

Ympäristöministeriö

kirjaamo.ym@gov.fi

Asianumero: VN/30449/2023

kunnan diaarinro: 174/2026

Mäntsälän kunnan lausunto yhdyskuntakehittämislain lakiesityksestä

Mäntsälän kunta suhtautuu yhdyskuntakehittämislain lakiesitykseen kokonaisuutena kriittisesti. Lakiesitys sisältää laajoja ja merkittäviä muutoksia kuntien maapolitiikkaan, sopimusmenettelyihin ja maankäytön ohjaukseen, mutta esityksessä ei ole riittävästi eikä johdonmukaisesti perusteltu, miksi muutokset ovat välttämättömiä tai mitä konkreettisia ongelmia nykyisessä sääntelyssä pyritään ratkaisemaan.

Lakiesitys lisää olennaisesti kuntien hallinnollista taakkaa, kaventaa kunnallista harkintaa ja heikentää ennakoitavuutta ilman, että hyötyjen ja kustannusten välistä suhdetta on arvioitu kattavasti.

Seuraavassa keskeisimmät huomiot lakiesityksestä:

1. Vaikutusten arvioinnin puutteellisuus

Lakiesityksen vaikutusten arviointi on selvästi puutteellinen, erityisesti siltä osin kuin kyseessä on useiden samanaikaisesti valmisteilla olevien alueidenkäyttöä koskevien lakimuutosten yhteisvaikutusta kuntien talouteen, maanhankintaan ja maapolitiikkaan, hallinnollisiin prosesseihin sekä henkilöstöresursseihin. Ilman tällaista kokonaisarviota lakiesityksen todellisia vaikutuksia ei ole mahdollista luotettavasti arvioida.

2. Hallinnollisen taakan kasvu ja sääntelyn yksityiskohtaisuus

Lakiesitys lisää kuntien veloitteita, määräaikoja ja dokumentointivaatimuksia useilla osa-alueilla samanaikaisesti. Tämä kasvattaa kuntien hallinnollista työmäärää ilman, että esityksessä on arvioitu henkilöstö- ja osaamistarpeita, vaikutuksia käsittelyaikoihin tai lisäkustannuksia kunnille.

Erityisen ongelmallista on se, että samaan aikaan kuntien taloudelliset ja henkilöstöresurssit ovat yleisesti niukentumassa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten erittelyyn liittyvä sääntely lisää selvästi työmäärää, pitkittää prosesseja ja tuo sopimuskorvausten arvioinnista ennakoimattomampaa. On hyvin haasteellista arvioida mikä osuus kustannuksista syntyy juuri tietyn kaava-alueen yhdyskuntarakentamisen

kustannuksista. Esimerkkinä meluvallin toteuttaminen, joka toteutetaan osana laajempaa ja osin jo olemassa olevaa asuinluetta.

3. Maankäyttöön rinnastettavat sopimukset – epäselvä ja tulkinnanvarainen sääntely

Lakiesityksessä käytetty käsite ”maankäyttöön rinnastettavat sopimukset” § 15:ssä on epämääräinen eikä anna kunnille eikä maanomistajille riittävää selkeyttä mihin kaikkeen sitä sovelletaan.

Perusteluosiossa mainitaan suunnitteluvaraukset. Suunnitteluvarauksia voidaan tehdä kunnan itse omistamalle maa-alueelle. Suunnitteluvaraus on rinnastettavissa enemmän tonttivaraukseen tai kiinteistökaupan esisopimukseen, ei maankäyttösopimusprosessiin ja sen sääntelyyn.

Epäselvä sääntely lisää riskiä tulkintariitoihin, oikeusprosesseihin ja sopimusneuvottelujen pitkittymiseen.

4. Katualueiden ilmaislouutusvelvollisuus

Katualueiden ilmaislouutusvelvollisuutta koskevat muutokset ovat kunnille taloudellisesti merkittäviä. Lakiesityksessä ei ole otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain ja sitä aiemman rakennuslain periaatteita mihin ilmaislouutusvelvollisuus perustuu. Kyse on siitä, että kiinteistönomistajalla on kaava-alueella tontti, jota katuyhteys palvelee ja kunnalle tulee katualueesta rakentamiskustannukset. Ilmaislouutusvelvollisuus on ollut toimiva käytäntö ja yksinkertaistanut hallinnollista tapaa järjestää kaava-alueen toteutus ja katualueiden rakentaminen. Lakiesityksen mukainen ilmaislouutusvelvollisuuden poisto koskisi myös useita vuosikymmeniä aiemmin toteutettuja rakennuskaavateitä, joiden haltuunotto on tapahtunut rakennuslain mukaisesti ilman maapohjan omistusoikeuden siirtymistä kunnalle. Hyvin usein maanomistuksessa on tapahtunut muutoksia, jolloin katualueen alkuperäisen luovuttajan sijaan korvaukset saa katualueita sisältävän kiinteistön nykyinen omistaja.

Lakiesityksessä esitetään vaihtoehtoisia tekstejä § 48 osalta, mutta näiden konkreettista vaikutusta käytännön prosessiin on haasteellista arvioida.

Lakiesitys ei osoita, että nykyinen sääntely olisi aiheuttanut sellaisia ongelmia, jotka edellyttäisivät ilmaislouutusvelvollisuuden periaatteellista uudelleenarviointia.

5. Aikarajat katualueiden osalta

Lakiesitys sisältää useita uusia aikarajoja, joista 76 §:n mukainen viiden vuoden määräaika hoitaa katualueiden lohkomiset on erityisen ongelmallinen. Rakennuslaki (370/1958) ohjasi rakennuskaavateiden haltuunottoa yli 40 vuoden ajan ja lakimuutoksista johtuva velvoite näiden alueiden lohkomiseksi ja korvaamiseksi tulee aiheuttamaan merkittävän työmäärän. Kunnissa ja Maanmittauslaitoksessa ei ole riittävästi resursseja vuosikymmenten aikana haltuunotettujen katualueiden lohkomiseen viiden vuoden määräajassa.

Aikarajojen hyödyllisyydestä tai tarpeellisuudesta ei esityksessä ole esitetty riittäviä perusteluja.

6. Ohjeellisen tonttijaon poistaminen

Ohjeellisen tonttijaon poistamisen vaikutuksia ei ole arvioitu riittävästi. On epäselvää mikä käytännön soveltaminen tulee voimassaolevien asemakaavojen sisältämien ohjeellisten tonttijakojen osalta olemaan.

Lisäksi kiinteistöverolaki 12 a §:ää tulee tarkentaa rakentamattoman asuinrakennuspaikan määrittelyjä, etenkin kohtaa ”Asemakaavan mukaisella asuinrakennuksen rakennuspaikalla tarkoitetaan: ... 2) asemakaavan mukaista sitovan tai ohjeellisen tonttijaon mukaista rakennuspaikkaa”. Tulee samalla varmistaa, että muutoksella ei muuteta korotetun kiinteistöveron asettamisen edellytyksiä.

Nykyiset voimassaolevat ohjeelliset tonttijaot olisi hyvä edelleen jättää voimaan.

7. Lunastuskorvaukset ja taloudelliset vaikutukset

Esitetty muutos lunastuskorvausten määrääminen lunastuslain periaatteiden mukaan tarkoittaa lunastuskorvausten korotusta (lunastuslain mukainen +25 %), joka lisää merkittävästi kuntien kustannuksia yleiseen tarpeeseen tapahtuvissa lunastuksissa. Lakiesityksessä ei ole arvioitu, miten muutos vaikuttaa, kuntien investointikykyyn, yhdyskuntarakenteen kehittämiseen tai kuntien maanhankintakustannuksiin.

8. Maapoliittiset resurssit

Nykyisen alueidenkäyttölain 20 § kunnan tehtävät sisältää maininnan, että ”kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan. Kunnalla on oltava käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.”

Vaikka lakiesitys asettaa uusia velvoitteita ja määräyksiä maapolitiikan harjoittamiselle, lakiesitys ei sisällä eikä varmista sitä, että kunnalla olisi käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja resurssit. Tämä olisi tärkeä edelleen tunnistaa ja kirjata lakiin.

Laki tuo suoraan veloitteen laatia maapoliittinen ohjelma ja siihen liittyvän seurannan.

9. Maankäyttösopimuksia koskevan sopimusvapauden rajoittaminen

Lakiesitykseen sisältyy useita kohtia, joilla rajoitetaan kunnan sopimusvapautta maankäyttösopimuksia laadittaessa. Erityisen ongelmallinen on 19 § kohta, jossa kehittämiskorvauksen alaraja asetetaan 500 k-m² asuntorakentamisen arvonnousun tasolle ja yläraja 60 % asemakaavasta johtuvasta kiinteistön arvon noususta. 10 § mukaan Kiinteistönomistaja on kohdeltava yhdenvertaisesti riippumatta siitä, toteutuuko osallistumisvastuu sopimuskorvauksena (maankäyttökorvaus) tai kehittämiskorvauksena. Näin ollen kehittämiskorvauksen rajat sitovat maankäyttösopimuksia. Kuntien täysi tai lähes täysi vastuu pienten asemakaavojen aiheuttamista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista yhdistettynä katualueiden ilmaisuovutusveloitteen poistumiseen ja lunastuslain mukaiseen 25 % korvausten korottamiseen johtaisi siihen, että kunnille olisi hyötyyn suhteutettuna erittäin kallista toteuttaa yksityiselle maalle asemakaavoja ja asemakaavamutoksia, joiden rakennusoikeuden lisäys on alle 1000 k-m².

10. Maankäyttösopimusten laajentaminen myös poikkeamispäätöksiin ja puhtaan siirtymän sijoittamislupiin

Lakiesityksen positiivinen asia on, että maankäyttösopimuksia voisi tehdä myös poikkeamispäätöksiin ja puhtaan siirtymän sijoittamislupiin liittyen. Sopimuksessa tulisi olla mahdollista sopia myös muista kuin kustannuksista. Esimerkiksi vähintään kummankin osapuolen toteutusaikatauluista ja -vastuista tarkemmin.

11. Julkisyhteisöjen eriarvoinen kohtelu tontinosan lunastuksessa suhteessa muihin maanomistajiin

Lakiesityksessä esitetään, että lunastuslain korvauseriaatteita sovelletaan myös yleisen tontin tontinosan lunastuksessa milloin lunastajana julkisyhteisö poiketen kiinteistönmuodostamislain tontinosan lunastussäännöksistä. Tämä asettaa maanomistajat eriarvoiseen asemaan riippuen lunastajatahosta sekä lisää julkisyhteisöjen kustannuksia. Olisi myös hyvä selkeyttää koskeeko tämä julkisyhteisöjen hallitsemia yhtiöitä.

12. Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Lakiesityksen laajuus huomioon ottaen voimaantuloajankohta ja siirtymäsäännökset ovat kriittisiä. Siirtymäsäännösten tulee turvata keskeneräiset kaava-, sopimusprosessit selkeästi ja yksiselitteisesti, jotta oikeudellinen epävarmuus vältetään.

Yhteenveto:

Edellä esitetyin perustein Mäntsälän kunta katsoo, että yhdyskuntakehittämislain lakiesitystä tulee jatkovalmistella ja muuttaa merkittävästi ennen sen etenemistä. Erityisesti muutostarpeiden perustelut, vaikutusten arviointi ja kuntien tosiasialliset resurssiedellytykset on selkeästi ja avoimesti arvioitava.

Mäntsälässä 30.4.2026

Vesa Gummerus
kuntakehitysjohtaja