

Eduskunta
Ympäristövaliokunta

Lausuntopyyntö 1.10.2026, valiokunnan kokous 9.10.2026

ASIA: HE 170/2026 vp Hallituksen esitys eduskunnalle yhdyskuntakehittämislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset kunnista, valtiolta ja yksityiseltä sektorilta. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

1 luku Yleiset säännökset

Lain tarkoitus (1 §) on muotoiltu hyvin. Rakli painottaa erityisesti kaavojen sujuvaa toteuttamista, kiinteistönomistajien oikeuksien ja aseman huomioimista, markkinoiden toimivuutta sekä hyvän hallinnon perusteiden toteuttamista.

Kaavojen toteutuksen säännösten ja niiden soveltamisen on tuettava kaupunkien elinvoiman vahvistamista, investointeja ja panostuksia hyvään yhdyskuntarakenteeseen. Olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuva kaupungistuminen on kestävän talouden pilari.

Maapolitiikan ja maapoliittisten välineiden käytön läpinäkyvyys lisää ennakoitavuutta kaavojen toteutukseen. Ennakoitavuus on tärkein yksittäinen ominaisuus, jota ammattimaiset toimijat peräänkuuluttavat sääntelyltä ja sen soveltamiselta.

2 luku Kunnan maapolitiikka

5 § Maapoliittinen ohjelma.

Esityksen mukaan maapoliittisessa ohjelmassa olisi määriteltävä kunnan maapolitiikan tavoitteet ja periaatteet, joita noudatetaan toteutettaessa maapolitiikkaa eri toimenpiteillä. Hallituksen esitysluonnoksessa asia oli muotoiltu tarkemmin maapolitiikan tavoitteiksi ja keinoiksi tavoitteiden saavuttamiseksi. Luonnosversiossa edellytettiin lisäksi, että ohjelmassa

on selostettava valittujen maapoliittisten keinojen käytön edellytykset ja niiden käyttämisessä noudatettavat periaatteet.

Rakli pitää luonnoksen versiota parempana, sillä se antaisi paremmat edellytykset hankkeiden toteutusmahdollisuuksien ennakointiin. Lisäksi se antaisi selkeämmät kehykset maapoliittisen ohjelman toteutumisen seurannalle (8 §).

8 § Maapoliittisen ohjelman toteutumisen seuranta

Rakli pitää välttämättömänä maapoliittisen ohjelman toteutumisen läpinäkyvää seurantaa. Etenkin seurannan sisältövaatimuksia koskeva 2 momentti on tärkeä. Sen mukaan seurannan olisi perustuttava kunnan hyväksymään maapoliittiseen ohjelmaan. Seurannan olisi sisällettävä tiedot ohjelmassa esitettyjen toimenpiteiden toteuttamisesta ja arvion tavoitteiden toteutumisesta. Lisäksi olisi esitettävä arvio maapoliittisten toimenpiteiden vaikutuksista ja merkittävydestä kunnan talouden, yhdyskuntarakentamisen ja yhdyskuntarakenteen kannalta.

Säännöllinen seuranta lisäisi merkittävästi maapolitiikan läpinäkyvyyttä ja voisi parantaa edellytyksiä arvioida yksittäisten hankkeiden toteutettavuutta.

Rakli ehdottaa, että sekä ohjelman sisältöä koskevaa 5 §:ää että seurantaa koskevaa 8 §:ää muutetaan luonnosversiossa esitetyn kaltaiseksi viittaamalla maapoliittisten keinojen esittämiseen ja niiden käytön seurantaan.

3 luku Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

9 § Kiinteistönomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Rakli pitää tarkoituksenmukaisena, että kiinteistönomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin silloin, kun kaavan toteutuksesta aiheutuu kunnalle yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ja kaava lisää merkittävästi kiinteistönomistajan kohteen taloudellista arvoa.

9 §:ssä esitetään, että kaava-alueen kiinteistönomistajille maksettavaksi tulevien, 1 momentissa tarkoitettuun osallistumisvelvollisuuteen perustuvien korvausten yhteenlaskettu määrä voisi olla enintään kyseistä kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannusten kokonaismäärän suuruinen.

Rakli ehdottaa, että korvausmäärä muutetaan muotoon: "Kaava-alueen kiinteistönomistajille maksettavaksi tulevien, 1 momentissa tarkoitettuun osallistumisvelvollisuuteen perustuvien korvausten yhteenlaskettu määrä on enintään kyseistä kaava-aluetta palvelevan

yhdyskuntarakentamisen kustannusten kokonaismäärän suuruinen, kuitenkin kullakin kiinteistönomistajalla enintään 60 prosenttia kaavan hänelle tuomasta arvonnoususta.”

Tarkennus kohtuullistaisi korvauksen suhteessa arvonnousuun ja parantaisi korvaustason ennakoitavuutta kiinteistönomistajan näkökulmasta. Tarkennus olisi tärkeä siitäkin syystä, etteivät sopimuksen osapuolet ole täysin tasapuolisessa asemassa.

10 § Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset

Esityksen mukaan (1 mom.) kunnan maanhankintakustannukset kaava-aluetta merkittävästi palvelevien yleisten rakennusten rakentamiseksi voitaisiin lukea yhdyskuntarakentamisen kustannuksiksi.

Rakli kyseenalaistaa rakennusten rakentamiseksi suoritettavan maanhankinnan yhdyskuntarakentamisen kustannuksena. Kunnalla on mahdollisuus järjestää yleistä käyttöä myös muun kuin kunnan itsensä omistamissa rakennuksissa, eikä myöskään maan tarvitse olla kunnan omistuksessa.

Pykälän 3 momentin mukaan kunnan kustannuksia, jotka ovat syntyneet yli 15 vuotta ennen osallistumisvelvollisuuden perusteena olevan asemakaavan hyväksymistä, ei saa ottaa huomioon, ellei tähän ole erityistä syytä. Erityisestä syystä takautuva tarkastelu voisi siis olla pidempikin. Rakli pitää 15 vuotta ongelmallisen pitkänä. Kauas historiaan menevä kustannustarkastelu voi heikentää korvauksen ja hankkeen toteutuksen ennakoitavuutta, koska hanketoimija ei tiedä mitä kaikkia menneitä asioita kunta laskee kustannuksiksi. Pitkä historiajanne lisää myös riskiä sille, että samoja kustannuksia maksetaan vuosien saatossa useina yksittäisinä korvauksina tai sekoittuen kiinteistöveron kanssa. Miten ylläpidetään rekisteriä toteutuneista kustannuksista ja suoritetuista korvauksista kunkin kaavan osalta? Mikäli kaavaa myöhemmin muutetaan, maksaako (uusi) omistaja pelkästään sen kaavan, vai myös edellisen kaavan, menneitä kustannuksia?

Rakli ehdottaa, että lähtökohdaksi kustannusten määrittelyssä otetaan kyseisen kaavan toteuttamiseen liittyvät kunnan äskettäiset kustannukset sekä kaavan mukaiset tulevat kustannukset. Takautuva kustannustarkastelu saisi ulottua enintään 10 vuotta taaksepäin.

4 momentin mukaan kunnan olisi yksilöitävä yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja niiden laskentatapa sekä maankäytösopimusta että kehittämiskorvauspäätöstä valmisteltaessa. Rakli pitää yksilöimistä erittäin tarpeellisenä uudistuksena. Rakli korostaa, että mitä varhaisemmin hanketoimija saa käsityksen maankäyttökorvaukseen vaikuttavista kustannuksista, sitä paremmin toimija pystyy arvioimaan hankkeen toteutuskelpoisuutta. Mikäli maankäytösopimuksen valmistelu käynnistyy vasta kaavoituksen loppuvaiheessa, on

kiinteistönomistajalla mahdollonta arvioida toteutettavuutta ennakkoon. Hyvä vuoropuhelu riittävän ajoissa auttaa merkittävästi.

4 momentin mukaan kustannusten yksilöinti ei kuitenkaan rajoittaisi vapautta sopia korvauksen määrästä maankäyttösopimuksella. Tämän vuoksi Rakli pitää erittäin tärkeänä, että sopimusvalmistelussa tuodaan selvästi esiin esimerkiksi jo aiemmin toteutetut, kaava-aluetta palvelevat, yhdyskuntarakentamisen toimenpiteet.

Rakli pitää hyvänä, että 10 §:ssä kielletään sellaisten kustannusten huomioiminen, jotka on jo suoritettu tai tullaan suorittamaan toisissa menettelyissä. On kuitenkin todettava, että sitä, millä maankäyttökorvausta perustellaan, on hyvin vaikeaa erottaa esimerkiksi kiinteistöverosta, jonka perimistä ja korottamista perustellaan myös kunnan panostuksilla yhdyskuntarakenteen kehittämiseen ja siitä johtuvalla maan arvon nousulla.

16 § Maankäyttö- tai kehittämiskorvaus poikkeamisluvan yhteydessä

Pykälän ensimmäisessä momentissa esitetään, että kiinteistönomistajalla olisi velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, mikäli poikkeamisluvasta koituu omistajalle merkittävää kiinteistön arvonnousua. Osallistuminen kustannuksiin tapahtuisi joko maankäyttösopimuksella tai kehittämiskorvauksella.

Korvausmenettelyä oltaisiin laajentamassa kaavoista poikkeamislupiin. Rakli pitää tätä ristiriitaisena rakentamislain 57 §:n tarkoitukseen nähden. Kun rakentamislaille on pyritty edistämään olemassa olevan rakennuskannan resurssiviisaita käyttötarkoituksimuutoksia poikkeamisluvalla, ei niitä tulisi vaikeuttaa toisen lain korvausvaatimuksilla. Mainittua rakentamislain pykälää tulee lähtökohtaisesti soveltaa sellaisenaan.

Toisin kuin esitysluonnoksessa oli, menettelyn soveltamisesta ei esityksen mukaan tarvitsisi mainita maapoliittisessa ohjelmassa. Tämä heikentää maapoliittisten keinojen läpinäkyvyyttä ja ennakoitavuutta.

Samoin kuin 9–10 §:ssä, myös 16 §:ssä korvaamisen perusteena olisivat kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Miten toimittaisiin, jos kunnalle ei joidenkin poikkeamislupien yhteydessä muodostuisi tällaisia kustannuksia? Entä huomioitaisiinko rakennuksen muutostöiden suuret kustannukset kiinteistönomistajan eduksi? Käyttötarkoituksimuutokset ovat taloudellisesti erittäin haastavia hankkeita, jolloin uusi korvaus voi tehdä monesta tarpeellisesta hankkeesta taloudellisesti mahdollottoman toteuttaa.

Korvausmenettelyn ulottaminen poikkeamislupiin on ongelmallinen juuri siitä syystä, ettei kiinteistönomistajalla ole sopimusneuvotteluiden alkaessa arviota siitä, kuinka korkeaa arvonleikkausprosenttia kunta hankkeelta edellyttää.

Rakli ehdottaa, että esityksestä poistetaan korvausmenettelyn laajentaminen rakentamislain 57 §:n mukaisiin poikkeamislupiin.

Jos korvausmenettely kuitenkin säilytetään, tulisi laissa säätää poikkeamisluvan enimmäiskorvaukseksi 20 prosenttia luvan tuomasta arvonnoususta. Perusteena korvaukselle tulisi olla poikkeamisluvasta kunnalle aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset, jotka olisi yksilöitävä.

Maltillinen korvaus toisi ennakoitavuutta ja mahdollistaisi paremmin hankkeiden toteutumisen verrattuna tilanteeseen, jossa enimmäismäärää ei olisi rajattu.

17 § Kehittämiskorvauksen määräämisen edellytykset ja enimmäismäärä

Esityksen mukaan (1 mom.) kehittämiskorvausta ei saisi määrätä, jos kiinteistön arvonnousu ei olisi merkittävä. Arvonnousu ei olisi merkittävä, jos kiinteistönomistajan kaava-alueella omistamille kiinteistöille osoitettaisiin lisää rakennusoikeutta asuntorakentamiseen yhteensä enintään 500 kerrosneliömetriä.

Kunta voisi kuitenkin ”erityisestä syystä” vaatia kehittämiskorvausta jo 300 kerrosneliömetrin rakennusoikeudesta (3 mom.). Tätä on perusteltu sillä, että joillakin alueilla pienikin (lisä)rakennusoikeus voi nostaa kohteen arvoa merkittävästi. Rakli pitää perustelua ongelmallisena: korvauksen perusteena pitäisi olla kunnalle aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset, ei arvonnousu. Mikäli alueella syntyisi merkittävää arvonnousua pienellä rakennusoikeuden määrällä, olisi se viesti suuresta kysynnästä, mihin voisi olosuhteista riippuen vastata kaavoittamalla enemmän rakennusoikeutta, ei alentamalla leikkurikynnystä.

Rakli ehdottaa, että kehittämiskorvauksen kynnystä ei alenneta 300 kerrosneliömetriin, vaan pysytään voimassa olevan lain mukaisesti 500 kerrosneliömetrin alarajassa.

20 § Kehittämiskorvauksen sitominen hintatason muutoksiin

Esityksen mukaan kehittämiskorvauksen määrä sidottaisiin maarakennuskustannusindeksiin sen kuukauden pistelukuun, jona asemakaavan, tonttijaon ja kehittämiskorvauksen määräämistä koskevien päätösten voimaan tulosta on kulunut kaksi vuotta.

Rakli pyytää huomioimaan, että Tilastokeskuksen uusien linjausten mukaisesti maarakennuskustannusindeksin päivitys pysyy kuukausittaisena, mutta on jatkossa maksullinen palvelu.

25 § Yhdyskuntarakentamisen toimenpiteiden toteutusvelvollisuus

Kunnan olisi esityksen mukaan toteutettava kehittämiskorvauksen perusteena olevat toimenpiteet olennaisilta osiltaan kyseisen asemakaavahankkeen mukaisen maankäytön kehityksen edellyttämässä aikataulussa. Jos kunta ei toteuttaisi niitä olennaisilta osiltaan 15 vuoden kuluessa, olisi kunta velvollinen palauttamaan kehittämiskorvauksen tai osan siitä. Lisäksi kunnan olisi neuvoteltava toteutuksen aikataulusta palautukseen oikeutetun kanssa, mikäli on todennäköistä, ettei kunta pysty toteuttamaan toimenpiteitä määräajassa.

Rakli kannattaa palautusmenettelyä sekä kunnan neuvotteluvelvollisuutta toimenpiteiden pitkittyessä yli määräajan. Rakli ehdottaa määräajaksi kymmentä vuotta, kuten voimassa olevassa laissa. Alueiden kiinteistönomistajat ja käyttäjät ovat eriarvoisessa asemassa, mikäli jollain alueella kunnan toimenpiteet valmistuvat viidessä vuodessa ja toisaalla 15 vuodessa. On kohtuullista, että kunta toteuttaa omat toimenpiteensä kaava-alueen maankäytön kehittymisen mukaisesti muiden toteuttajien kanssa samassa tahdissa.

4 luku Kehittämisalue

27 § Kehittämisalue

Esityksen mukaan kunta, tai kunnat yhdessä, voi nimetä kehittämisalueen enintään 10 vuodeksi. Rakli ehdottaa, että alue voitaisiin nimetä kehittämisalueeksi, mikäli vähintään puolet (maapinta-alasta tai rakennetusta kerrosalasta) kiinteistönomistajista olisi nimeämisen kannalla. Kiinteistönomistajien tahto tehostaisi kaavan toteuttamista ja tekisi 10 vuoden määräajasta realistisen. Myös valtion tukitoimille (30 § 1 mom. kohta 4) voi olla paremmat perusteet, kun pohjalla on riittävä yhteistahto.

29 § Aloite kehittämisalueen nimeämiseksi

Rakli pitää pykälää hyvänä. Aloiteoikeus ja siihen liittyvä käsittelyn määräaika (3 mom.) eivät sulje pois tarvetta kiinteistönomistajien puolelta kehittämisalueen nimeämisessä (ks. edellä 27 §:ää koskeva kommentti).

Rakli näkee, että kehittämisaluemenettelyn hyödynnettävyys lisääntyisi julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyötä vahvistamalla. Aloiteoikeus ja kehittämisaluesopimus ovat oikeansuuntaisia uudistusehdotuksia, mutta kumppanuutta saisi vahvistettua paremmin sillä, että kunta voisi nimetä alueen kehittämisalueeksi vain silloin, kun vähintään puolet kiinteistönomistajista olisi nimeämisen kannalla.

5 luku Tonttijako

Raklilla ei lausuttavaa.

6 luku Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

49 § Lunastuslupa perustuva maan lunastaminen

3 momentissa tarkennetaan lunastusluvan myöntämisen edellytyksiä niin, että lunastuksen kohteena olevan alueen tulisi olla sijainniltaan ja laajuudeltaan kehittämistarvetta vastaava ja että lunastaminen olisi ajoitukseltaan kehittämistarpeeseen nähden sopiva. Ajoituksen huomioon ottaminen tarkoittaisi sen selvittämistä, missä aikataulussa tavoiteltu kehittäminen todennäköisesti tapahtuisi ja miksi lunastaminen olisi tarpeen haettuna ajankohtana. Lunastamisen tulisi olla näköpiirissä olevan tavoitellun ja todennäköisen kehitystarpeen vaatimaa. Rakli pitää ajoittamiseen liittyvää tarkennusta hyvänä.

Kimmo Kurunmäki

Johtaja, yhdyskunta & infra