3.3.2025

Eduskunnan ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi

Viite: Sähköposti 20.2.2025

HE 218/2024 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi

LAUSUNTO

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt Kangasalan kaupungilta kirjallista asiantuntijalausuntoa otsikon mukaisesta aiheesta 20.2.2025.

Kangasalan kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Lunastuskorvaus heikentää vapaaehtoisten kauppojen mahdollisuutta korjaamatta koettuja ongelmia

Kangasalan kaupunki on budjetoinut vuosittain 1 000 000 euroa maanhankintaan. Tällä summalla toteutetaan pelkästään raakamaan vapaaehtoisia kauppoja. Uutta maanomistusta on viime vuosina hankittu keskimäärin 50 ha/vuosi.

Lunastusmenettelyä on harvoin käytetty maapolitiikan keinona Kangasalla, vaikka viimeisin lunastus onkin toteutettu ihan lähihistoriassa 2016. Lunastuksia käytetään lähinnä katujen ja muiden yleisten alueiden hankinnassa, joskin niissäkin ensisijainen vaihtoehto on toistaiseksi ollut katujen osalta vapaaehtoinen haltuunottosopimus ja muilla yleisillä alueilla kauppa, vaihto tai sopimukseen perustuva luovutus.

Isoissa kaupunkikehityshankkeissa Kangasalan kaupunki pyrkii hankkimaan kaavoitettavan maan omistukseensa ennen asemakaavoitusta. Pienemmissä täydennysrakentamishankkeissa kaavaa voidaan laatia myös yksityiselle maalle maankäyttösopimuksia hyödyntäen ja maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Tämä koskee tietyin ehdoin myös aikaisemmin kaavoittamatonta yksityistä maanomistusta.

Hallituksen esitykseen kirjattu markkina-arvo perusteinen maapohjan hinnoittelu lunastuksissa on kannatettava muutos vanhaan verrattuna.

Sen sijaan lunastuksessa markkinahinnan päälle tuleva 25 % korotus heikentää vapaaehtoisten kauppojen toteutumista tai lopettaa vapaaehtoiset kaupat kokonaan.

Ehdotetun muutoksen myötä maanomistajan kannalta olisi aina kannattavampaa vaatia kuntaa lunastamaan maa-alue vapaaehtoisen kaupan asemesta, koska näin maanomistaja saa korotuksen verran markkinahintaa paremman kauppahinnan. Samalla lunastuksen myötä korotettu hinta tulee uudeksi markkinahinnaksi ja hintoja korottava kierre on valmis. Tällainen kehitys on epätoivottava.

Lisäksi lunastusmenettely hidastaa monia prosesseja ja siten kaupunkikehitystä. Esimerkiksi Kangasala on voimakkaasti kasvava kaupunki, joka on investoinut ja investoi parhaillaan isosti uusiin asuin- ja yritysalueisiin. Isot teolliset sijoittumiset sietävät tunnetusti huonosti viivästyksiä.

Mielestämme hallituksen esityksen perusteluissa esitetty maanhinnan merkityksettömyys rakennushankkeessa tai tulevien asuntojen hinnoissa ei ole täysin reaalimaailmaa vastaava. Maanhankinnan hinnalla on merkitystä ja esimerkiksi asuntohankkeissa maanhankinnan hinnan kuormittavuutta saatetaan siirtää esim. osittain lunastettava vuokratontin suuntaan tai isoihin yhtiölainoihin. Kannattavuus on etenkin kehyskunnissa ainakin rakennusliikkeiden mielestä melko olematon esimerkiksi riskeihin suhteutettuna ja maanhankinnan hinta on yksi tekijä hankkeiden kannattavuutta ja käynnistymistä arvioitaessa. Jos maan markkinahintaa nostatettaisiin muissa kohteissa toteutuneiden lunastusmenettelyn hintoja korottavan automaation kautta, heijastuisi se väistämättä myös kuntien maaomaisuudestaan perimiin hintoihin.

Kun maanhinnalle näin luodusta kehityksestä tulee jo sellaisenaan jossain vaiheessa este rakennushankkeen käynnistymiselle, tulisi siinä tapauksessa olla valmis vastaavalla määrällä purkamaan rakentamisen liittyvää kustannuksia lisäävää sääntelyä ja myös toteuttamaan tämä sääntelyn purku vaikuttavalla tavalla. Lisäksi saatettaisiin joutua esimerkiksi rakennetun ympäristön ja asuinalueiden viihtyvyydelle tärkeiden laatutavoitteiden merkittävään karsimiseen.

Vapaaehtoisiin kauppoihin perustuva maanhankinta meidän näkemyksemme mukaan siis vähenee tai loppuu kokonaan. Tilalle tulevat lunastus tai maankäyttösopimukset. Molemmat sopivat huonosti isojen monen kymmenen tai jopa satojen maanomistajien omistaman maa-alueen kehittämiseen ja kaavoittamiseen, koska molemmat prosessit ovat hitaita ja melko paljon resursseja vaativia. Vaarana on, että hankkeista joudutaan neuvottelemaan ja viemään lävitse kaavoitusprosesseja kymmenien tai satojen maanomistajien kanssa tai vaihtoehtoisesti kuntien maanhankinta kestää vuosia lunastuslupien ja lunastustoimitusten ruuhkautuessa samalla kun kustannukset kasvavat itse prosessissa ulkopuolisten asiantuntijoiden ja konsulttien käytön myötä. Uudistus on näkemyksemme mukaan siten ristiriidassa hallituksen tavoittelemiin nopeisiin kaavoitus- ja lupaprosesseihin.

Arvonleikkauksesta luopuminen

Sopimusperusteisesti kaavoitettaessa myös arvonleikkaussäännöstöllä on merkitystä. Ilman arvonleikkausta maanomistajien omien maiden rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksien optimointi voisi helposti päätyä ristiriitatilanteisiin eri maanomistajien välillä. Nykyisen lainsäädännön aikana Kangasalla ei ole ollut tarvetta arvonleikkauksen käytölle. Yleensä yksityistä maanomistusta kaavoitettaessa maanomistajia ei ole ollut kuin muutama ja tilanteet on pystytty hallitsemaan maankäyttösopimuksin.

Kohteliaimmin

Kangasalan kaupunki

Laatijaorganisaation nimi

Teemu Valkolehto
kaupungingeodeetti
050 596 9125

Marja Vanhala
lakimies
040 754 6332

etunimi.sukunimi@kangasala.fi

Jakelu Eduskunnan ympäristövaliokunta

Tiedoksi Kaupunginhallitus, kaupunginjohtaja Oskari Auvinen, Hallintojohtaja Jonna Sillman-Sola, elinympäristöjohtaja Sirkku Malviala, hallinnon sihteeri Kirsi Touhunen