

TRE:1361/10.00.02/2026

Tampereen kaupungin lausunnon tärkeät nostot esityksestä yhdyskuntarakentamislainsäädännöstä.

Liitetään lausuntopalvelun kohtaan: Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi.

Lakiesitys ei huomioi täydennysrakentamista

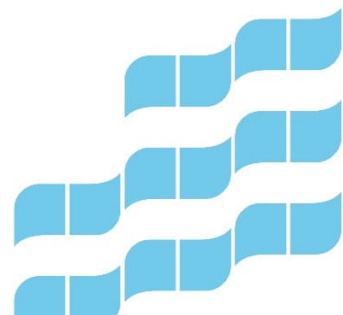
Tampereen kaupunki on pettynyt siihen, että yhdyskuntakehittämissäin esitys nojaa edelleen vain ensimmäisten asemakaavojen kaavoittamiseen. Kaupunkien arki maankäytön muutoksissa on jo vuosien ajan ollut täydennysrakentamisen asemakaavamuutosten tekemistä ja niihin liittyvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisesta sopimista kiinteistöomistajien ja maanvuokralaisten kanssa. Täydennysrakentaminen on kestävä tapa vastata kaupunkien asukasmäärän kasvupaineeseen ja suojella vielä neitseellisiä alueita rakentamiselta.

Lakiluonnoksen mukainen kustannusten kohdistaminen hankkeeseen yhdyskuntarakentamiskustannusten osalta luo epävarmuutta tulevien kustannusten osalta ja hidastaa siten asemakaavamuutosten liikkeellelähtöä erityisesti asunto-osakeyhtiöiden omistamien tonttien osalta.

Tampereen kaupungilla on ollut käytössä täydennysrakentamisen kannustimet, joilla on kannustettu keskustassa olevien vähän yhdyskuntarakentamisen kustannuksia tuottavia hankkeita, perimällä pienempää maankäyttökorvausta. Tämän lain myötä tällainen kannustinmalli ei ole enää mahdollinen.

Kunnan elinvoima, veto- ja pitovoima sekä vaikutuksiltaan laajat liikennehankkeet tuottavat kiinteistöomistajalle lisäarvoa ja mahdollistavat taloudellisesti kannattavat kiinteistökehittämissäin, ei vain kyseisen kiinteistön lähiympäristö. Kunnan elinvoiman sekä veto- ja pitovoiman ylläpito vaatii kunnalta investointeja yhdyskuntarakentamiseen laajasti koko kunnan alueen. Esimerkiksi raitiotieyhteyden ja katuyhteyksien laajentaminen parantaa palvelutasoa laajoilla alueilla, vaikka itse investointi ei tapahdu kaavamuutosalueen kaupunginosassa. Toisaalta laajennustarpeet kyseisiin, kaava-alueen ulkopuolisiin yhdyskuntarakenteisiin syntyy, kun rakenteen äärellä pieniä maankäytönmuutoksia tapahtuu useita ja yhteenlaskettuna määränä yleisten alueiden käyttäjämäärät lisääntyvät. Kiinteistöomistajan osallistumisvastuuseen liittyviä yhdyskuntarakentamisen kustannuksia pitäisi tarkastella kuntatasolla.

Esitämme seuraavia muutoksia



Esitämme, että 3 luku 10 § osallistumisvastuun määritelmä ja §11 kustannusten arvioinnin määrittelyt tulee korjata huomioiden että täydennysrakentamisen kustannukset eivät synny kyseisellä asemakaavamuutosalueella. Esitämme 11 § kirjauksen ja perustelun muuttamista siten että kunnan kustannukset voidaan arvioida kunnan keskimääräisen yhdyskuntarakentamisen kustannusten tasolla ja perustaa kohdekohtainen kustannustaso näihin kuntatasoihin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Esittämällämme tavalla määritelty kustannus on vakaa ja on viestittävässä kaavamuutosta hakeville kiinteistönomistajille, jolloin kiinteistökehittäjien talouslaskelmat ovat ennustettavia koko kaavamuutosprosessin ajan.

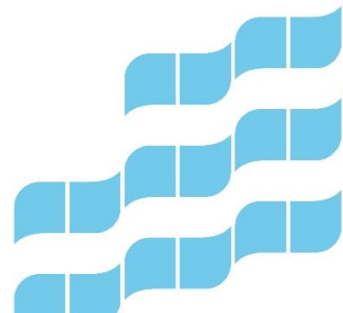
Lakiesitys rajoittaa sopimusvapautta

Lakiluonnoksen soveltaminen käytännössä tulee tavoitteensa vastaisesti rajoittamaan sopimusvapautta maankäytösopimuksissa. 11 § määrittelee tyhjentävästi sen, mistä maankäytösopimuksissa voidaan sopia, eikä huomioi tulevaisuuden kehitystä. Esimerkiksi asemakaavan toteuttamiseksi tulee hyvin todennäköisesti tulevaisuudessa ekologisen kompensaation kunnalle aiheuttamia kustannuksia. Käytännössä tämän lain termi ”sopimusvapaus” tarkoittaakin vain sitä, että periaatteessa maankäytösopimukseen saa sisällyttää ehtoja kestävyys- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisesta. Käytännössä muiden ehtojen käyttäminen estetään tässä lakiesityksessä vaatimalla luvussa 3 §10 yhdenvertaisuutta kehittämiskorvauksen ja maankäytösopimuksen kesken, mutta jättämällä toteutus epäselväksi. Kehittämiskorvaus ei ole yleisesti käytetty maankäytön muutosten yhteydessä, vaan se on viimesijainen menettelytapa asemakaavan laatimiseksi, mikäli neuvotteluteitse ei löydetä osapuolten yhteisesti hyväksymää ratkaisua.

Lakiesitys tuo lain säätelyn piiriin kaikki kaavaprosessia ennen ja sen aikana tehtävät sopimukset. Näiden säätelyn tarkoitus jää epäselväksi, esimerkiksi 15§ perustelutekstissä s.101 suunniteluvaraus ja kehittämisvaraus rinnastetaan maankäytösopimukseen, vaikka kyseessä on aivan eri asiat. Lakiesityksestä tulisi purkaa pois turha säätely pykälistä ja perusteluista §13, 14§ 15§ ja 16§.

Sopimusvapauden rajoittaminen on ensisijaisesti yksityisten kiinteistönomistajien ja kaupungin maanvuokralaisten menetys ja tulee hankaloittamaan kiinteistökehittämistä tulevaisuudessa, kun aiemmin neuvottelun piirissä olleet seikat lukitaan listauksella lakitasolla.

Lakiesitys heikentää yhdyskuntarakentamisen kehittämistä yhdessä maanvuokralaisten kanssa



Tampereen kaupunki on menestyksekkäästi kehittänyt kaupunkiaan yhdessä maanvuokralaistensa kanssa. Toteutussopimuskäytäntö lähti liikkeelle maanvuokralaisten esityksistä vuokra-alueiden ja kaupungin hallinnassa olevan maan yhteisestä kehittämisestä. Tampereella käytetyissä toteutussopimusmallissa maanvuokralainen saa kehittää kaupungin vuokratonttia ja myydä asemakaavamuutoksessa syntyvän vuokraoikeuden eteenpäin. Maanvuokralainen on osallistunut vuokratontin uuden käyttötarkoituksen vaatimiin rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannuksiin kehitettävällä sopimusalueella hallitsemansa maan pinta-alan suhteessa. Toteutussopimusmallin avulla maanomistajat ja kiinteistökehittäjät ovat päässeet toteuttamaan hankkeita nopeasti. Kaupunki sitoutuu vuokraamaan asemakaavamuutoksessa syntyvän rakennusoikeuden maanvuokralaisen osoittamalle taholle. Tämä on ollut sekä maanvuokralaisten, rakennusliikkeiden että kaupungin kannalta erittäin toimiva tapa kehittää yhdyskuntarakennetta kaupunkistrategian mukaisesti kestäväällä tavalla.

Tämä lakiesitys rinnastaa Tampereen kaupungin sopimuskäytännön mukaiset toteutussopimukset maankäytösopimukseen ja kieltää yhdyskuntarakentamisen kustannusten jakamisen maanvuokralaisen kanssa lain 13 § perusteluissa. Tampereen kaupunki ei ole jakanut maanvuokralaisten kanssa yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, mutta tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannuksia on jaettu. Lakiluonnoksen perustelut eivät koske rakentamiskelpoiseksisaattamisen kustannuksia, mutta asian selventämiseksi Tampereen kaupunki edellyttää että 13 § tulee tarkentaa tältä osin vahvasti mahdollistamaan tämän kaikkia osapuolia hyödyntäneen sopimusmallin käyttöä. Toinen vaihtoehto on, että 13 § ja 15 §:stä ja näiden perusteluista poistetaan vapaata sopimista rajoittava sääntely ja rinnastus maankäytösopimukseen, jota ei ole tarkoituksenmukaista säädellä lailla.

Lakiesitys ei ole hallitusohjelman mukainen

Orpon hallitusohjelman mukaan kuntien velvollisuuksia ei tule kasvattaa. Tämä lakiesitys on hallitusohjelman vastainen, koska tämä tuo kunnille uusia velvollisuuksia ja sääntelyä ilman kompensoivia kevennyksiä aiempiin normeihin. Vaikutusten arviointi on lakiesityksessä keskeneräinen ja erityisen puutteellinen kuntiin kohdistuvien talousvaikutusten osalta.

Kaupunginhallitus

