

Laki oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta 25.11.2002/973

4 § Luovuttamisen edellytykset

Valtion kiinteistövarallisuutta saadaan luovuttaa, jollei 2 tai 4 momentissa toisin säädetä, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena tai luovuttamiseen on erityinen syy, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää sitä valtion omistuksessa.

Tämän lain nojalla ei saa luovuttaa kiinteistövarallisuutta, jonka:

- 1) käypä hinta on suurempi kuin 30 miljoonaa euroa; tai [\(19.12.2019/1391\)](#) [\[HE 20/2019\]](#)
- 2) merkitys luonnonsuojelun tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun taikka kiinteiden muinaisjäännösten rauhoittamisen kannalta on erittäin huomattava.

Ulkomailla olevaa valtion kiinteistövarallisuutta saadaan kuitenkin luovuttaa omaisuuden arvosta riippumatta.

Rantavyöhykkeellä sijaitsevaa kiinteää omaisuutta saadaan luovuttaa yksityistä loma-asuntokäyttöä tai lomarakentamista varten vain painavasta syystä.

HE 102/2002

Yleiset perustelut

Valtion maaomaisuutta ei saa ilman erityistä syytä luovuttaa yksityistä rakennustoimintaa varten käytettäväksi loma-asuntotarkoituksiin. Tarkoituksena on varmistaa, ettei sellaisia valtion maita, jotka ovat tarpeen varata esimerkiksi yleiseen virkistyskäyttöön, peruuttamattomasti luovuteta. Luovuttamisen sallivana erityisenä syynä on pidetty luonnonsuojeluhjelmien toteuttamista.

Myönteisiä ympäristövaikutuksia voidaan katsoa olevan rantavyöhykettä koskevalla rajoituksella, jonka mukaan rantavyöhykkeellä sijaitsevaa kiinteää omaisuutta saadaan luovuttaa yksityiseen lomarakentamiseen vain painavasta syystä. Painava syy lomarakennustonttien luovuttamiseen olisi muun muassa se, että myyntitulot käytetään suojelukohteiden hankintaan tai virkistyskäytön edistämiseen.

Voimassa olevan luovutuslain mukaan rajoitetaan valtion maaomaisuuden luovuttamista yksityiseen lomarakentamiseen kaikilla maa-alueilla. Ehdotetussa laissa on katsottu tarkoituksenmukaiseksi säilyttää luovutusrajoitus rantavyöhykkeellä sijaitsevan kiinteän omaisuuden osalta. **Valtion omistamilla rakentamattomilla rannoilla on edelleen katsottu olevan sellaista yleistä arvoa, että niiden hyödyntäminen yksityiseen lomarakentamiseen olisi lähtökohtaisesti rajoitettu. Lähtökohtana on, että merkittävä osa valtion omistamista rannoista säilytettäisiin rakentamattomina myös vastaisuudessa.** Luovutusrajoitusta puoltaa myös se, että luovutukset loma-asuntotarkoituksiin olisivat pienialaisia ja ne lukumääräisesti suurina pirstoisivat valtion maaomaisuutta. Luovutuksilla kyseiseen tarkoitukseen saattaa jatkossa olla myös kielteisiä heijastusvaikutuksia valtion maiden käyttöön luovutettaviin alueisiin liittyvillä laajemmilla alueilla.

Yksityiskohtaiset perustelut

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin rantavyöhykkeellä sijaitsevan kiinteän omaisuuden luovuttamisedellytyksistä silloin, kun omaisuutta luovutetaan yksityistä loma-asuntokäyttöä tai lomarakentamista varten. Rantavyöhykkeellä sijaitsevan kiinteän omaisuuden luovuttaminen yksityistä loma-asuntokäyttöä tai lomarakentamista varten olisi mahdollista vain painavasta syystä. **Alueen kaavoitusilanne ei vaikuttaisi asiaan. Luovuttamisrajoitus olisi tarkoituksenmukaista kohdistaa yksityiseen loma-asuntokäyttöön ja lomarakentamiseen, koska rantavyöhykkeillä rakennusmaan kysynnän tähän tarkoitukseen arvioidaan tulevaisuudessakin olevan merkittävin.** Rajoitus koskisi vain rantavyöhykkeellä sijaitsevaa kiinteää omaisuutta, ei rantavyöhykkeellä sijaitsevien yhtiöiden osakkeita eikä valtion rakennuksia.

Rantavyöhykkeen määrittelyssä voitaisiin tukea hakea maankäyttö- ja rakennuslaista, jonka mukaan rantavyöhyke kattaisi sen rannan läheisyydessä olevan alueen, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Näistä käytännössä keskeisin on loma-asuntojen rakentaminen. Rantavyöhykkeen leveys vaihtelee maaston muodoista, kasvillisuudesta ja muista olosuhteista riippuen. Meren biologinen vaikutus ulottuu yleensä selvästi pitemmälle kuin sisävesien. Maisemallisen vaikutuksen osalta ratkaisevia ovat maaston muodot ja rannan kasvillisuus. Rannan rajautuessa avoimeen pelto- tai niittymaisemaan, rantavyöhyke on yleensä merkittävästi leveämpi kuin metsäisellä rannalla. Edellä sanotun perusteella voidaan rantavyöhykkeen katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pitemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Ehdotuksella ei ole tarkoitus rajoittaa rantavyöhykkeellä sijaitsevan kiinteän omaisuuden luovuttamista, jos alueet luovutetaan muuhun kuin yksityiseen loma-asuntokäyttöön tai lomarakentamiseen. Tällainen luovuttaminen olisi kyseessä esimerkiksi silloin, kun alue luovutetaan vakituista asuinrakentamista tai virkistyskäyttöä varten taikka maa- ja metsätalousalueeksi.

Pykälän 4 momentissa mainittuja painavia syitä voivat olla tärkeän yhteiskunnallisen tavoitteen toteuttaminen kuten luonnonsuojelun tai virkistyskäytön edistäminen silloin, kun luovuttamisesta saatavat tulot käytetään tähän tarkoitukseen tai luovutettavia alueita käytetään vaihtomaina suojeluohjelmia toteutettaessa.

Painavana syynä voitaisiin pitää myös kiinteistörakenteen parantamista silloin, kun kiinteää omaisuutta vaihtamalla tai muutoin luovuttamalla voitaisiin valtion kiinteää omaisuutta keskittää tarkoituksenmukaisemmiksi kokonaisuuksiksi tai milloin luovutettavaan alueeseen sisältyvää rantavyöhykettä ei olisi perusteltua jättää luovutuksen ulkopuolelle. Tällainen tilanne voisi esiintyä esimerkiksi silloin, kun kooltaan huomattava alue luovutetaan, eikä siihen kuuluvalla rantavyöhykkeellä olisi merkitystä itsenäisenä luovutettavasta alueesta erillisenä kohteena.