

Maapolitiikan välineet ja lunastuslainsäädäntö 2.2.2021 tilannekatsaus

Matti Holopainen



Kaavan toteuttamista koskeva säädösvalmistelu

- **Lunastuslainsäädäntöä** koskeva valmistelu (OM)
- **Maankäyttö- ja rakennuslain kaavan toteuttamista** koskevien säädösten valmistelu (YM)

Kaavan toteuttamista koskevien säädösten valmistelu (YM)

- **Tonttijakoa** koskevien säädösten selkiyttäminen (MRL 11 luku)
- **Katualueiden haltuunoton, korvaamisen ja rakentamisen prosessin** selkiyttäminen (MRL 12 ja 14 luvut sekä 13 luvun 92-95§:t)
- **Katualueen ilmaislouvutusvelvollisuudesta luopuminen** ja mahdollinen korvaaminen muulla mekanismilla (MRL 14 luku, 104 § ja 105 §)
- **Maankäyttösopimuksia** koskevien säädösten selkiyttäminen (MRL 12a luku)
- **Kehittämisaaluetuennettelyyn** kehittäminen (MRL 15 luku)

MRL – kaavan toteuttaminen, jaoston kokous 7.5

- tonttijako- ja katupykälät alustavassa esittelyssä, menossa 28.5 työryhmän käsittelyyn siinä asennossa kuin silloin ovat. Pykälää käydään läpi Kaato-kokouksissa. Kaikki palaute kunnista tervetullutta. Nyt käytiin läpi seuraavia pykäläiä:
 - onko katu osa infrastruktuuria vai erillinen käsite ?
 - nykyinen kadunpito-käsite purettu osiin (suunnittelu, toteutus, ylläpito...)
 - (MRL 92§) - kunnan oikeus yksityisen tien alueeseen - tulisiko ”tienpitopäätös” ?
 - (MRL88§) - tonttiliittymä kuten nyt
 - kadunpidon siirtomahdollisuus yksityiselle, siirtyisi lain puolelle vai tarvitaanko jatkossa enää ?
 - **katualueen ilmaisluovutuksen poistaminen, käytiin keskustelua seurannaisvaikutuksista:**
 - maankäyttösopimusten tarve lisääntyy
 - kuntien lisääntyvät maanhankinnan kustannukset
 - Katualue siirtyisi kunnan omistukseen kiinteistökaupalla tai lunastustoimituksella
 - sitova tonttijako:
 - onko ak-alueella määräalan kaupan/kiinteistökaupan jälkeen tarve käynnistää tonttijaon laadinta automaattisesti ?

Lunastuslainsäädännön valmistelu 1/2

- Lähtökohtana on hallitusohjelman kirjaus: ” Toteutetaan **maanomistajan oikeusturvaa parantava ja kuntien maapolitiikan turvaava lunastuslain kokonaisuudistus.**”
- **Kuntaliiton johto lähetti oikeusministerille kesäkuussa 2019 kirjeen** koskien lunastuslainsäädännön valmistelua. Kuntaliitto halusi korostaa asian merkitystä kuntien maapolitiikan hoitamiselle ja maankäytön järjestämiselle sekä toiminnallisesti että taloudellisesti.
- **OM valmistelee parhaillaan hallituksen esitystä** lunastuslainsäädännön tarkistamiseksi. Valmistelu on tehty ministeriössä virkamiestyönä viime hallituskaudella tehdyn valmistelun pohjalta.
- OM, YM ja KL toteuttivat huhtikuun alussa noin 40 kaupungille ja kunnalle suunnatun **kyselyn kuntien maanhankinnasta** käytettäväksi lunastuslainsäädännön tarkistamisen valmistelussa.

Lunastuslainsäädännön valmistelu 2/2

- Hallituksen esitys on sisällöllisesti valmistunut 16.4.2020 ministeriön virkamiesvalmistelun osalta. Tavoitteena on saada hallituksen esitysluonnos valmiiksi viimeistään 24.4.2020 mennessä, jonka jälkeen esitys menee ministeriön poliittisen johdon käsittelyyn ennen esityksen lähettämistä lausuntokierrokselle.
- Kuntaliitossa ei ole tietoa siitä, tullaanko esitystä käsittelemään hallituspuolueiden kesken ennen lausuntokierrosta.
- Helsingin, Espoon ja Vantaan sekä Kuntaliiton johto on 17.4.2020 esittänyt Oikeusministerille palaveria lunastuslainsäädäntöä ja sen valmistelua koskien.

Palaveri kuutoskaupungit, KL ja OM/Oikeusministeri 6.5 klo 16.

- Kaupungit valmistautuvat kaupunkien maapolitiikan työryhmässä yhteistyöhön hallituksen esitystä koskevan lausunnon valmistelussa.

OM-palaverin Esityslistalla

Kuntatalouden tasapainoa tukevan maankäyttöpolitiikan edellytysten turvaaminen lunastuslainsäädännön tarkistamisen yhteydessä

- **Vapaaehtoisen maanhankinnan aseman turvaaminen kuntien maapolitiikassa**
- **Vakaa maanhintakehitys, sen turvaaminen sekä raakamaalla tehtävän kiinteistökeinottelun estäminen**
- **Julkisten investointien tuoman lisäarvon ohjaaminen julkisen sektorin hyväksi**
- **Merkittävien hallinnollisten kustannusten välttäminen, jos lunastus säilyy nykyisenä marginaalisena viimekätisenä keinona hankkia maata julkishallinnon käyttöön**

OM-palaverin Esityslistalla

Lunastuslainsäädännön keskeiset ratkaisut kuntien toimintakyvyn ja talouden turvaamisen näkökulmasta

- Vapaaehtoisen kaupankäynnin aseman varmistaminen ensisijaisena ratkaisuna maata hankittaessa
- Arvonleikkaussäännösten pysyttäminen
- Lunastuskorvauksen tason säilyttäminen menetyksestä maksettavana täytenä korvauksena käyvän hintatason mukaan - ei makseta käypää markkinahintaa korkeampaa lunastuskorvausta
- Veroetu maata kunnalle ja valtiolle luovutettaessa tulisi ottaa huomioon maksettavan korvauksen kokonaismäärää tarkasteltaessa

OM-palaverin Esityslistalla

Toimenpide-ehdotus

- **Arvonleikkaus ja täyden korvauksen periaate säilytetään nykyisellään**
- **Maata kunnalle tai valtiolle luovutettaessa luovutaan luovutusvoiton verosta kokonaan**
- **Ohjataan lisää resursseja arvioinnin tutkimukseen ja koulutukseen**

Valmistelun tilanne (Oikeusministerin 7.5 antama tieto):

- valmistelu edennyt suunnitellusti viime hallituskaudella tehdyn selvityksen pohjalta
- lausunnot otettu huomioon
- vaikutustenarviointikeskustelua käyty YM:n ja KL:n kanssa MRL-valmisteluun liittyen
- **luonnos viimeistelyssä (Jari Salila 8.5: ”On nyt ministerin erityisavustajan käsittelyssä”) TILANNE EDELLEEN SAMA ELI POLIITTISESSA VALMISTELUSSA HALLITUKSEN PIIRISSÄ**
- (lähtee lausunnonle lähiaikoina)
- (HE eduskunnalle syysistuntokaudella)
- **KESKEISET LINJAUKSET NYT:**
 - **soveltamisala säilyy nykyisellään**
 - **arvonleikkaus säilyy**
 - **täysi korvaus markkina-arvon perusteella, lunastuskorvaukseen maltillinen korotus sen päälle (esim. 15% ?)**

Kunta ei rikastu raakamaan hankinnalla

Aktiivinen maankäyttöpolitiikka ja raakamaan hankinta ovat terveen kuntatalouden peruskivi – kuntalaisten yhteinen etu.

Kunnan maankäyttöpolitiikan tavoitteena on tarjota kuntalaisille, yrityksille ja asukkaille, kohtuuhintaisia rakentamismahdollisuuksia ja asuntoja toimivine lähipalveluineen. Kunta hankkii raakamaata ja kaavoittaa sen, jotta verotustarve on mahdollisimman alhainen ja kuntatalous on tasapainossa. Kunta on houkutteleva paikka asua ja yrittää.

Kunnan tulee kohdella kaikkia maanomistajia tasapuolisesti myös raakamaata ostettaessa. Maan hintaan vaikuttavat alueen sijainti ja etäisyydet yhdyskunta-

Kustannusvastuu on yhteinen. Lisäarvo syntyy kuntalaisten demokraattisen päätöksenteon ja yhteisesti maksettujen investointien ansiosta. Yhdyskunnan kehittäminen kunnan raakamaan hankintaan perustuen tukee kunnan taloutta kahdesta suunnasta.

Kyseessä olevan maankäyttö-

Kunnan pitää olla houkutteleva paikka asua ja yrittää.

Kunnan tulee kohdella kaikkia maanomistajia tasapuolisesti myös raakamaata ostettaessa.

KUN KAUPPA EI SYNNY



Ministeriö auttaa

- Jos kauppaa ei saada aikaan, niin kunta voi aina hakea lunastuslupaa ympäristöministeriöltä.
- Lunastusprosessissa maanmittauslaitoksen virkamiehet määrittelevät käyvän hinnan mukaisen korvauksen luovutusta maasta.

toteuttaminen ja käyttöönotto mahdollistavat palvelujen korkean käyttöasteen.

Kunnan vastuulla olevien palvelujen kustannustehokkuus ja korkea käyttöaste vaikuttavat ratkaisevasti kunnan tarpeeseen kerätä veroja. Pääosa kunnan menoista koostuu kunnan vastuulla olevien lähipalvelujen järjestämisen kustannuksista. Aiemmin kaavoitettuja alueita uudelleen kaavoitettaessa sovitaan maankäyttösopimuksella kunnan ja maanomistajan kesken hankkeen kunnalle aiheuttamien kustannusten maksamisesta.

Näissä tilanteissa kuntalaisille yhteisesti kohdistuvat kustannukset ovat yleensä merkittävästi pienemmät kuin kaavoituksen tuoma lisäarvo. Vain osa tästä tar-

ETLA 8/2018: Julkisiin investointeihin perustuva arvonnousu tulisi aina pyrkiä siirtämään julkiselle vallalle

”Liikenneinvestoinnit voivat paikallisesti nostaa rakennuskelpoisen maan ja asuntojen hintoja merkittävästi. Esimerkiksi uusi raideyhteys keskustaan nostaa tonttien ja asuntojen arvoa asemien läheisyydessä. **Tällainen julkisiin investointeihin perustuva arvonnousu kannattaisi aina pyrkiä verottamaan tai siirtämään muulla tavoin julkiselle vallalle. Tämä johtuu siitä, että arvonnousu ei ole seurausta maan tai asuntojen omistajien omasta toiminnasta.** Siksi sen verottaminen ei myöskään samalla tavalla ohjaa ihmisten käyttäytymistä kuin vaikkapa työtulojen tai investointien tuoton verottaminen. **Yksityisessä omistuksessa olevan kaavoittamattoman maan arvonnousu voidaan pyrkiä siirtämään julkiselle sektorille kuntien kaavoitusmonopolin avulla.**”

Lähde:

Hyytinen, Ari – Määttänen, Niku – Vihriälä, Vesa (23.8.2018). ”Liikenneinfrastruktuurin rahoittamiseen tarvitaan uusia välineitä”.


ETLA Muistio No 70. <https://pub.etla.fi/ETLA-Muistio-Brief-70.pdf>

Kunnan lunastusoikeus ja velvollisuus

- **Kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeus asemakaava-alueella (MRL [96 §](#))**
- **Rakentamiskehotukseen perustuva lunastus (MRL [97 §](#))**
- **Oikeus lunastaa toiselle kuuluva rakennus tai oikeus (MRL [98 §](#))**
- **Lunastuslupaan perustuva maan lunastaminen (MRL [99 §](#))**
- **Kaavan toteuttamista helpottava lunastus (MRL [100 §](#))**
- **Lunastus- tai korvausvelvollisuus (MRL [101 §](#))**
- **Tontinosan lunastaminen (KML 62-63n)**

Lunastusluvan hakeminen Ympäristöministeriöstä

- Yhteenvetoja tilanne 19.11.2019
- Vireille tullut MRL:n aikana, **19.11.2019 mennessä 78 hakemusta**
- Vireillä on tällä hetkellä 5 hakemusta
- **Myönnetty on 51 lunastuslupaa**, joista 4 vain osin (1 päätös on kumottu KHO:ssa). Hylätty on 5 hakemusta.
- Palautettu 4 hakemusta, joissa kaikissa siirto maanmittaustoimistolle
- 11 hakemusta on peruutettu hakijan toimesta
- 1 rauennut, kuntaliitoksen jälkeen ei kunnalta saatu lausuntoa asiasta, 1 muu on vastaus yksityisen lunastusasiaan ja 1 asianhallintajärjestelmän virhekirjaus

A person wearing a blue sweater is looking at a large stack of papers. The papers are piled high, and the person's hands are visible near the top of the stack. The background is a light, textured surface.

**YM on hyväksynyt
(pysytetty) lunastusluvan
yhteensä n. 1027,5 ha:lle
Lunastuslupahakemusten
(kaikki) käsittelyaika on
ollut keskim. 1 v. 1 kk.
Käsitellyistä tapauksista
7 käsittelyaika on ollut yli
2 vuotta ja n. 30
käsittelyaika alle vuoden.**

Lunastuslupaa haettu Ympäristöministeriöstä

- Janakkalan kunta
- Muuramen kunta
- Pornaisten kunta
- Tuusulan kunta
- Tampereen seudun keskuspuhdistamo Oy
- Limingan kunta
- Kempeleen kunta
- Iisalmen kaupunki
- Lappeenrannan kaupunki
- Hyvinkään kaupunki
- Kouvolan kaupunki
- Pirkkalan kunta
- Vantaan kaupunki
- Savonlinnan kaupunki
- Tuusulan kunta
- Sipoon kunta
- Oulun kaupunki
- Äänekosken kaupunki
- Vaasan kaupunki
- Lahden kaupunki
- Järvenpään kaupunki
- Pornaisten kunta
- Pornaisten kunta

- Sipoon kunta
- Sipoon kunta
- Sipoon kunta
- Ylistaron kunta
- Järvenpään kaupunki
- Järvenpään kaupunki
- Haukiputaan kunta
- Sipoon kunta
- Kuopion kaupunki
- Kuopion kaupunki
- Mäntsälän kunta
- Mäntsälän kunta
- Raision kaupunki
- Oulun kaupunki
- Askaisten kunta
- Helsingin kaupunki
- Kontiolahden kunta
- Porin kaupunki
- Länsi-Uudenmaan Jätehuolto Oy
- Oulun kaupunki
- Haukiputaan kunta
- Someron kaupunki
- Kontiolahden kunta
- Kempeleen kunta
- Espoon kaupunki
- Haukiputaan kunta

- Porvoon kaupunki
- Valkeakosken kaupunki
- Seinäjoen kaupunki
- Kirkkonummen kunta
- Lappeenrannan kaupunki
- Kangasalan kunta
- Ylöjärven kaupunki
- Ylöjärven kaupunki
- Lappeenrannan kaupunki
- Haukiputaan kunta
- Nurmijärven kunta
- Varkauden kaupunki
- Järvenpään kaupunki
- Kuusankosken kaupunki
- Oulun kaupunki
- Nurmijärven kunta
- Ylistaron kunta
- Kankaanpään kaupunki
- Finavia Oyj
- Iisalmen kaupunki
- Vihdin kunta
- Raahen kaupunki
- Jyväskylän maalaiskunta
- Mäntsälän kunta
- Jyväskylän maalaiskunta
- Jämsänkosken kaupunki
- Helsingin kaupunki

Lunastusluvan hakeminen parhaillaan vireillä Ympäristöministeriössä

- Janakkalan kunta
- Muuramen kunta
- Pornaisten kunta
- Tuusulan kunta

Espoo
Helsinki
Inkoo
Janakkala
Jyväskylä
Järvenpää
Kajaani
Kerava
Kuopio
Lahti
Loviisa
Muurame
Oulu
Pirkkala
Porvoo
Raahe
Savonlinna
Seinäjoki
Sipoo
Tuusula
Uusikaupunki
Vaasa
Vantaa

Kysely kuntien (23) vapaaehtoisesta maanhankinnasta 2015-2019 - kysyttiin 10 tärkeintä aluetta vuosittain

- 4869 ha
- 807 kauppaa
- 131 miljoonaa €
- Neuvotteluaika: 1 viikko – yli 10 vuotta