

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsäädännön ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Johdanto

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.

Tausta

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 alueidenkäyttöläksi. Valmisteilla on uusi alueidenkäyttölaki, joka sisältää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, kaavoitusjärjestelmän ja merialuesuunnittelun. Hallituksen esitys uudesta alueidenkäyttölainista 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.

Tavoitteet

Hankkeen tavoitteena on valmistella ehdotus uudeksi yhdyskuntakehittämislainsäädännön osana maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta. Lakiin liittyvät erityisesti ne tavoitteet, jotka on kirjattu Petteri Orpon hallitusohjelman lukuun 6.5 *Toimivat asuntomarkkinat ja sujuva liikenne*.

Vastausohjeet vastaanottajille

Kuka tahansa voi antaa lausunnon.

Lausunto pyydetään ensisijaisesti antamaan vastaamalla lausuntopyyntöön lausuntopalvelun kautta. Ohjeet palveluun rekisteröitymiseksi ja palvelun käyttämiseksi löytyvät lausuntopalvelun sivulta Ohjeet > Käyttöohjeet (käyttäjätuki: lausuntopalvelu.om(at)gov.fi). Ministeriöiden tulee lisäksi tallentaa lausuntopalvelussa antamansa lausunto VAHVA-asianhallintajärjestelmään asialle VN/30449/2023.

Jos lausuntoa ei ole mahdollista antaa lausuntopalvelussa, lausunto voidaan vaihtoehtoisesti toimittaa ministeriön kirjaamoon sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo.ym@gov.fi tai postitse osoitteeseen PL 35, 00023 Valtioneuvosto. Kirjaamoon toimitetussa lausunnossa pyydetään mainitsemaan asianumero VN/30449/2023. Lisäksi kirjaamoon toimitettu lausunto pyydetään lähettämään esimerkiksi sähköpostin liitetiedostona Word- tai PDF-muodossa, jotta lausuntoasiakirja ei sisällä tarpeettomia henkilötietoja, kuten yksityishenkilön sähköpostiosoitetta.

Kaikki annetut lausunnot ovat lähtökohtaisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) mukaisesti. Lausunnot julkaistaan hankkeen julkisilla hankesivuilla (valtioneuvosto.fi/hankkeet, tunnus YM074:00/2023). Yksityishenkilön lausunto julkaistaan kuitenkin hankesivuilla tietosuojasyistä ainoastaan, jos henkilö tätä kirjallisesti pyytää esimerkiksi lausuntonsa yhteydessä tai sen saateviestissä.

Lisäksi kaikki lausuntopalvelussa annetut lausunnot, mukaan lukien yksityishenkilöiden lausunnot, ovat automaattisesti kaikkien nähtävissä lausuntopalvelussa. Ministeriö ei julkaise kirjaamoon toimitettuja lausuntoja lausuntopalvelussa.

Lausunnossa ei tule ilmoittaa tarpeettomia henkilötietoja. Vaikka yksityishenkilön kirjaamoon toimittamaa lausuntoa ei julkaistaisi verkossa, lausunto on ministeriöltä kaikkien saatavissa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaisesti.

Aikataulu

Lausunto pyydetään antamaan viimeistään 04.05.2026 (lausuntoaika 09.03.-04.05.2026).

Valmistelijat

Juha-Pekka Vartiainen, johtava asiantuntija, juha-pekka.vartiainen@gov.fi, puh. +358 295 250 026

Jaakko Rastas, erityisasiantuntija, jaakko.rastas@gov.fi, puh. +358 295 250 217

Linkit

<https://ym.fi/hankesivu?tunnus=YM074:00/2023> - Yhdyskuntakehittämissä ja yhdyskuntarakentamislaki hankeikkunassa - Lagen om samhällsutveckling och lagen om samhällsbyggnad i projektportalen

<https://ym.fi/hankesivu?tunnus=YM057:00/2023> - Alueidenkäyttölaki hankeikkunassa - Lagen om områdesanvändning i projektportalen

<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-383-763-8> - Vahva ja välittävä Suomi - Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma

<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-383-795-9> - Ett starkt och engagerat Finland - Regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering

Liitteet:

[HE-luonnos-yhdyskuntakehittämislaki_9.3.2026.pdf](#) - HE-luonnos-yhdyskuntakehittämislaki_9.3.2026

[RP-utkast-lag-om-samhällsutveckling_9.3.2026.pdf](#) - RP-utkast-lag-om-samhällsutveckling_9.3.2026

Jakelu:

Lausunto

Vastaajia pyydetään vastaamaan lausuntopyynnössä esitettyihin kysymyksiin. Tähdellä merkityt kysymykset ovat pakollisia kysymyksiä, joihin vastaajan on annettava vastaus. Lausunnon pituutta ei ole rajoitettu ja vastaajia pyydetään tuomaan esille vapaasti myös muita tähän esitysluonnokseen itselleen tärkeiksi katsomiaan seikkoja.

1 luku Yleiset säännökset

Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

2 luku Kunnan maapolitiikka

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

- Kyllä

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

- Kyllä

Perustelut ja täydennykset

Kunnan tunnustettua oikeutta laatia tarvettaan vastaava maapoliittinen ohjelma tulee kunnioittaa myös käytännössä. Maapoliittisen ohjelman olemassaoloa ei tule käyttää ehtona yksittäisten lain pykälien soveltamiselle. Kunnan tulee voida tehdä maapoliitiikkaa ja siihen liittyviä päätöksiä myös erillisillä päätöksillä ilman yleistä maapoliittista ohjelmaa.

3 Luku Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

A. Luonnoksen 10 §:ssä esitetään, että kiinteistönomistajalla 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.

Pidättekö tätä oikeana lähtökohtana lainvalmistelussa?

- Kyllä

B. Luonnoksen 13 §:n mukaan maankäyttösopimuksen nykyisen kaltainen sopimusvapaus säilyisi. Maankäyttösopimuksessa voisi siis kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Pidättekö ratkaisua oikeana, ottaen huomioon luonnoksessa esitetyt kunnan maapoliitiikkaa ohjaavat muut säännökset (luku 2)?

- Kyllä

C. Luonnoksen 17 §:ssä esitetään, että kiinteistönomistajalla olisi 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?

Kannatatteko esitettyä säännösluonnosta?

- Kyllä, mutta muutettuna

Perustelut ja täydennykset:

Lakiesityksen 17 §:n 3 momentin kytkentä maapoliittiseen ohjelmaan tulee poistaa. Kunnalla tulee olla mahdollisuus päättää kustannuksiin osallistumisen menettelystä ja korvauserusteista erillisellä päätöksellä myös tilanteissa, joissa maapoliittista ohjelmaa ei ole.

D. Muita näkemyksiänne kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista koskevista säännösluonnoksista (luku 3).

Tiivistettynä keskeiset huomiot:

- **Merkittävän hyödyn määrittely:**
Nykyinen 500 kerrosneliömetrin alaraja on osoittautunut epätasa-arvoiseksi ja toimimattomaksi. Se tulisi poistaa ja korvata kunnalle annetulla oikeudella määrittää euromääräinen kynnyksen paikalliset olosuhteet huomioon ottaen.
- **Kehittämiskorvauksen rajat:**
Kehittämiskorvauksen rajoja koskeva päätös tulisi voida tehdä myös ilman maapoliittista ohjelmaa, erillisellä kunnan päätöksellä.
- **Kunnan taloudellinen vastuu:**
Lain tulee mahdollistaa se, että kunta voi kieltäytyä kaavan hyväksymisestä, jos kaavan toteuttaminen aiheuttaa kunnalle tai veronmaksajille kohtuuttoman taloudellisen rasituksen tai veronkorotuspaineen.
- **Investointien aikaraja:**
Kunnalle aiheutuvien kustannusten tarkastelussa ei tule soveltaa 15 vuoden aikarajaa jo tehtyihin investointeihin. Tasapuolinen kohtelu edellyttää tehtyjen ja tulevien investointien kokonaisarviointia.
- **Kehittämiskorvauksen maksun ajankohta:**
Maksu tulisi kytkeä yleisten alueiden toteuttamiseen, ei yksinomaan rakennusluvan lainvoimaisuuteen, jotta maksun ajankohta vastaisi paremmin kunnalle syntyviä kustannuksia.
- **Kaavoituksen sopimus- ja kuulemismenettely:**
Esitys tekee kaavoituksesta turhan raskasta ja hidasta. Kaavan käynnistämistä koskevaa sopimusta ei pidä käsitellä kuten maankäytösopimusta, ja ennakkokuuleminen ennen kuin kaava on virallisesti vireillä tulisi poistaa.
- **Suunnitteluvaraus:**
Suunnitteluvaraus on hyvä työkalu, kun halutaan varata alue suunnittelulle hetkeksi. Säännöissä pitää kuitenkin sanoa selvästi, mihin työhön varaus liittyy, kuinka kauan se voi kestää (ja millä ehdoin sitä voi jatkaa) sekä mitä se käytännössä tarkoittaa lupien ja asukkaiden kuulemisen kannalta.
- **Tonttijakoa koskeva sääntely:**
Tonttijaon sääntöjä kannattaa selkeyttää, jotta rakentaminen ja lupien käsittely sujuvat. Jatkossa pitää kuvata ymmärrettävästi, milloin tonttijako tarvitaan, miten sitä tehdään ja muutetaan, kuka tekee mitä sekä miten ihmiset kuullaan ja miten päätöksistä voi valittaa.

4 Luku Kehittämialue

Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

5 Luku Tonttijako

Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).

6 Luku Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

A. Luonnoksen 48 §:stä 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).

Voimassa olevassa lainsäädännössä menettely on erilainen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kumpaa 48 §:n vaihtoehtoa pidätte parempana?

- [Vaihtoehtoa 1 \(aina sama menettely\)](#)

B. Muita näkemyksiänne maan luovuttamista, lunastamista ja kaavan toteuttamisesta johtuvaa korvausta koskevista säännösluonnoksista (luku 6).

[Lunastuskorvausta määrittäessä julkista ja yksityistä lunastajaa tulee kohdella yhdenvertaisesti riippumatta sovellettavasta lainsäädännöstä. Eri lunastajatahoja ei tule asettaa eriarvoiseen asemaan.](#)

7 luku Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

Vaikutusten arviointi

A. Luonnoksessa hallituksen esitykseksi on arvioitu alustavasti yhdyskuntakehittämislain vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin parantamiseksi on tärkeää saada palautetta siitä, miltä osin arvioinnissa on puutteita tai arviointi ei ole oikeaan osuvaan.

Millaisena pidätte luonnoksessa esitettyä vaikutusten arviointia kokonaisuutena?

- o [Jossain määrin puutteellisena](#)

B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?

- o [Ei kantaa asiaan](#)

Jos vastasitte kyllä, olkaa hyvä ja tarkentakaa, mitä osaa tai osia vaikutusten arvioinnista tulisi täydentää tai mitä aihetta koskeva puuttuva arviointi lisätä.

C. Mihin itse näette yhdyskuntakehittämislain keskeisimpien vaikutusten kohdistuvan? Miten kuvailisitte keskeisimpiä vaikutuksia?

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.

[Kiitos valmistelijoille luonnoksen laadinnasta.](#)

Lehtinen Teppo
Ympäristöministeriö

Rastas Jaakko
Ympäristöministeriö