



Lausunto Ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi

Kaupunginhallitus 20.04.2026 § 87
4225/03.00/2026

Valmistelija: Kaupungeingeodeetti Leena Viljanen
Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Yhdyskuntakehittämislain valmistelun tarkoituksena on uudistaa säännökset, jotka koskevat kuntien **maapolitiikkaa, kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista, kehittämisalueita, tonttijakoa sekä alueidenkäyttöön liittyvää maan luovuttamista, lunastamista ja kaavan toteuttamiseen liittyviä korvauksia.**

Säännökset sisältyvät nykyiseen alueidenkäyttölakiin (132/1999), jonka nimenä oli 31.12.2024 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) kokonaisuudistus käynnistyi keväällä 2018. **Uudistuksessa MRL korvataan neljällä uudella lailla: rakentamislaki, alueidenkäyttölaki, yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki.**

Rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. MRL:n jäljelle jääneen osan nimi muutettiin alueidenkäyttölaiksi. Valmisteilla on **uusi alueidenkäyttölaki, joka sisältää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, kaavoitusjärjestelmän ja merialuesuunnittelun.** Hallituksen esitys uudesta alueidenkäyttölaista on tarkoitus antaa eduskunnalle kevään 2026 aikana.

Muut osat uudistettavasta kokonaisuudesta sisältävät **yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki valmistellaan yhtäaikaisesti.** Valmistelua varten asetettiin työryhmä, jonka toimikausi oli 1.12.2023-30.9.2025. Hallituksen esitykset laeiksi on tarkoitus antaa eduskunnalle vuonna 2026. Lakien on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2028. Hankkeen tavoitteena on valmistella ehdotus uudeksi yhdyskuntakehittämislaiksi osana maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta. Lakihankkeeseen liittyvät erityisesti ne tavoitteet, jotka on kirjattu Petteri Orpon



hallitusohjelman lukuun 6.5 *Toimivat asuntomarkkinat ja sujuva liikenne*.

Lakiehdotuksesta lyhyesti:

Luku 1 Yleiset säännökset

Lain tarkoituksena olisi säätää niistä keskeisistä toimenpiteistä, menettelyistä ja työkaluista, joilla mahdollistettaisiin kaavoissa asetettujen yhteiskunnallisten tavoitteiden toteutuminen. Keskeinen tavoite on, että hyvän hallinnon perusteita olisi noudatettava tämän lain soveltamisen yhteydessä.

Yhdyskuntakehittämislakia sovellettaisiin yhdyskuntakehittämiseen, jota toteutettaisiin kunnan maapoliittisilla toimilla, kunnan ja muiden osapuolten välisillä sopimuksilla, kiinteistötoimituksilla ja lunastamalla sekä muilla yhdyskuntakehittämislain mukaisilla tavoilla.

Yhdyskuntakehittämisellä tarkoitettaisiin niiden toimien kokonaisuutta, joilla kunta yhdessä muiden toimijoiden kanssa tavoittelee suunnitelmallista ja kestävästä yhdyskuntarakenteen kehittymistä alueellaan.

Laissa säädetään kunnan velvollisuudeksi huolehtia maapolitikan harjoittamisesta sekä alueidenkäyttölain mukaisten kaavojen toteuttamiseksi tarpeellisista toimista.

Luku 2 Kunnan maapolitiikka

Kunnalla olisi oltava maapoliittinen ohjelma, jossa tulisi määritellä kunnan maapolitiikan tavoitteet ja käytettävät keinot niiden saavuttamiseksi.

Ohjelman hyväksyisi kunnan valtuusto ja valtuuston tulisi tarkistaa ohjelman ajantasaisuus vähintään kerran valtuuston toimikauden aikana -ei tarkoita välttämättä muuttamista.

Valtuusto voisi päättää siitä, että maapoliittista ohjelmaa ei laadittaisi. Päätös maapoliittisen ohjelman laatimisesta luopumisesta edellyttäisi, että laatiminen olisi kunnassa ilmeisen tarpeetonta.

Ohjelmaa laadittaessa on osallisille ja kunnan jäsenille varattava tilaisuus saada tietoja laadittavasta ohjelmasta ja varattava



mahdollisuus lausua siitä mielipiteensä ennen ohjelman hyväksymiskäsittelyä.

Maapoliittinen ohjelma on julkaistava ja pidettävä saatavilla yleisessä tietoverkossa, ohjelman on oltava koneluettava. Kunnan on seurattava ja arvioitava hyväksytyin maapoliittisen ohjelman ja sen mukaisten maapoliittisten toimenpiteiden toteutumista, vähintään ajantasaisuuden tarkistamisen yhteydessä.

Seurannasta olisi laadittava erillinen asiakirja, jonka olisi sisällettävä tiedot maapoliittisessa ohjelmassa esitettyjen toimenpiteiden käyttämisestä kunnassa, arvio toimien taloudellisesta laajuudesta ja merkittävydestä, kunnan talouden, yhdyskuntarakentamisen ja yhdyskuntarakenteen kannalta sekä arvio maapoliittisten tavoitteiden toteutumisesta.

Luku 3 Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

Kiinteistönomistajan velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, ja että osallistuminen toteutettaisiin edelleen ensisijaisesti maankäyttösopimukseen perustuvalla korvauksella ja toissijaisesti kunnan määräämällä kehittämiskorvauksella.

Tulee huolehtia hyvän hallinnon perusteiden huomioimisesta ja kiinteistönomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta osallistumisvastuun toteuttamisessa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannuksina huomioitavia olisivat edelleenkin kunnalle yleisten alueiden toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset.

Uusina kustannuksina tulee huomioida pilaantuneen maaperän puhdistaminen, esirakentaminen, purkaminen, johtosiirrot ja tulvasuojelu, silloin kun nämä ovat kunnan kustannuksia ja palvelevat yleisti kaava-alueen toteuttamista.

Huomioon otetaan arvioidut tulevat kustannukset sekä ennalta aiheutuneet kustannukset. Yli 15 v. ennen kaavan hyväksymistä syntyneitä kustannuksia ei huomioida. Vesihuoltolain mukaiset vesihuollon kustannukset eivät voi olla laskennassa mukana. Kustannukset ja niiden laskentatapa on eriteltävä maankäyttösopimusta valmisteltaessa.

Maankäyttösopimuksen nykyisen kaltainen sopimusvapaus säilyisi. Osallistumisvastuu koskisi vain kiinteistönomistajaa. Muiden



sopimuskumppaneiden kuin omistajan vastuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksista voisi perustua vain sopimusvelvollisuuteen.

Maankäyttösopimus voitaisiin tehdä sitovasti vasta sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Suunnitteluvaraukset ja kaavoituksen käynnistämissopimus rinnastetaan maankäyttösopimukseen. Suunnitteluvarauspäätöksen, kaavoituksen käynnistämissopimuksen ja kaavan laatimisen käynnistäminen kytketään ajallisesti yhteen. Tällöin suunnittelun käynnistyessä tulisi myös kaavoitus vireille ja hanke julkisesti arvioitavaksi.

Kunnalle tulossa velvoite palauttaa kehittämiskorvaus tai osa siitä, jos niitä toimenpiteitä, joiden kustannukset olisi otettu huomioon kehittämiskorvausta määrättäessä, ei olennaisilta osiltaan olisi toteutettu 15 vuoden kuluessa siitä, kun kehittämiskorvauksen määräämistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Kiinteistönomistajalla olisi jatkossa velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin myös rakentamislain 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan ja 43 a §:n mukaisen puhtaan siirtymän sijoittamisluvan yhteydessä. Edellytyksenä on, että menettelyn soveltamisesta ja korvauksen perusteista olisi päätetty lainvoiman saaneessa maapoliittisessa ohjelmassa.

Luku 4 Kehittämisalue

Kiinteistönomistajalle tulee oikeus tehdä kunnalle aloite kehittämisalueen nimeämisestä. Määräaika aloitteen käsittelemiseksi olisi 8 kk.

Kehittämisalumenettelyn käyttö on tähän saakka ollut vähäistä. Säännöksestä on pyritty saamaan nyt käyttökelpoisempi.

Oletettavasti hankkeet, joihin kehittämisalumenettelyä sovellettaisiin, olisivat lähtökohtaisesti monimutkaisia ja laajaan muutokseen tähtääviä. Tuolloin kunta joutuisi tekemään tai teettämään alustavia selvityksiä, mahdollisesti pyytämään lausuntoja ja järjestämään neuvotteluja useiden osapuolten kanssa harkitessaan kehittämisalueeksi nimeämistä.



Luku 5 Tonttijako

Asemakaavassa rakennuksille ja muulle rakennustoiminnalle varattu kortteli (rakennuskortteli) on jaettava tontteihin, jos rakennuskorttelin keskeinen sijainti, rakennuskorttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät (tonttijako).

Tonttijaon laatijan pätevyysvaatimuksia muutetaan; myös maanmittausalan perustutkinnon suorittanut henkilö, jonka työkokemus on riittävä, voi laatia tonttijaon.

Ohjeellinen tonttijako poistuu ja asemakaava-alueella laaditaan vain sitovia tonttijakoja.

Luku 6 Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

Kaikki yleiseen tarpeeseen tapahtuva lunastaminen tapahtuu lunastuslain mukaan.

Ensimmäisen asemakaavan mukaisen katualueen ilmaisluovutusvelvollisuus lakkaa. Myös kaduksi otettavista yksityisteiden alueista on maksettava korvausta.

Lakiehdotuksessa on kaksi vaihtoehtoa siitä, miten kunta jatkossa saa asemakaavassa osoitetun katualueen haltuunsa.

Ensimmäisen vaihtoehdon mukaan kunnalla on oikeus saada voimaan tullessa asemakaavassa osoitettu katualue omistukseensa lunastuslain mukaisella lunastustoimituksella ilman erillistä lunastuslupaa. Haltuunotto edellyttää aina ensin lunastustoimituksen hakemista korvausten määrittämiseksi, mikäli sopimusta maanomistajan kanssa ei tehdä. Lunastustoimituksen lisäksi on tehtävä yleisen alueen lohkominen katualueeseen kohdistuvien oikeuksien käsittelemiseksi.

Toisessa vaihtoehdossa ensimmäisen asemakaavan mukainen katualueen saa haltuun kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella ja korvausasiat on ratkaistava sopimalla tai hakemalla lunastustoimitusta korvausten määrittämiseksi 6 kk kuluessa haltuunotosta. Muussa kaavassa katualueeksi osoitetun alueen haltuunotto tapahtuisi lunastamalla tai sopimalla korvauksista ja sen jälkeen suoritetaan lohkominen.



LAUSUNTO:

Lausuntopyyynnössä on pyydetty mielipidettä erityisesti seuraaviin:

Luku 1 Yleiset säännökset

Maapolitiikan hoito määrätään kunnan tehtäväksi. Tuo mukanaan velvoitteita, jolloin kunnalla tulee olla tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus

Luku 2 Kunnan maapolitiikka

**Onko tarkoituksenmukaista edellyttää laissa, että nimenomaan kunnanvaltuusto päättää maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä (7 §:n 1 mom.)?*

**Pidätekö tarkoituksenmukaisena sitä, että kunta voisi päättää olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa, jos sen laatiminen olisi kunnassa ilmeisen tarpeetonta (7 §:n 4mom.)?*

Maapoliittisen ohjelman hyväksyminen valtuustossa antaa asiakirjalle painoarvoa, jolloin siihen myös sitoudutaan päätöksenteossa. Maapoliittisen ohjelman laatiminen ei ole itseisarvo, jos kunnan maapolitiiset toimet ovat vähäisiä. Ohjelman laatiminen, päivittäminen ja toimenpiteiden toteutumisen seuranta ja arviointi lisäävät väistämättä työmäärää. Kunnalla tulee olla käytettävissä tehtäviin riittävät resurssit.

Luku 3 Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

Onko perusteltua, että maanomistajalle säilyisi edelleen voimassa olevaa lainsäädäntöä perusteiltaan vastaava velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, ja että osallistuminen toteutettaisiin edelleen ensisijaisesti maankäyttösopimukseen perustuvalla korvauksella ja toissijaisesti kunnan määräämällä kehittämiskorvauksella.

Tuleeko kiinteistönomistajalla olla jatkossa velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin myös rakentamislain 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan ja 43 a §:n mukaisen puhtaan siirtymän sijoittamisluvan yhteydessä luonnokseen kirjatuin edellytyksin?

Maanomistajalla tulee edelleen olla velvollisuus osallistua kustannuksiin. Kaupungille aiheutuu yhdyskuntarakentamisesta kustannuksia. Maksuvelvollisuus edistää kuntalaisten tasapuolista kohtelua, koska kaupungin luovuttamien maa-alueiden hinnoittelussa on mukana myös alueen kunnallistekniikan



kustannuksia. Lakiehdotuksessa kustannusten laskentatapa on aiempaa tarkemmin määritelty, joten tämä yhtenäistää menettelyä. Sopimusvapaus on ensisijaisena menettelynä joustavampi. Kaavoituksen käynnistämissopimus ja suunnitteluvaraus rinnastetaan maankäytösopimukseen menettelyn osalta. Ei aiheuta muutoksia kaupungin nykyisin käyttämään menettelyyn. Poikkeamisluvan yhteydessä määrättävän korvauksen perusteiden määrittely maapoliittiseen ohjelmaan riittävän kattavasti voi olla haastavaa.

Luku 4 Kehittämialue

Kehittämialueen käyttö on ollut vähäistä, mutta mikäli ehdotuksia tulee, voi kehittämialuemenettelyn vaatima selvitys olla aikaa vievää, joten tarkkaa aikarajaa hakemuksen käsittelylle ei tulisi säätää.

Luku 5 Tonttijako

Tonttijaon laatijan pätevyysvaatimusuudistus on tervetullut, koska alalla vallitsee työvoimapula. Ohjeellinen tonttijako on ollut käytössä vanhoilla rakennuskaava-alueilla, esim. liitoskuntien keskusta-alueet.

Luku 6 Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

Luonnoksessa on esitetty kaksi vaihtoehtoa lainvoimaiseen asemakaavaan sisältyvän katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtymisessä kunnalle, jos kunta ja kiinteistönomistaja eivät pääse asiasta sopimukseen. Vaihtoehtojen erot liittyvät siihen, olisiko menettely aina sama riippumatta siitä, onko kyseessä ensimmäinen asemakaava vai asemakaavan muutos (vaihtoehto 1), vai olisiko menettelyn oltava erilainen silloin, kun alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava (vaihtoehto 2).

Katualueen haltuunottamisessa vaihtoehto kaksi takaa joustavamman menettelyn kaupungin kannalta; kaupunki suorittaa ensin yleisen alueen lohkomisen ja hakee sen jälkeen maanmittauslaitokselta lunastustoimitusta, jos korvauksista ei päästä sopimukseen maanomistajan kanssa.

Esittelijä:

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää antaa lausuntonaan Ympäristöministeriölle edellä esitetyn hallituksen esittämästä luonnoksesta yhdyskuntakehittämislaiksi.



Uusikaupunki

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
