03.03.2025

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

Eduskunnan ympäristövaliokunta

Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijalausunto eduskunnan ympäristövaliokunnan lausuntopyyntöön koskien hallituksen esitystä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta koskevan lain muuttamiseksi

HEL 2025-003271 T 03 00 00

Lausuntopyyntö

Eduskunnan ympäristövaliokunta pyytää lausuntoa hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslaki) muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. Lausuntoa pyydetään 3.3.2025 klo 12 mennessä.

Kaupunkiympäristön toimiala antaa seuraavan lausunnon:

Lausunto

Täyden korvauksen vaatimuksen täyttymisen varmistamiseksi lunastuslakiin on esitetty sisällytettäväksi säännös, jonka mukaan jatkossa markkina-arvoon perustuvalle lunastuskorvaukselle suoritettaisiin 25 %:n suuruinen korotus. Helsingin kaupunki vastustaa tältä osin lain muutosesitystä sen kielteisten seurannaisvaikutusten, puutteellisten perusteluiden sekä sen yhdyskuntakehittämiseen tuomien merkittävien haittojen vuoksi aiemmin Helsingin kaupungin luonnosvaiheen lausunnossa 26.8.2024 mainituin perustein. Lisäksi kaupunki toistaa kuuden suurimman kaupungin lausunnossaan 26.2.2025 esittämät näkökohdat ja esittää että:

- Lunastuskorvauksen korotus kohdistetaan esimerkiksi erillislainsäädännöllä tai muutoin ainoastaan sellaisiin tilanteisiin, joissa mahdollisia ongelmia on ollut (mm. energiantuotanto, voimajohtolinjat, tie- ja rata-alueet haja-asutusalueilla)

- Korotuksen suuruus määritellään 0–25 prosentiksi siten, että lunastustoimikunta arvioisi ja määräisi vertailukauppa-aineiston ja muiden

arviointiseikkojen perusteella markkina-arvon päälle maksettavan korotuksen em. vaihteluvälillä

- Korotuksen kertautumisvaikutusten välttämiseksi Maanmittauslaitoksen ylläpitämää kauppahintarekisteriä muutetaan siten, että lunastukseen oikeutetut tahot voivat eriyttää kauppahinnan ja ehdotuksen mukaisen korotuksen toisistaan, jotta voidaan välttää korotuksen kertautumisvaikutusta maan hintaan.

Kaupunkiympäristön toimiala haluaa edellä mainitun lisäksi painottaa ympäristövaliokunnalle erityisesti vielä seuraavia näkökohtia:

Helsingin kaupungin kestävän kasvun edellytykset

Helsingin kaupungilla on vahva rooli Helsingin seudun kasvuedellytysten luomisessa ja Helsingin maankäytön suunnittelussa sekä ohjaamisessa. Kaupunki edistää kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävää kehitystä. Kestävä kasvu perustuu pitkäjänteiseen kaavoitukseen ja kaupunkisuunnitteluun sekä vastuulliseen tontinluovutustoimintaan. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Tavoitteena on, että vähintään 55 % rakentamisesta toteutuu täydennysrakentamisena. Helsingin kasvu edellyttää vähintään 7 000 asunnon rakentamisen aloittamista joka vuosi. Tämän toteuttaminen edellyttää kaupungilta vuosittain vähintään noin puolen miljoonan kerrosneliömetrien kaavoittamista asumistarkoituksiin sekä kaavojen sujuvaa toteutumista aina tarvittavien maa-alueiden hankinnasta, hankkeiden luvittamiseen, tonttien luovuttamiseen ja hankkeiden rakentumiseen. Lisäksi kaavoitamme alueita yritystoiminnan tarpeisiin.

Lunastustilanteiden erilaisuus ja asemakaavamuutosten toteuttaminen

Lunastamista koskevia säädöksiä muuttaessa tulisi erityisesti kiinnittää huomiota siihen, että lunastustilanteet ja hankkeiden sijainnit ovat hyvin erilaisia, kun tarkastellaan lunastamista muiden kuin kuntien infrahankkeita varten tarvittavia lunastuksia varten (väylät, energia) verrattuna lunastamista asemakaavojen toteuttamista varten (kadut, puistot, yleiset rakennukset).

Alueidenkäyttölain säädökset ohjaavat yleisten alueiden ja yleisten rakennusten tonttien hankintaa ja toteuttamista. Koska Helsingin kaupungin kasvu ohjautuu pääasiassa olemassa olevan kaupunkirakenteen sisälle, on kaupungilla tarve tehdä asemakaavanmuutoksia, joiden toteuttaminen edellyttää alueidenkäyttölakiin perustuva maanhankintaa

niin yleisten alueiden, kuten esimerkiksi katujen ja puistoalueiden hankintaa, kuin myös alueen lähipalvelujen tuottamista varten tarvittavien yleisten rakennusten tonttien hankkimiseksi kunnan omistukseen. Asemakaavojen muutoksia koskevat esimerkiksi katualueiden hankinnan osalta eri säädökset kuin ensimmäisen asemakaavan alueita, mutta katualueen toteuttaminen saattaa olla asemakaavan muutosalueella samalla tavalla välttämätön ja kriittinen kynnysinvestointi asemakaavan toteuttamiseksi riippumatta siitä onko kyse ensimmäisestä asemakaavasta vai asemakaavan muutoksesta. Yleisten rakennusten tonttien hankkimatta jättäminen hidastaisi päiväkotien, koulujen ja muiden lähipalveluiden tuottamista alueelle, joka vaikuttaisi myös kaava-alueen asuntohankkeiden edistämismahdollisuuksiin. Sujuvan kaavoituksen turvaamiseksi Helsingissä taloudellinen kynnys maankäyttösopimuksen tekemiseksi on melko korkealla, eikä kaikissa asemakaavanmuutoksissa sopimista edellytetä lainkaan. Yleisten alueiden hankinta kaupungin omistukseen ja hallintaan on kuitenkin näissäkin tilanteissa välttämätöntä, samoin kuin yleensä myös kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen sopimuksin, joilla kaupunki varmistaa mahdollisimman monipuolisen asunto- ja asukasrakenteen siten että asuinalueet eivät eriydy ja olemassa olevat alueet kehittyvät myös muutoin kuin pelkkään kasvuun perustuen. Näitä näkökulmia olisi hyvä tarkastella jatkossa myös yhdyskuntakehittämislain valmistelun yhteydessä.

Lunastaminen olisi jatkossa ensisijainen maanhankintatapa

Moderniin demokraattiseen yhteiskuntaan ja voimassa olevan lainsäädäntöön kuuluvalla tavalla Helsingissä on noudatettu ensisijaisesti sopimiseen perustuvia menettelyjä ja toimintatapoja maan hankkimiseksi kunnalle asemakaavojen toteuttamista varten. Kaavojen toteuttamiseen kuuluvien yleisten alueiden hankinta kaupungin omistukseen on ensisijaisesti sopimalla, joka on mahdollistanut yleisten alueiden hankinnan kaupungille suorin ostoin tai kiinteistövaihdoin joko osana maankäyttösopimusta tai erillisin kiinteistökaupoin toteutettuna. Lunastuslain muutoksen toteutuessa hallituksen esityksen mukaisena muuttuisi yleisiä alueita koskeva maanhankinta näkemyksemme mukaan aina ensisijaisesti lunastuksissa käsiteltäväksi, koska maanomistajan ei ensinnäkään esitetyn 25 %:n vakiokorotuksen takia ole taloudellisesti järkevää myydä omistamiaan katu- ja puistoalueita sekä yleisen rakennuksen tontteja tai niiden osia missään tilanteessa vapaaehtoisella kaupalla kunnalle ja toiseksi osassa tilanteita kunta ei voi kiellettyä valtiontukea koskevien säädösten pohjalta tarkasteltuna maksaa yritykselle, joka toimii markkinatilanteessa, maasta markkina-arvoa korkeampaa hintaa. Maanomistajan parhaan mahdollisen tuoton ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamiseksi siirrytään käytännössä lunastusmenettelyyn. Lunastusmenettely ajoittuu asemakaavan hyväksymisen jälkeiseen aikaan. Muutos tulisi siten näkemyksemme mukaan lisäämään

kaavasuunnittelun ennakoimattomuutta, hidastamaan asemakaavojen toteuttamista, nostamaan tonttien hintoja, hidastamaan palvelujen järjestämistä asukkaille, lisäämään yhteiskunnan kansalaisten ja yritysten kustannuksia sekä kaiken kaikkiaan vaikeuttamaan hallitun sekä taloudellisesti ja ekologisesti kestävän yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Muutos olisi merkittävä eikä ainoastaan hidastaisi maankäyttösopimusneuvotteluja ja asemakaavamuutosten käsittelyä sekä sitä myötä yhdyskuntien kehittämistä vaan samalla myös muuttaisi perustavanlaatuisesti sopimusyhteiskuntaa kohti viranomaisyhteiskuntaa.

Maa-alueiden hinnoittelu maanhankinnassa

Helsingin pitkäjänteinen maanhankinta ja sopimismenettely ovat tuottaneet jo kauan hyviä tuloksia kasvun edellyttämien edellytysten luomisessa. Voimakkaan kysynnän takia maa on Helsingissä hyvin arvokasta. Tämän takia kaupunki on jo pitkään maksanut maahankinnassa noin 1 euroa maaneliömetri arvoiseen maa- ja metsätalousmaahan nähden 10–75 kertaisia hintoja eli kymmeniä euroja per maaneliömetri. Asemakaavan muutostilanteissa neliöhinnat voivat kuitenkin olla edellä mainittuun nähden moninkertaisia, mikäli oston kohteena on aiemman asemakaavan mukainen rakennuspaikan osa. Tällöin maksettavat hinnat ovat satoja euroja maaneliömetriltä. Voidaankin siis todeta, että esitetyllä 25 %:n korotuksella on myös huomattavia vaikutuksia maksettavien korvausten rahalliseen määrään, eteenkin vielä, kun vakiokorotus kumuloituisi tulevaisuudessa hintatasoa jatkuvasti nostavaksi tekijäksi. Samalla toteamme, että näkemyksemme mukaan esitetyltä korotukselta puuttuvat kuitenkin myös asialliset perusteet, sillä maasta maksetaan jo huomattavasti sen käyttöä maa- ja metsätaloustarkoituksiin korkeampia korvauksia ja mikäli kyseessä on aiemmassa asemakaavassa rakennusmaaksi osoitetun maan arvo, ei Helsingissä siihen liity hallituksen esityksessä muutoksen perusteeksi esitettyjä arviointiepätarkkuuksia.

Lopuksi

Oikea-aikainen yhdyskuntien kehittäminen ja rakentaminen edellyttävät lainsäädännön osalta toimivia maapoliittisia keinoja. Ensisijaisesti sopimiseen perustuva, täydennysrakentamista kaikin mahdollisin keinoin tukeva lainsäädäntö hyödyntää kestävien ja elinvoimaisten kaupunkien rakentamista, yrityksiä ja asukkaita. Kaupunkien kasvu ja kasvun taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävä hallinta tulee jatkossakin olemaan yhdyskuntien kehittämisen keskiössä.

Toimivalta

03.03.2025

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

Helsingin kaupungin hallintosäännön 19 luvun 5 §:n mukaan ellei toisin ole säädetty tai määrätty, kaupungin puhevaltaa käyttää ja kaupungin esitykset ja lausunnot ulkopuoliselle antaa kaupunginhallitus.

Asian periaatteellisen ja taloudellisen merkityksen ollessa vähäinen, kaupungin esitykset tai lausunnot antaa se kaupungin viranomainen, jonka tehtäviin asia kuuluu.

Lausunto täydentää kaupunginhallituksen ja pormestarin aiemmin antamia lausuntoja, joten sen antaminen kuuluu kaupunkiympäristön toimialajohtajalle.

Lisätiedot

Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201
timo.laiho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

Liitteet

1 Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

03.03.2025

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

Ville Lehmuskoski
kaupunkiympäristön toimiala-
johtaja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.