pykäläluonnokseen säännöksen myös tehtävien hoitamiseen tarvittavasta asiantuntemuksesta ja voimavaroista.

2 Luku Kunnan maapolitiikka

Kunnan maapolitiikkaa koskevasta 5 §:stä saatu palaute oli vähäistä ja pääosin myönteistä. Seudullisuuden huomioon ottamista sekä joustavuutta paikallisten olosuhteiden huomioon ottamisessa esitettiin. Yhdessä lausunnossa esitettiin hallinnon palveluperiaatetta täsmentävien yksityiskohtaisten, kuntaa koskevien toimintavelvoitteiden kirjaamista yleisluonteiseen 5 §:ään. Oikeusministeriö esitti muutoksia luvun 2 rakenteeseen ja ehdotuksia joidenkin pykälien yhdistämiseksi.

Maapoliittisen ohjelman sisältöä koskevasta 6 §:stä saatiin paljon kuntapalautetta. Esitettyä sääntelyä pidettiin liian rajoittavana ja toivottiin lisää joustavuutta. Muutamat kunnat esittivät, että kunnille ei asetettaisi lakisääteistä veloitetta laatia maapoliittista ohjelmaa vaan säilytettäisiin nykyisenlainen tarkoituksenmukaisuusharkinta ohjelman laatimisessa. Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry näki tarpeelliseksi, että säännöksessä esitettäisiin sopimisen piiriin kuuluvat aiheet luonnosta suuremmalla tarkkuudella. Useissa kuntalausunnoissa kritisoitiin sitä, että kunnan maapoliittisen ohjelman olemassaolo olisi edellytys sille, että kunta voisi soveltaa maankäyttö- tai kehittämiskorvausta erityistapauksissa luonnoksen 17 §:n mukaisesti ja tehdä luonnoksen 19 §:n mukaisen päätöksen kehittämiskorvauksen soveltamisen kerrosneliömetri- ja prosenttirajoista. Oikeuskanslerinvirasto näki tämän kaventavan kuntien harkintavaltaa. Tarve täsmentää maapoliittisen ohjelman sitovuutta kunnan tehdessä yksittäistapauksia koskevia päätöksiä tuotiin esille Suomen Asianajajien lausunnossa.

Luonnoksen 7 §:stä saatu palaute oli ristiriitaista. Pykäläluonnos käsitteli maapoliittisen ohjelman hyväksymistä, ajan tasalla pitämistä ja mahdollisuutta päättää ohjelman laatimisesta luopumisesta. Useissa kuntalausunnoissa esitettiin, että kunnan pitäisi voida itse ratkaista ohjelman hyväksymisen päättävä toimielin ja tarve ohjelman ajantasaistamiselle. Erityisesti pienten kuntien lausunnoissa pidettiin kuitenkin sopivana sitä, että maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä päättäisi luonnoksen mukaisesti nimenomaan kunnan valtuusto. Mahdollisuutta tehdä päätös luopua maapoliittisen ohjelman laatimisesta kritisoivat muun muassa Asuntosäätiö sr, Uudenmaan liitto, Kiinteistöliitto sekä kasvu- ja

kaupunkiseutualueiden osalta Turun kaupunki. Toisaalta esimerkiksi Pohjois-Pohjanmaan liiton mukaan kunnilla tulisi olla matala kynnys todeta ohjelman laatiminen tarpeettomaksi. Tasmällisempien edellytysten säätämistä luopumispäätökselle esittivät Helsingin hallinto-oikeus, Keski-Pohjanmaan liitto, Suomen Omakotiliitto ry ja Kauniaisten kaupunki.

Kunnilta saatiin paljon palautetta maapoliittisen ohjelman laatimista, saatavilla pitämistä ja seuranta koskevista luonnoksen 8 ja 9 pykälistä. Palautteessa esitettiin toisaalta joustavaa ja väljää sääntelyä vuorovaikutuksen toimintatavoista, toisaalta kaivattiin tasmällisiä säännöksiä esimerkiksi laatimisesta ilmoittamisen tavasta ja siitä, kuinka mielipiteet tulee ottaa huomioon. Jotkin kunnat tulkitsivat saatavilla pitämistä koskevien säännösten edellyttävän maapoliittisen ohjelman laatimista kaavoja vastaavalla tavalla koneluettavassa muodossa ja kritisoivat tällaista vaatimusta. Ympäristöministeriölle esitettyä toimivaltaa antaa asetuksella tarkempia säännöksiä seurannassa esitettävistä tiedoista vieroksuttiin ja pelättiin sen johtavan liian työlääseen ja yksityiskohtaiseen toimintatapaan. Lisäksi vuorovaikutteista laatimista koskevien säännösten nähtiin lisäävän kuntien työ määrää ilman vastaavaa hyötyä.

Yksityisiltä yhteisöiltä saaduissa lausunnoissa korostuivat tarve laajaan ja yhdenvertaiseen osallistumiseen, aluekohtaiseen yhdyskuntarakentamiskustannusten seurantaan sekä raportointivaatimusten täsmentämiseen (Suomen Omakotiliitto ry, Rakennusteollisuus RT ry, Suomen Arkkitehtiliitto).

3 Luku Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

Luonnoksen luvusta 3 saatiin runsain lausuntopalaute. Erityisen paljon palautetta ja muutosesityksiä kohdistui 10 §:ään (*Kiinteistönomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin*), 11 §:ään (*Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset*), 13 §:ään (*Maankäyttösopimus*) ja 17 §:ään (*Maankäyttö- tai kehittämiskorvaus erityistapauksissa*). Luvun kokonaisuuden ja pykäläjärjestyksen osalta saatiin useita ehdotuksia oikeusministeriöltä.

Useiden kuntien palautteessa kritisoitiin kiinteistönomistajan osallistumisvastuuta koskevaa 10 §:ää erityisesti sopimuskorvauksen ja kehittämiskorvauksen suorasanaisestä rinnastamisesta kiinteistönomistajien yhdenvertaisessa kohteudessa. Tämän nähtiin rajoittavan liikaa sopimusvapautta. Lisäksi yhdenvertaisuuden toteutumisen nähtiin olevan vaikeaa arvioida näissä tilanteissa. Kunnille kohdistuvia velvoitteita pidettiin liian yksityiskohtaisina ja siten liikaa työllistävinä ja menettelyjä hidastavina.

Yksityisten yhteisöjen Helsingin seudun kauppakamarin, Suomen Yrittäjien ja Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry:n antamassa palautteessa 10 §:stä painottui tarve rajoittaa korvausten suuruutta säännöksillä,

kustannusperusteiden nykyistä selkeämpi avaaminen ja korvausten kohtuullisuus. Lisäksi joissain lausunnoissa kiinnitettiin huomiota siihen, syntyykö kiinteistönomistajille todellinen velvollisuus osallistua kustannuksiin, kun otetaan huomioon muun muassa osallistumisvastuun syntyminen vasta arvonnousun ollessa merkittävä ja kunnan mahdollisuus olla määräämättä kehittämiskorvausta, vaikka määräämiselle olisivat edellytykset olemassa.

Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia koskevasta 11 §:stä saatu lausuntopalaute tuo hyvin esiin lausunnonantajien vastakkaisiin suuntiin vievät näkemykset. Usean kunnan lausuntopalaute kohdistui pykäläluonnoksessa esitettyyn vaatimukseen huomioon otettavien kustannusten yksilöimisestä maankäyttösopimusta ja kehittämiskorvausta valmisteltaessa sekä jo toteutuneiden kustannusten huomioon ottamista koskevaan 15 vuoden aikarajaan. Kustannusten yksilöintiä pidettiin työläänä ja sopimusvapautta rajoittavana vaatimuksena, ja esitettiin mahdollisuutta arvioida kustannukset kunnan keskimääräisten yhdyskuntarakentamisen kustannusten avulla. Kustannusten huomioon ottamisen aikaraja nähtiin liian lyhyenä ottaen huomioon yleisten alueiden 15 vuotta pidempi elinkaari. Lisäksi eräitä sanamuotoja 11 §:n 2 momentissa pidettiin liian ehdottomina ja tarpeellisia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia poissulkevinä. Yksityisten lausunnonantajien palautteessa korostui muun muassa tarve varmistaa, ettei samoja kustannuksia veloiteta kiinteistönomistajilta kahteen kertaan. Esimerkiksi Rakennusteollisuus RT ry:n lausunnossa esitettiin sopimiseen rajoitteita sellaisten kustannuserien korvaamisesta, jotka ovat syntyneet ennen hanketta, jotka tulee toteuttaa muun lainsäädännön kautta tai jotka eivät liity kaavahankkeeseen kiinteästi. Useat yksityiset lausunnonantajat esittivät takautuvan kustannustarkastelun ulottumista enintään 10 vuotta taaksepäin. Kaksi yksityistä yhteisöä sekä maa- ja metsätalousministeriö kyseenalaistivat yleisten alueiden ja yleisten rakennusten tonttien maanhankintakustannusten sisältymisen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten yksilöintivelvoitetta esitettiin myös täsmennettäväksi luonnokseen kirjatusta. Maa- ja metsätalousministeriö korosti yhdyskuntarakentamisen kustannusten kohtuullisuutta kiinteistönomistajien kannalta, kehittämiskorvausena perittävien kustannusten määrittelyä tarkkarajaisesti ja yksikäsitteisesti sekä niiden kohdentumista vain kyseisen kiinteistönomistajan alueen toteuttamisedellytyksiin.

Maankäyttösopimusta koskevasta luonnoksen 13 §:stä saatu lausuntopalaute oli myös kovin kaksijakoista. Elinkeinoelämän keskusliiton ja Helsingin seudun kauppakamarin lausunnoissa peräänkuulutettiin sopimusvapauden rajoittamista nykyistä enemmän, ja myös enemmän kuin lakiluonnoksessa esitetään. Esimerkkinä voi nostaa esille Helsingin seudun kauppakamarin lausunnon, jonka mukaan tulisi määrittää tarkemmin maankäyttösopimuksissa sallitut velvoitteet,

korvausten enimmäismäärät sekä korvattavuuden piiriin kuuluvat kustannukset. Kuntien lausunnoissa puolestaan tuotiin esille, että lakiluonnos kokonaisuudessaan – ei siis vain 13 § – rajoittaisi nykyisenkaltaista sopimista maankäyttösopimuksin. Tampereen kaupungin lausunnossa kanta ilmaistiin toteamalla, että lakiluonnos rajoittaisi sopimusvapautta ja siitä tulisi poistaa turha sääntely pykälästä ja perusteluista (13–16 §). Kunnat toivoivat selvempää ilmaisua sille, että edelleenkin olisi mahdollista sopia maankäyttösopimuksilla laajemminkin kehittämiskorvausta koskevien säännösten tätä rajoittamatta. Nykytilanteen säilyttämistä pidettiin kuntalausunnoissa ylimalkaan toivottavana. Joissain kuntakananotoissa nähtiin yhdenvertaista kohtelua koskevan vaatimuksen rajoittavan sopimusvapautta.

Kiinteistönomistajan osallistumisvastuun laajentamista kahteen rakentamislain mukaiseen lupamenettelyyn esitettiin luonnoksen 17 §:ssä (poikkeamislupa, puhtaan siirtymän sijoittamislupa). Kuntien lausunnoissa tätä kannatettiin laajasti, perustellen tätä erityisesti sillä, että yhdyskuntarakentamisen kustannuksia voi aiheutua lupamenettelyn kautta toteutuvista hankkeista yhtä lailla kuin kaavoitukseen perustuvista. Sitä kritisoitiin, että keinon käyttäminen edellyttäisi päätöstä asiasta osana maapoliittista ohjelmaa, mihin yhtyi myös eduskunnan oikeusasiamies. Usea kunta esitti lisäksi, että lupamenettelyn yhteydessä pitäisi voida sopia tarvittaessa muustakin kuin kustannusten korvaamisesta (vrt. 13 § Maankäyttösopimus). Kuntien lausunnoissa nostettiin esiin muun muassa sopiminen toteuttamisen aikatauluista. Kuulemismenettelyyn suhtauduttiin kuntalausunnoissa skeptisesti. Useat yksityiset yhteisöt vastustivat pykäläluonnosta kokonaisuudessaan (mm. Rakennusteollisuus RT ry, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, Elinkeinoelämän keskusliitto, Helsingin seudun kauppamari). Kiinteistöliiton kanta oli myönteinen edellyttäen, että kustannuksiin osallistumiseen sovellettaisiin kehittämiskorvausta koskevia merkittävän hyödyn kerosneliömetrimääräistä kynnysarvoa ja prosentuaalista ylärajaa suhteessa kiinteistön arvonnousuun. Asuntosäätiö sr, Suomen Asianajajat ja Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry eivät ottaneet selkeää kantaa puolesta tai vastaan, mutta edellyttivät säännösluonnosten selkeyttämistä. Julkisyhteisöistä Senaatti ja Keski-Pohjanmaan liitto suhtautuivat säännösluonnokseen lähtökohtaisen myönteisesti. Suomen ympäristökeskus esitti lausunnoissaan, että kehittämiskorvauksen ulottaminen lupaprosesseihin hämärtäisi kansalaisten perustuslaillisia ympäristöoikeuksia.

Kuntien lausunnoista, jotka koskivat luvun muuta sisältöä, voi nostaa esiin varsin yksimielisen kielteisen suhtautumisen luonnoksen 15 §:ään, jolla laajennettaisiin maankäyttösopimusta koskevien säännösten soveltamista muilla tavoin nimettyihin sopimuksiin ja muilla tavoin syntyneisiin oikeussuhteisiin, joissa kunta olisi yhtenä osapuolena ja jotka liittyisivät kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen

maankäyttösopimukseen rinnastettavalla tavalla. Kaavoituksen käynnistämispöytäkirjasta koskevaa luonnoksen 14 §:ää pidettiin kuntalausunnoissa sinänsä nykytilannetta selventävänä, mutta sen laatimismenettelyn rinnastamista varsinaiseen maankäyttösopimukseen epäonnistuneena. Kuntalausunnoissa kritisoitiin maankäyttösopimuksen laatimismenettelyä koskevaa luonnoksen 16 §:ää eikä nähty tarvetta sopimusta koskevaan, kaavoitusmenettelystä eriytettyyn vuorovaikutukseen. Lisäksi vuorovaikutukseen liittyvän julkisuuden arvioitiin saattavan heikentää kiinteistönomistajien halukkuutta sopimiseen.

Kehittämiskorvauksen määrittämiseen liittyvien luonnoksen pykälien (18–28 §) osalta kuntien kannanotot kohdentuivat erityisesti 19 §:ään. Yli 20 kuntaa, Kuntaliitto ja KuntaMaa Consulting esittivät hieman erilaisin vaihtoehdoin kunnille mahdollisuutta päättää merkittäväksi katsottavan arvonnousun alarajan laskeamisesta pykäläluonnoksessa esitettyä 500 kerrosneliömetriä alemmaksi. Kerrosneliömetreinä esitetyn alarajan sijaan esitettiin myös mahdollisuutta määrätä rajasta euromääräisesti. Joitain esityksiä tehtiin myös kehittämiskorvauksen arvonnousuun suhteutetun prosenttimääräisen ylärajan nostamiseksi. Kuntaliitto ja muutamat kunnat esittivät 20 §:n mukaisen, kehittämiskorvaukseen liittyvän yhdyskuntarakentamisen toimenpiteiden toteutusvelvollisuuden 15 vuoden määräajan poistamista tai muuttamista sitovasta tavoitteelliseksi. Moni kunta esitti kehittämiskorvauksen maksuunpanon ajankohdan kytkemistä rakentamisluvan myöntämisen sijaan siihen hetkeen, kun kunta on toteuttanut yleiset alueet siihen valmiuteen., että kiinteistön rakentaminen asemakaavan mukaisesti on mahdollista. Usea kunta kritisoi 27 §:ssä esitettyä kunnan velvollisuutta myöntää kokonaan tai osittain vapautus kehittämiskorvauksen suorittamisesta, jos kehittämiskorvauksen suorittaminen olisi sen määrittämisen perusteissa tapahtuneen olennaisen muutoksen vuoksi kohtuutonta. Tämä nähtiin kiinteistönomistajan taloudellisen riskin siirtämiseksi kuntien kannettavaksi. Lisäksi esitettiin yksittäisiä huomioita muun muassa tonttijakoa koskevan päätöksen ja kehittämiskorvauspäätöksen ajallisesta yhteydestä toisiinsa, kehittämiskorvauksen arvon säilymisestä maksuhetkeen, puolueettoman arvioijan käytöstä kiinteistön arvonnousun arvioinnissa sekä maksuunpanoon liittyvistä yksityiskohdista.

Muiden lausunnonantajien kannanotoista luvun 3 muihin pykäliin voi poimia esiin aiemmin mainittujen lisäksi muutamia muita näkemyksiä. Eduskunnan oikeusasiamies piti 15 §:n muotoilua oikeusvaikutuksiltaan epäselvänä ja ylipäättään pykälässä esitettyä maankäyttösopimussääntelyn soveltamisalan laajentamista perusteettomana. Oikeusasiamiehen mukaan kiinteistönomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta voi olla vaikea löytää yhtä valtakunnallisesti sovellettavaa kerrosneliömetrirajaa. Maa- ja metsätalousministeriö piti 15 vuoden enimmäisaikaa kehittämiskorvauksen perusteena olevien yhdyskuntarakentamisen toimenpiteiden toteuttamiselle liian pitkänä. Tähän näkemykseen

yhtyivät Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, Senaatti-kiinteistöt ja Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry. Maa- ja metsätalousministeriö esitti myös, että kehittämiskorvaus pitäisi määrittää maksuunpanohetken tilanteessa uudelleen, että voitaisiin varmistua siitä, että kehittämiskorvauksena peritään 19 §:n mukaisesti enintään 60 % arvonnoususta. Yksityishenkilö esitti lausunnoissaan, että kaavoituksen käynnistämissopimus tulisi määrätä pakolliseksi, kun asemakaavoitetaan yksityisen omistamaa aluetta.

4 Luku Kehittämisalue

Luonnoksessa esitetyt muutokset kehittämisaluesääntelyyn saivat pääosin myönteisen vastaanoton. Ylipäättään näitä säännösluonnoksia kommentoitiin varsin vähän, ja saadut kommentit koskivat enimmäkseen säännösluonnosten detaljeja.

Kuntien kannanotoista voi nostaa esille huolen siitä, voiko nimetyllä kehittämisalueella syntyä tilanne, jossa kehittämisen kustannukset kohdistuisivat yksinomaan kunnille, kun esitetyissä säännöksissä painottuisi sopimusperusteisuus. Lisäksi kuntalausunnoissa vastustettiin määräajan asettamista kehittämisaluetta koskevan aloitteen käsittelylle. Asuntosäätiö sr ja Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry esittivät luonnoksen 31 §:n mukaisen aloitteen tekemisen mahdollistamista myös maanvuokralaiselle. Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry esitti, että kunta voisi päättää kehittämisalueeksi nimeämisestä vain, jos vähintään puolet kiinteistönomistajista kannattaisivat nimeämistä. Lisäksi lausunnoissa esitettiin muun muassa kulttuurihistoriallisten arvojen ja seudullisten vaikutusten huomioon ottamista, vapaa-ajan asumisen alueiden erityiskohtelua, menettelyn soveltamismahdollisuutta teollisuus- ja energiahankkeisiin sekä tiedottamista koskevan sääntelyn täsmentämistä.

5 Luku Tonttijako

Myös tonttijakoa koskevia säännösluonnoksia kommentoitiin varsin vähän. Eniten lausunnonantajien huomiota herätti esitys nykyisen lainsäädännön mukaisen ohjeellisen tonttijaon poistamisesta. Erityisesti pienet ja keskisuuret kunnat pitivät ohjeellisen tonttijaon poistamista negatiivisena muutoksena, kun taas suuremmat kunnat suhtautuivat tähän muutokseen joko neutraalisti tai positiivisesti. Muista kommenteista useimmat koskivat erilaisia säännösdetaljeja.

Ohjeellisen tonttijaon poistamista vastustavissa kuntien lausunnoissa tuotiin esille huoli jo olemassa olevien ohjeellisten tonttijakojen oikeusvaikutusten säilymisestä. Yksittäisenä asiana nostettiin esille mahdollisuus määrätä edelleen kiinteistöverolain (654/1992) mukainen korotettu rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistövero myös sellaiselle rakennuspaikalle, joka on osoitettu vain

ohjeellisesti. Joissain lausunnoissa huomattiin lakiluonnoksen mahdollistavan edelleen tonttijaon esittämisen ohjeellisena asemakaavassa, vaikka yhdyskunta-kehittämislaki ei sisältäisikään nimenomaista mainintaa ohjeellisesta tonttijaosta. Tällaisen ohjeellisen asemakaavamääräyksen ohjausvaikutusta toivottiin selvennettävän.

Muutamassa kuntalausunnossa nostettiin esille lakiluonnoksen epäjohdonmukaisuuksia kiinteistönomistajaa ja kiinteistönhaltijaa koskevissa säännöksissä. Maanalaisten johtojen esittämismahdollisuutta tonttijakokartalla ei pidetty tarpeellisena eikä aina edes mahdollisena. Erillisen tonttijaon laatimiseen liittyvä asianosaisten suora kuuleminen nähtiin riittäväksi tavaksi hoitaa vuorovaikutus eikä tonttijakoehdotuksen nähtävillä pito olisi siten tarpeellinen.

Kuntien Maanmittausalan Ammattikorkeakoulu- ja Opistotekniset KMT ry ja RIL ry kritisoivat tonttijaon laatijan pätevyyttä koskevaa luonnoksen 37 §:ää. Yhdistysten mukaan tonttijaon laatijalla tulisi olla maanmittausalan korkeakoulututkinto tai kelpoisuusvaatimuksen tulisi vastata kunnan kiinteistöinsinöörille laissa kunnan kiinteistöinsinööristä (557/1995) asetettuja vaatimuksia. Kuntien lausunnoissa luonnoksen mukaista, nykyistä väljempää pätevyysvaatimusta useimmiten kannatettiin, koska korkeakoulutettujen ammattilaisten rekrytoinnissa on merkittäviä ongelmia. KMT ry esitti lisäksi käytännön huomioita muun muassa kiinteistönomistajan ja -haltijan oikeuksien huomioimisesta, kulkuyhteyksien järjestämisestä tonttijaon yhteydessä sekä erillisen ja asemakaavan yhteydessä laaditun tonttijaon suhteesta.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus ja oikeuskanslerinvirasto toivat lausunnoissaan esille mahdollisia erillisen tonttijaon hyväksymispäätöksen muutoksenhakuun liittyviä ongelmia. Päätöksen lainvoimaisuuden toteuttamiseen ja sen voimaantuloon ehdotetussa 43 §:ssä tarkoitetulla tavalla voisi liittyä hankaluutta ja epäselvyyksiä.

6 Luku Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

Luvusta saaduissa kannanotoissa painottuivat valinta luonnoksen 48 §:n vaihtoehtojen välillä, maantiealueen omistuksen siirtyminen kunnalle (50 §), lunastuslupa perustuva maan lunastaminen (52 §), korvaus metsätalouden harjoittamisesta (59 §) ja lunastuslain korvaussäännösten soveltaminen yleisen rakennuksen tontin tai rakennuspaikan osaa lunastettaessa (62 §:n 2 mom).

Katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtymistä koskevan 48 §:n vaihtoehtoja lausunnoissa kannatettiin selvästi nykyisäntelyn mukaista vaihtoehtoa 2. Esimerkiksi Kuntaliitto perusteli kantaansa seuraavasti: *”Menettelynä vaihtoehto kaksi on kunnan kannalta sujuvampi, kun haltuunotto voidaan suorittaa heti, kun katu tarvitaan rakennettavaksi ja lohkomistoimituksen vireille laitto on erityisesti*

kiinteistörekisteriä pitävissä kunnissa sujuvaa, lisäksi kunta voi tehdä maastotyöt ja tuottaa kartat sujuvasti ja oikea-aikaisesti.” Maanmittauslaitos puolestaan piti vaihtoehtoa 1 kaavan toteuttamisen kannalta sujuvampana.

Maantiealueen omistuksen siirtymistä koskevaan 50 §:ään ottivat kantaa liikenne- ja viestintäministeriö, Väylävirasto ja Lounais-Suomen elinvoimakeskus kaikkien elinvoimakeskusten liikenneosastojen puolesta sekä muutamat kunnat. Säännösluonnoksessa esitettyä kannatettiin lausunnoissa, mutta luonnokseen esitettiin parannuksia. Liikenne- ja viestintäministeriön ja Väyläviraston lausuntojen mukaan olisi kannatettavinta, että maantien tiealueen siirtymisestä kunnan omistukseen asemakaava-alueilla luovuttaisiin kokonaan ja omistuksen siirtymisen ratkaistaisiin tapauskohtaisesti asemakaavan sisällön perusteella. Elinvoimakeskusten liikenneosastojen lausunnossa huomio kohdistettiin erityisesti maantiealueisiin, jotka asemakaavan myötä tultaisiin muuttamaan kaduiksi. Liikenneosastot esittävät omistuksen siirtymisen ajankohdaksi joko kadunpitopäätöksen tekemistä tai katualueen yleiseksi alueeksi lohkomisen ajankohtaa. Liikenne- ja viestintäministeriön lausunnossa esitettiin lisäksi katualueen lohkomisen automaattista vireille tulemistä kadunpitopäätöksen jälkeen.

Uudenmaan liitto esitti maakuntakaavan säilyttämistä yhtenä lunastusluvan myöntämisperusteena myös jatkossa ja näki tämän olevan tarpeen muun muassa voimajohtojen, ratojen tai muun vastaavan infrastruktuurin toteuttamiseksi. Vantaan kaupunki esitti nykyisen lunastuslupasäännöksen säilyttämistä sellaisenaan. Keravan kaupunki piti puutteena, että elinkeinohankkeita ei ole kirjattu lunastusluvan piiriin kuuluviksi. Rakennusteollisuus RT ry, Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry ja Suomen Yrittäjät pitivät 51 §:n 1 momentissa mainittua ”yleistä tarvetta” liian väljänä määrittelynä lunastusluvan perusteeksi ja esittivät lakiin niin sanottua restituuatiosääntelyä, jolloin maanomistajalle voisi syntyä oikeus takaisinlunastukseen, jos lunastuksen perusteena olevat toimet eivät toteudu.

Metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta johtuvaa korvausta koskeva 59 §:n teksti oli jätetty luonnoksesta pois, koska asia on ratkaistavana osana uutta alueidenkäyttölakia (HE 70/2026 vp). Eduskunnan oikeusasiamies piti tältä osin tarpeellisena kiinnittää ministeriön vakavaa huomiota hyvään lainvalmistelutapaan, ja totesi säännöksen olevan merkittävä kaavan toteuttamiseen liittyvän kunnan korvausvelvollisuuden näkökulmasta. Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto ilmoittivat vastustavansa korvausvelvollisuutta.

Moni kunta ja muun muassa Kuntaliitto ilmoittivat vastustavansa luonnoksen 62 §:n 2 momentin korvaussäännöstä, jonka mukaan yleisen rakennuksen tontin tai rakennuspaikan lunastuskorvauksen määrittämiseen sovellettaisiin lunastuslain mukaisia korvausperusteita myös silloin, kun lunastaminen tapahtuu

kiinteistönmuodostamislain mukaisena tontinosan lunastuksena. Lausunnonantajat näkivät, että kaikkia lunastajia olisi kohdeltava yhdenvertaisesti tontinosan lunastustilanteissa lunastuskorvausta määrättäessä.

Oikeusministeriö esitti myös tähän lukuun useita tarpeellisia lakitekniisiä parannuksia. Kuntaliitto oli havainnut luonnoksen 51 §:n viittauksessa lunastuslakiin virheen, mikä olisi saattanut johtaa lunastuslain muuttuneen korvaussääntelyn soveltamiseen myös yksityisten välisissä lunastuksissa. Muutamat kunnat olivat havainneet epätasaisuutta luonnoksen 60 §:ssä siten, että ei ollut mahdollista varmuudella tulkita, koskisiko pykälä vain luonnoksen luvun 6 mukaisia korvauksia vai myös esimerkiksi maankäytösopimukseen perustuvia korvauksia. Espoon kaupunki esitti, että lunastuslain mukaista korvausta määritettäessä lunastavaksi hankkeeksi katsottaisiin kaava-alueen toteuttaminen kokonaisuudessaan, ei vain lunastuksen kohteena olevan yleisen alueen rakentaminen. Tällöin korvausta määrättäessä tulisi otetuksi huomioon myös kaavan kiinteistönomistajalle tuottama hyöty. Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry esitti, että luonnoksen 57 §:n mukaista korvausasiaa ratkaistaessa ei otettaisi huomioon maanomistajalle yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta johtuvaa hyötyä, ja ettei kunnalla olisi mahdollisuutta vaatia 3 momentin mukaisessa tilanteessa korvaustoimituksen muuttamista alueen lunastustoimitukseksi. Lisäksi MTK ry vastusti 61 §:n mukaisia korvausvelvollisuuden rajoituksia siltä osin kuin ne liittyvät korvaukseen metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta.

7 Luku Muutoksenhaku

Muutoksenhakua koskeviin säännösluonnoksiin ottivat kantaa oikeusministeriö, valtiovarainministeriö, hallinto-oikeudet, Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry ja Suomen asianajajat sekä lisäksi Kuntaliitto, Pohjois-Pohjanmaan liitto ja muutamat kunnat erityisesti maapoliittisen ohjelman hyväksymistä koskevan päätöksen muutoksenhaun osalta.

Oikeusministeriö esitti lausunnossaan useita lakitekniisiä parannuksia muutoksenhakua koskevaan lukuun. Ministeriön mukaan luvun esitystapaa voitaisiin monelta osin yksinkertaistaa hyödyntämällä paremmin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädettyä. Samalla voitaisiin vähentää pykälien lukumäärää ja täsmentää sääntelyn sisältöä. Valtiovarainministeriö kiinnitti huomioita maapoliittisen ohjelman luonteeseen periaatepäätöksenä ja strategisena suunnitelmana, millä on vaikutusta päätöksen muutoksenhakukelpoisuuteen. Samaan asiaan kiinnitti huomiota myös oikeuskanslerinvirasto. Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden lausunnossa tuotiin esille huoli siitä, kuinka esimerkiksi maapoliittisen ohjelman ajantasaisuutta tai ohjelman laatimisen tarpeettomuutta on mahdollista arvioida muutoksenhaussa.

Muutaman kunnan lausunnoissa tuotiin esille huoli aiemman tai hyväksytyn maapoliittisen ohjelman ohjaavuudesta ja noudattamisesta tilanteessa, jossa ohjelman hyväksymispäätöksestä on valitettu. Helsingin kaupunki esitti muutoksenhakukieltoa päätökselle, jolla kunta toteaa maapoliittisen ohjelman olevan ajantasainen. Kuntaliitto esitti, että kunnan päätöksen olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa ei tulisi olla muutoksenhakukelpoinen.

Maankäytösopimusta koskevien sopimusriitojen käsittelyä koskevasta luonnoksen 68 §:stä saatiin useita kannanottoja. Luonnoksen tavoitetta selventää tuomioistuimen toimivaltaa sopimusriidan ratkaisemisessa pidettiin lähtökohtaisesti hyvänä. Korkein hallinto-oikeus, Turun hallinto-oikeus ja Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry totesivat säännösluonnoksen vastaavan sinänsä nykyistä oikeustilaa ja olevan mahdollisesti tarpeeton. Turun hallinto-oikeus pitää tästä huolimatta luonnoksen 2 momenttia perusteltuna ja oikeustilaa selventävänä, mihin pääosin yhtyvät myös Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, Itä-Suomen hallinto-oikeus ja Hämeenlinnan hallinto-oikeus. Turun hallinto-oikeus toteaa lisäksi, että tilannetta, jossa samaa sopimusta arvioidaan eri tuomioistuinlinjoissa, ei voida pitää tarkoituksenmukaisena. Helsingin hallinto-oikeus sen sijaan suhtautuu esitettyyn säännökseen kriittisesti. Korkein hallinto-oikeus ei ota säännösesitykseen yksiselitteistä kantaa puoleen tai toiseen, mutta toteaa, että säännös, joka näin mahdollistaisi julkisoikeudellisen riita-asian ratkaisemisen tietyissä tilanteissa yleisessä tuomioistuimessa, olisi periaatteellisesti merkittävä muutos nykyiseen tuomioistuinlinjojen väliseen tehtävänjakoon, ja että asian periaatteelliseen merkitykseen olisi kiinnitettävä enemmän huomiota.

Hallinto-oikeudet kiinnittävät lisäksi huomiota säännösluonnoksen perustelutekstien oikeellisuuteen ja täsmällisyyteen.

8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Erinäisissä säännöksissä käsiteltyä asemakaavan toteuttamisvastuun siirtoa kiinteistönomistajalle tai -haltijalle kommentoivat lausunnoissaan muutamat kunnat, oikeusministeriö ja SLC (Svenska lantbruksproducenternas centralförbund). Ranta-asemakaavan toteuttamista koskevaa luonnoksen 70 §:ää ei lausunnoissa kommentoitu.

Muutamien kuntien ja yhden maakuntaliiton lausunnoissa esitettiin, että asemakaavan toteuttamisvastuun siirto kiinteistönomistajalle saisi koskea mitä tahansa yksityisen edun vuoksi laadittavaa kaavahanketta. Esimerkkeinä toteuttamisvastuun siirtämiseksi soveltuvista kohteista mainittiin taajama-alueiden ulkopuoliset asemakaavoitusta edellyttävät datakeskus- ja teollisuusalueet. Oikeusministeriö toi lausunnossaan esille toteuttamisvastuun siirron suhteen perustuslain 124 §:ään, joka koskee hallintotehtävän antamista muulle kuin

viranomaiselle. Lakiluonnoksen mukainen säännös vastaa nykyisen lainsäädännön mukaista vastaavaa säännöstä, joka on tullut voimaan ennen nykyistä perustuslakia. SLC:n lausunnossa painotetaan, että mahdollisen vastuunsiirron tulee olla hallittu ja omistajalle taloudellisesti kohtuullinen.

9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Voimaantulo- ja siirtymäsäännöksiä koskevat lausuntojen huomiot painottuivat erityisesti luonnoksen 76 §:ään, joka käsittelee katualueen haltuunottoa, omistuksen siirtymistä, lohkomista ja korvauksia. Säännösluonnokseen olivat ottaneet kantaa useat kunnat, Kuntaliitto ja yksi maakuntaliitto. Lausunnoissa oli lisäksi huomioita nykyisen lainsäädännön mukaisen ohjeellisen tonttijaon asemasta yhdyskuntakehittämislain tultua voimaan, kunnan maapoliittista ohjelmaa koskevista siirtymäsäännöksistä sekä joitain huomioita lain voimaantulon ajankohdasta ja siirtymäajoista yleisemmin.

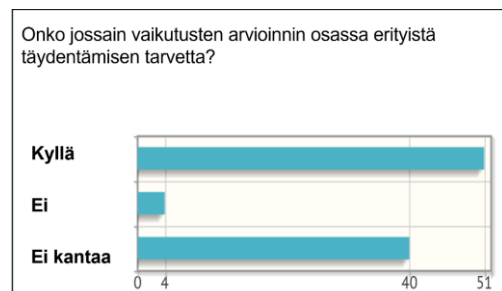
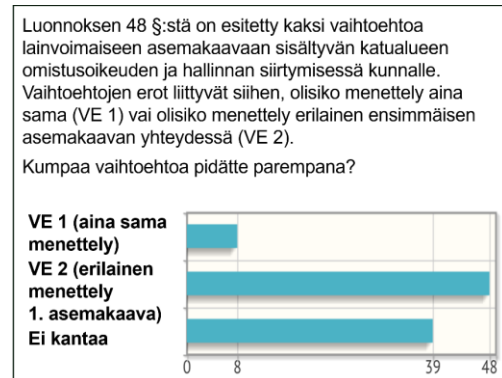
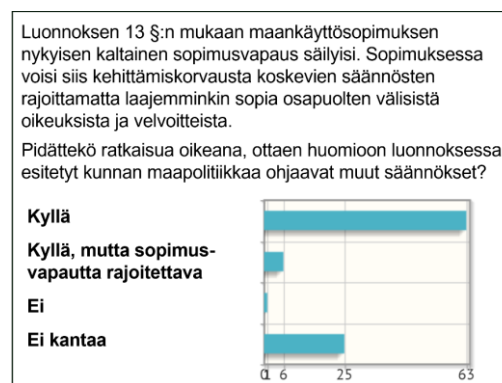
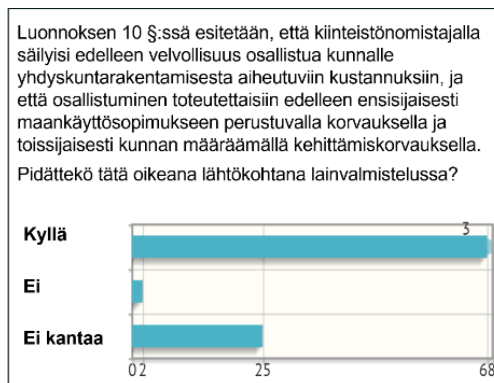
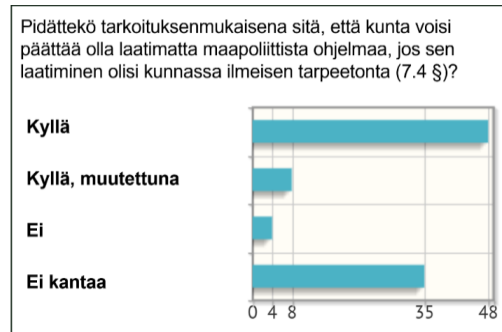
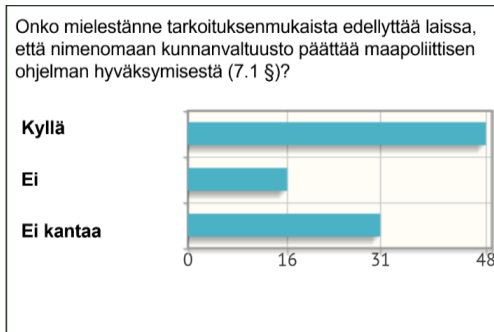
Luonnoksen 76 § käsittelee omistuksen, hallinnan tai korvausten osalta keskeneneräisen katualueen toteuttamista yhdyskuntakehittämislain tultua voimaan. Moni kunta esitti lausunnossaan selvää pidennystä luonnoksessa esitetylle viiden vuoden määräajalle, jonka kuluessa kunnan olisi poistettava edellä mainitut keskeneneräisyydet. Jotkut kunnat esittivät katualueen omistuksen, hallinnan ja korvausten osalta siirtymäaikana noudatettavaksi nyt voimassa olevaa lainsäädäntöä, mikä tarkoittaisi myös ensimmäisen asemakaavan katualueen ilmaisuusvelvollisuuden säilymistä siirtymäajan. Lisäksi muutamat kunnat esittivät, että elokuussa 2025 voimaan tullutta lunastuslain 38 a §:n (520/2025) mukaista kohteenkorvauksen ja haitankorvauksen 25 %:n korotusta ei sovellettaisi korvauksen osalta kesken jääneisiin katujen toteuttamisiin. Liittyen Maanmittauslaitoksen toimivaltaan käynnistää oma-aloitteisesti katualueen lohkominen esitettiin säädettäväksi tarkemmin, mitä seikkoja sen olisi otettava huomioon toimitusmääräyksen ajankohdasta päättäessään. Kuntaliitto huomautti, että jo nykyisellään kiinteistörekisterinpitäjä voi kiinteistönmuodostamislain perusteella käynnistää yleisen alueen lohkomisen ilman hakemusta ja piti sen vuoksi tätä koskevaa säännöstä yhdyskuntakehittämislaisa tarpeettomana. Hajahuomioita esitettiin lisäksi toimituskustannusten maksamisesta valtion varoista, velan vanhenemista koskevan lainsäädännön soveltamisesta tai erillisestä uudesta vanhenemissäännöksestä maksamatta jääneiden korvausten osalta sekä siirtymäsäännöksen tarpeellisuudesta maantietäalueiden omistuksen siirtymisessä kunnalle asemakaava-alueella.

Muista lukua koskevista kannanotoista voi mainita eduskunnan oikeusasiamiehen huolen vireillä olevan maapoliittisen ohjelman käsittelyyn siirtymäsäännösten vuoksi mahdollisesti aiheutuvista viiveistä, Suomen Arkkitehtiliiton huolen liian lyhyistä ja Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry:n huolen liian

pitkistä siirtymäajoista sekä useiden kuntien ja RIL ry:n esille tuoman tarpeen säätää nykyisen lain mukaisesti laaditun ja hyväksytyn ohjeellisen tonttijaon asemasta yhdyskuntakehittämislain tultua voimaan.

Vastaukset Lausuntopalvelussa esitettyihin yksittäisiin kysymyksiin

Lausuntopalvelussa esitettyihin yksittäisiin kysymyksiin saadut vastaukset ovat alla graafisina esityksinä. Kaavioiden alareunassa olevat numerot tarkoittavat vastausten kappalemääriä, eivät prosentteja.



Vaikutusten arviointi

Luonnoksen vaikutusten arvioinnista pyydettiin kannanottoja erillisillä kysymyksillä Lausuntopalvelussa. Kokonaisuutena luonnoksen vaikutusarvioita pidettiin laajoina, mutta jossain määrin puutteellisina. Erityisesti kunnat ja Kuntaliitto ottivat asiaan aktiivisesti kantaa. Jonkin verran näkemyksiä saatiin myös muilta viranomaisilta ja edunvalvontayhteisöiltä.

Kuntien lausunnoissa korostuivat vaikutukset kuntien tehtäviin, kuntatalouteen ja rekrytointitarpeeseen. Kunnat pitivät luonnoksessa esitettyjä arvioita kuntiin kohdistuvia vaikutuksia aliarvioivina. Kuntalausunnoissa korostui tarve kuntavaikeutusten kokonaisuuden arvioinnille. Merkittävänä taloudellisia vaikutuksia aiheuttavina tekijöinä mainittiin erityisesti katualueen ilmaisuusvelvollisuuden poistuminen, määrääjän asettaminen yleisiksi alueiksi muodostamattomien katualueiden lohkomiselle, maapoliittisen ohjelman laatiminen ja sen toteutumisen seuranta, kuulemisvelvoitteet ja yhdyskuntarakentamisen kustannusten yksilöinti. Useat kunnat ja Kuntaliitto toivat esille myös vuonna 2025 toteutuneen lunastuslain korvausperusteiden muutoksen vaikutukset kuntatalouteen. Henkilöstön rekrytointivaikeudet suhteessa uusiin tai laajeneviin tehtäviin nähtiin ongelmallisena kehityksenä. Erityisesti suurten kaupunkien ja Kuntaliiton lausunnoissa nostettiin esiin tarve arvioida säännösmuutosten vaikutusta täydennysrakentamiseen, mikä on nykyisellään kaupunkien kasvun valtavirtaa ja tarkoittaa myös maanhankintatarpeen kohdistumista enenevässä määrin jo rakennettuihin alueisiin. Uuden sääntelyn arvioitiin hidastavan kuntien prosesseja ja vaikuttavan sitä kautta myös kiinteistönomistajien hankkeisiin. Jotkin kunnat näkivät uuden sääntelyn mahdollisesti lisäävän tuomioistuimissa ratkaistavien riitojen määrää. Lisäksi tuotiin esiin tarve arvioida vaikutuksia erityyppisten kuntien näkökulmasta, koska velvoitteet kohdistuisivat eri tavoin suuriin, keskisuuriin ja pieniin kuntiin.

Kuntaliiton mukaan laki selkeyttäisi sääntelyä ja vahvistaisi omaisuuden suoja, mutta samalla kaavoituksen taloudellinen riski kasautuisi kunnille, erityisesti maaseutualueilla. Muutosten vaikutuksesta kuntien maankäyttötuloihin ja maanhankinnan kustannuksiin tulisi tehdä mahdollisimman luotettava euromääräinen arvio. Esitetyn lakiluonnoksen sekä muiden lakimuutosten vuoksi maanomistajien osallistumisvastuu kaventuisi, kun kiinteistönomistajan osallistumisvastuun alaraja säilyisi 500 k-m²:ssä, ja kunnan vastuulla olevien korvausten määrä kasvaisi lunastuskorvaustason nousun ja mahdollisesti myös metsänkäytön rajoituksista aiheutuvien korvausten myötä. Kokonaisuudessa aiempaa harvempi kaavahanke kattaisi siitä aiheutuvat kustannukset. Kokonaisuudessaan kuntien tehtävät lisääntyisivät, maanhankinnan kustannukset kasvaisivat ja kuntien saamat maankäyttökorvaukset vähenisivät.

Muiden viranomaisten kannat vaikutusarvioihin olivat varsin varoivaisia. Maakuntaliitot esittivät hyvin samansuuntaisia näkemyksiä vaikutusarvoista kuin kunnat. Keskeisesti nousivat esille säännösten vaikutus kuntien työmäärän ja resurssitarpeiden lisääntymiseen, vaikutusten kohdistuminen eri tavoin erilaisiin ja erikoisiin kuntiin ja kokonaisarvioinnin puuttuminen. Uudenmaan liiton lausunnossa pidettiin puutteellisena erityisesti sitä, että aiemman maankäyttö- ja rakennuslain neljään lakin jakautumisen muodostaman uuden sääntelykokonaisuuden yhteisvaikutuksia ei ole arvioitu riittävällä tarkkuudella, minkä muutamat kunnatkin nostivat esille. Lupa- ja valvontavirasto painotti ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä kiertotalouteen ja luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvien vaikutusten arvioinnin tarvetta Valtiovarainministeriön lausunnossa korostettiin kuntien tehtävälisäysten kompensointitarpeen arviointia ja keinojen esittämistä kompensoinnin toteuttamiseksi.

Edunvalvontayhteisöiden lausunnoissa korostuivat vaikutukset kiinteistönomistajiin ja kiinteistökehittämiseen. Asuntosäätiö sr:n ja Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry:n mukaan kiinteistönomistajalle aiheuttavia kustannuksia tulisi arvioida monipuolisemmin ja syvällisemmin. Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry näki tarpeen arvioida kuntien maapoliittisen valta-aseman vaikutusta kunnan alueen kehittymiseen ja toimijoihin sekä maanomistajien omaisuudensuojan toteutumiseen. Elinkeinoelämän keskusliitto EK piti arviointia puutteellisena vihreän siirtymän hankkeisiin ja poikkeamislupiin liittyvien uusien maksuvelvoitteiden vaikutusten osalta. Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:n mukaan säännösten vaikutuksia tulisi arvioida ensisijaisesti suhteessa yhdyskuntakehittämisen yleisiin tarpeisiin, tavoitteisiin sekä mahdollisuuksiin ja toissijaisesti voimassa olevaan lainsäädäntöön. Rakli ry esitti, että vaikutuksia arvioitaisiin olemassa olevien tonttien kehittämisen, rakennusten uudelleenkäytön, infrastruktuurin parantamiseen, täydennysrakentamisen edistämisen ja yhdyskuntarakenteen laajentumisen näkökulmista. RIL ry nosti esille mahdollisen lisäresurssien tarpeen. Suomen museoliitto ry totesi, että vaikutuksia kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön ei ole arvioitu. Suomen Omakotiliitto ry:n mukaan pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden sekä muiden ei-ammattimaisten maanomistajien näkökulmasta taloudellisia vaikutuksia ei ole tarkasteltu riittävän konkreettisesti. Yhdistys korosti tarvetta arvioida näihin ryhmiin kohdistuvia vaikutuksia, erityisesti taloudellisten vaikutusten syntymistä, useiden eri velvoitteiden yhteisvaikutuksena.