

OHJELMA, yhdyskuntakehittämislaki, maanantai 25.11.2024

09.00 Tilaisuuden avaus, Samuli Alppi yksikön johtaja, ympäristöneuvos

09.05 Tilannekatsaus ajankohtaisista teemaan liittyvistä lainsäädäntöhankkeista,

09.20 Yhdyskuntakehittämislain valmistelu, Irene Varila johtava asiantuntija

10.00 Keskustelua ja kysymyksiä

10.30 Tilaisuus päättyy

Tilaisuuden jälkeen on kaikille avoin virtuaalinen työpaja klo 11:30-13:00.



Yhdyskuntakehittämislaki

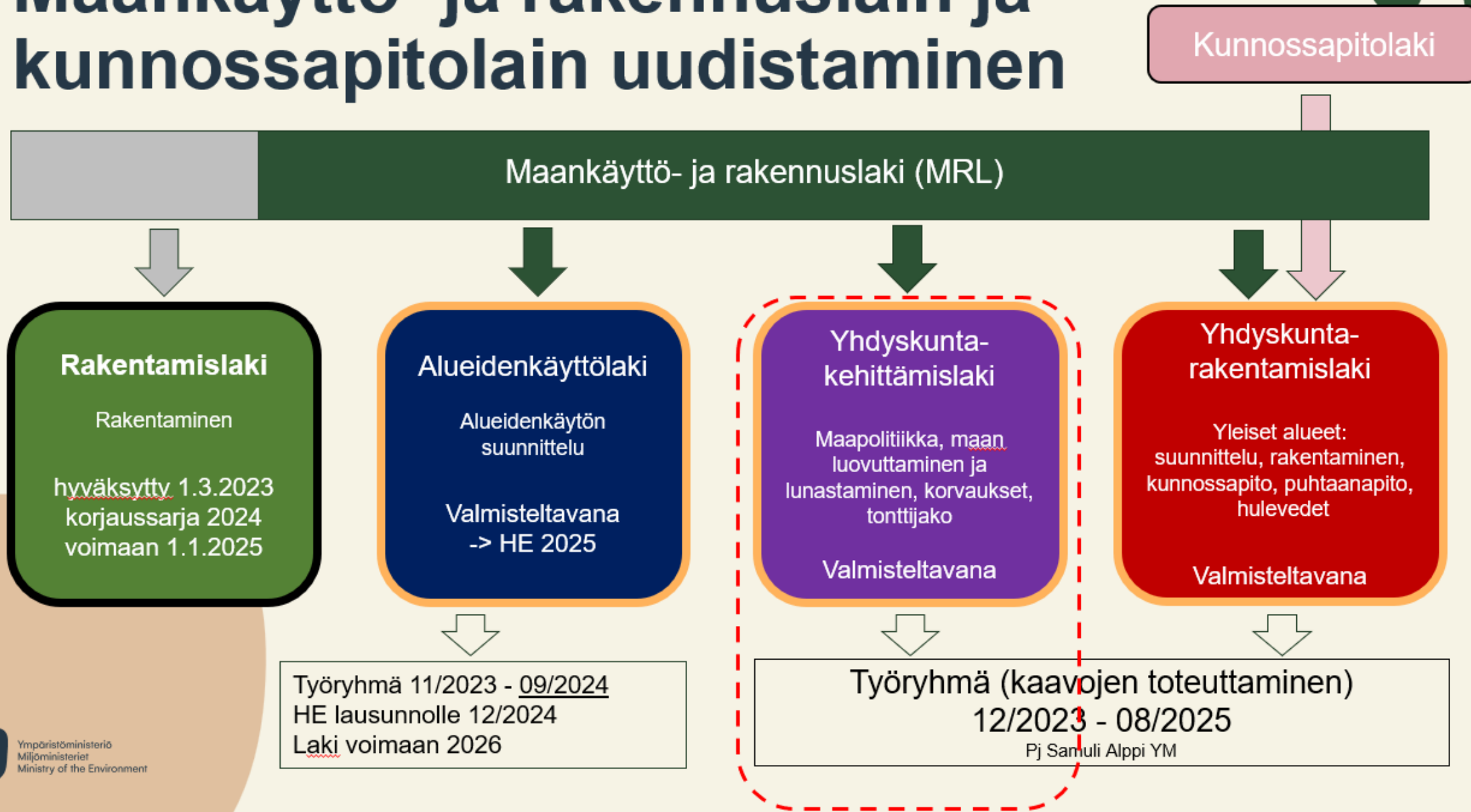
Kuntien maapolitiikan, kaavojen toteuttamisen sopimus-, korvaus-, ja lunastusmenettelyn ja tonttijaon sääntelyn uudistaminen

Sidosryhmätilaisuus 25.11.2024

Ympäristöministeriö, Aleksanterinkatu 7, Pankkisali

Samuli Alppi, ympäristöneuvos
Irene Varila, johtava asiantuntija

Maankäyttö- ja rakennuslain ja kunnossapitolain uudistaminen



Alueidenkäyttölain uudistus

- **Alueidenkäytön lainsäädäntöä uudistetaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaisesti.**
- Tavoitteena on muun muassa edistää kaavoituksen sujuvuutta, hyvää elinympäristöä, kaupunkien ja kuntien kasvua, alueiden elinvoimaisuutta, yritysten kilpailukykyä sekä Suomen houkuttelevuutta investointikohteena.
- Hallitusohjelman mukaisesti tavoitteena on vähentää maakuntakaavan yksityiskohtaisuutta, sisällyttää lakiin maanomistajan aloiteoikeus yleis- ja asemakaavalle ja mahdollisuus kumppanuuskaavoitukseen sekä sujuvoittaa kaavoitusprosessia.
- Lisäksi kirjauksia koskien mm tuuli- ja aurinkovoimaa, MAL-sopimusmenettelyä.
- Alueidenkäyttölakia valmistelevan työryhmän toimikausi päättyi 30.9.2024. Työn pohjalta valmistui luonnos siitä, miten hallitusohjelmaa alueidenkäyttölaissa mahdollisesti toteutetaan.
- Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä ehdotetaan säilytettäväksi pääpiirteittäin ennallaan. Siihen kuuluisivat nykyiseen tapaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava.
- Keskeisimmät muutokset kohdistuvat maakuntakaavan ohjausvaikutukseen, kaavojen sisältövaatimusten ajantasaistamiseen, tuuli- ja aurinkovoimarakentamiseen, vähittäiskaupan suuryksiköihin, maaomistajan aloiteoikeuteen ja kumppanuuskaavoituksen, kaavoitusprosessin sujuvoittamiseen sekä muutoksenhakuun.



Lunastuslain uudistus

- Lausuntokierros 5.6.-16.8.2024
- Hallituksen ehdotuksen esittely 31.1.2025



Työryhmä

- Ympäristöministeriö asetti 1.12.2023 työryhmän valmistelemaan ehdotukset uudeksi yhdyskuntakehittämislainsiksi ja uudeksi yhdyskuntarakentamislainsiksi. ([Linkki Hankeikkunaan](#))
- Työryhmän tehtävänä on valmistella hallituksen esityksen muotoon laadittu ehdotus uudesta kuntien maapolitiikkaa, kaavojen toteuttamista sekä katujen ja muiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapitoa koskevasta lainsäädännöstä. Työryhmän toimikausi on 1.12.2023–31.8.2025.
- Työryhmään kuuluvat (n. 40 jäsentä): YM, LVM, MMM, OM, VM, Syke, MML, ELY-keskukset, Suomen Kuntaliitto ry, kaupunkien edustajat (kuutoskaupungit ja seutukaupunkiverkosto), Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat RAKLI ry, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry, Rakennusteollisuus RT ry, Infra ry, Suomen kiinteistöliitto ry, Viherympäristöliitto ry. Työryhmän pysyvä asiantuntija on prof. Martti Häkkänen (Turun yliopisto).
- Työryhmän puheenjohtajana toimii Elinympäristöt-yksikön johtaja, ympäristöneuvos Samuli Alppi ympäristöministeriöstä.
- Tavoitteena on, että hallituksen esitys on mahdollista antaa eduskunnalle 2026.



Hallitusohjelmakirjaukset

Yhdyskuntarakentamislalla on tarkoitus toteuttaa seuraavia hallitusohjelman tavoitteita:

- **Selkeytetään maankäytösopimuksia koskevaa lainsäädäntöä** (s. 120)
- Hallituksen tavoitteena on sujuvoittaa ja nopeuttaa kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja. Tavoitteen toteuttamiseksi hallitus uudistaa maankäytön ja rakentamisen sääntelyä sekä purkaa normeja. **Digitalisoidaan kaavoitus- ja lupaprosessit.** (s. 119)
- **Hallitus laatii alueidenkäyttölain**, joka edistää tarkoituksenmukaista maankäyttöä, hyvää elinympäristöä, kaavoituksen sujuvuutta, kaupunkien ja kuntien kasvua, riittävää asuntotuotantoa, alueiden elinvoimaisuutta, yritysten kilpailukykyä ja Suomen houkuttelevuutta investointikohteena. Varmistetaan maankäyttöä ja rakentamista koskevan lainsäädännön yhteensopivuus. (s. 120)

Sivunumerointi viittaa pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman 20.6.2023 pdf-version sivunumeroihin ([Valtioneuvoston julkaisuja 2023:58](#))



Muut keskeiset tavoitteet

- Lakien tarkkuustaso ja kirjoitusasu saatetaan uudistuksessa perustuslain vaatimusten mukaiseksi
- Uudistuksessa varmistetaan muutoinkin perustuslainmukaisuus
- Katualueiden lunastusta ja ilmaisluovutusta koskevan poikkeuslain, laki alueiden luovuttamisesta asemakaavan toteuttamista varten (16.8.1958/369, kumoaminen

Hallitusohjelma: Hallitus varmistaa toimillaan demokraattisen oikeusvaltion tulevaisuutta. Ajantasainen ja toimiva lainsäädäntö turvaa yhteiskunnan vakautta ja suojaa yksilöiden perusoikeuksia. Hallitus edistää lainvalmistelun laadukasta ja tietoperusteista vaikutusarviointia sekä sääntelykeinojen punnintaa.





Yhdyskunta- kehittämislaki

Sisältää kunnan maapolitiikan ja kaavojen toteuttamisen edistämisen asioita

Yhdyskuntakehittämislain säätämisen lähtökohdat

- Lähtökohtana työlle on voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, MRL)
- Työssä otetaan huomioon
 - hallituksen esitykseen kaavoitus- ja rakentamislainsiksi (KRL) sisältyneet pykäläehdotukset nyt puheena olevaa asiakokonaisuutta koskien
 - v. 2025 voimaan tuleva rakentamislaki ja sen korjaussarja
 - valmisteltavana oleva alueidenkäyttölaki



Yhdyskuntakehittämislakiin sisältyvät MRL:n (132/1999) säännökset

- Kuntien maapolitiikkaa koskevat säännökset
 - 1 luku Yleiset säännökset 5 a § Kunnan maapolitiikka ja
 - 2 luku Viranomaiset 20 § Kunnan tehtävät
- 11 luku Tonttijako (78–82 §)
- 12a luku Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen (91 a–p §)
- 13 luku Maan luovuttaminen ja lunastaminen (92–103 §)
- 14 luku Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus (104–109 §)
- 15 luku Kehittämisalueet (110–112 §)
- Viranomaiset, tietovirrat, kehittäminen, valvonta, muutoksenhaku
- Edellä mainittuihin säännöksiin liittyvät maankäyttö- ja rakentamisesetuksen (MRA) pykälät



Kokonaisuuteen kuuluvat MRL:n pykälät 1/3

LAKI	LUKU	LUVUN NIMI	PYKÄLÄ	PYKÄLÄN NIMI	YHDYSKUNTA- KEHITTÄMISLAKI	YHDYSKUNTA- RAKENTAMISLAKI
MRL	1	Yleiset säännökset	5 a	Kunnan maapolitiikka	X	
MRL	2	Viranomaiset	20	Kunnan tehtävät	X	
MRL	11	Tonttijako	78	Tonttijaon tarkoitus	X	
MRL	11	Tonttijako	78 a	Tonttijaon laatiminen ja hyväksyminen	X	
MRL	11	Tonttijako	78 b	Tonttijaon esitystapa	X	
MRL	11	Tonttijako	79	Erillisen tonttijaon laatiminen	X	
MRL	11	Tonttijako	79 a	Tonttijaon pohjakartta	X	
MRL	11	Tonttijako	80	Tonttijaon muuttaminen ja kumoaminen	X	
MRL	11	Tonttijako	81	Tonttijaon oikeusvaikutukset	X	
MRL	11	Tonttijako	81 a	Poikkeukset tonttijaon oikeusvaikutuksista kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi	X	
MRL	11	Tonttijako	82	Tonttijaon laatimisesta aiheutuvat kustannukset	X	

Kokonaisuuteen kuuluvat MRL:n pykälät 2/3

LAKI	LUKU	LUVUN NIMI	PYKÄLÄ	PYKÄLÄN NIMI	YHDYSKUNTA-KEHITTÄMISLAKI	YHDYSKUNTA-RAKENTAMISLAKI
MRL	12 a	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen	91 a	Maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin	X	
MRL	12 a	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta...	91 b	Maankäytösopimukset	X	
MRL	12 a	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta...	91 c	Kehittämiskorvaus	X	
MRL	12 a	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta...	91 d	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset	X	
MRL	12 a	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta...	91 e	Kehittämiskorvaus kunnan aikaisemmin toteuttamalla alueella	X	
MRL	12 a	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta...	91 f	Kehittämiskorvauksen enimmäismäärä	X	
MRL	12 a	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta...	91 g	Kehittämiskorvauksen määrääminen ja kehittämiskorvaukselle suoritettava korko	X	
MRL	12 a	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta...	91 h	Lausunnon pyytäminen ja maanomistajien kuuleminen	X	
MRL	12 a	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta...	91 i	Vastuu kehittämiskorvauksesta ja kehittämiskorvauksen maksuunpanon ajankohta	X	
MRL	12 a	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta...	91 j	Kehittämiskorvauksen maksuunpano, erääntyminen ja viivästyskorko	X	
MRL	12 a	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta...	91 k	Erytyiset maksujärjestelyt	X	
MRL	12 a	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta...	91 l	Kehittämiskorvauksen kohdistaminen ennen maksuunpanoa	X	
MRL	12 a	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta...	91 m	Päätös kehittämiskorvauksen perimättä jättämisestä	X	
MRL	12 a	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta...	91 n	Vapautus tai lykkäys kehittämiskorvauksen suorittamisesta	X	
MRL	12 a	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta...	91 o	Kehittämiskorvauksen oikaisu maksuunpanon yhteydessä	X	
MRL	12 a	Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta...	91 p	Kehittämiskorvauksen kirjaaminen	X	
MRL	13	Maan luovuttaminen ja lunastaminen	92	Kunnan oikeus yksityisen tien alueeseen	X	
MRL	13	Maan luovuttaminen ja lunastaminen	93	Maantien tiealueen siirtyminen kunnalle	X	
MRL	13	Maan luovuttaminen ja lunastaminen	94	Katualueen siirtyminen kunnalle	X	
MRL	13	Maan luovuttaminen ja lunastaminen	95	Katualueen haltuunotto	X	
MRL	13	Maan luovuttaminen ja lunastaminen	96	Kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeus asemakaava-alueella	X	
MRL	13	Maan luovuttaminen ja lunastaminen	97	Rakentamiskehotukseen perustuva lunastus	X	
MRL	13	Maan luovuttaminen ja lunastaminen	98	Oikeus lunastaa toiselle kuuluva rakennus tai oikeus	X	
MRL	13	Maan luovuttaminen ja lunastaminen	99	Lunastuslupa perustuva maan lunastaminen	X	
MRL	13	Maan luovuttaminen ja lunastaminen	100	Kaavan toteuttamista helpottava lunastus	X	
MRL	13	Maan luovuttaminen ja lunastaminen	101	Lunastus- tai korvausvelvollisuus	X	
MRL	13	Maan luovuttaminen ja lunastaminen	102	Lunastus- tai korvausvelvollisuuden rajoitus	X	
MRL	13	Maan luovuttaminen ja lunastaminen	103	Lunastusmenettely ja korvauksen määrääminen	X	

Kokonaisuuteen kuuluvat MRL:n pykälät 3/3

LAKI	LUKU	LUVUN NIMI	PYKÄLÄ	PYKÄLÄN NIMI	YHDYSKUNTA-KEHITTÄMISLAKI	YHDYSKUNTA-RAKENTAMISLAKI
MRL	14	Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus	104	Korvattava katualue	X	
MRL	14	Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta...	105	Maanomistajan maksettavaksi määrättävä katualueen korvaus	X	
MRL	14	Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta...	106	Asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus	X	
MRL	14	Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta...	107	Katualueeseen kohdistuvien oikeuksien raukeaminen	X	
MRL	14	Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta...	108	Korvaus rakennuksesta ynnä muusta sekä erityisestä vahingosta	X	
MRL	14	Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta...	109	Korvausta koskevia säännöksiä	X	
MRL	15	Kehittämisalueet	110	Kehittämisalueet	X	
MRL	15	Kehittämisalueet	111	Päätös nimeämisestä	X	
MRL	15	Kehittämisalueet	112	Eriyisjärjestelyt kehittämisalueilla	X	

Yhdyskuntakehittämislain valmistelutilanne

(Huom! Alustavia ehdotuksia, ei työryhmän kantaa)

- **Kuntien maapolitiikkaa** (MRL 1 luku 5 a § ja 2 luku 20 §)
 - Keskusteltu maapoliittisen ohjelman merkityksestä avoimuuden lisäämisen välineenä.
 - Sidosryhmätyöpaja kutsuille 25.11 iltapäivällä.
- **Luku 11 Tonttijako** (MRL 78-82 §) ,
- Tonttijakopykäläehdotukset esitelty
 - Ohjeellinen tonttijako -käsitteestä ehdotetaan luovuttavan (ei estä ohjeellisen tontin/rakennuspaikan osoittamista asemakaavassa jatkossakin),
 - Osallisuuteen ehdotetaan vähäisiä muutoksia,
 - Tonttijaon laatijan pätevyyteen ehdotetaan muutoksia.
- **Luku 12 a Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen** (MRL 91a-p §)
 - Hallitusohjelmakirjaus maankäytösopimusten selkeyttäminen. Käyty työryhmässä aloitekeskustelu. Käsittely jatkuu keväällä.
- Sidosryhmätyöpaja kutsuille 25.11 iltapäivällä.



Yhdyskuntakehittämislain valmistelutilanne

(Huom! Alustavia ehdotuksia, ei työryhmän kantaa)

- **Luku 13 Maan luovuttaminen ja lunastaminen** (MRL 92-103 §)
 - Liittymiä vireillä oleviin lakihankkeisiin, kokonaisvaikutukset tulevat osaltaan arvioitavaksi työryhmässä.
- **Luku 14 Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus** (MRL 104-109 §)
 - Ensimmäiseen asemakaavaan liittyvä katujen ilmaisuusvelvollisuus (104 §) ja nk. kateuspykälä (MRL 105 §) esitetään kumottavaksi.
 - Ei vielä käsitelty työryhmässä.
- **Luku 15 Kehittämisalueet** (MRL 110-112 §)
 - Käyty aloitekeskustelu ja pidetty työryhmän sisäinen työpaja menettelyn kehittämismahdollisuuksista. Käsittely jatkuu.
- **Viranomaiset, tietovirrat, kehittäminen, valvonta, muutoksenhaku**
 - Käsitellään pääasiallisesti asiakokonaisuuksien yhteydessä.



Lakityöryhmän tilannekatsaus 11/2024

- Kevään 2024 aikana käyty pääasiallisesti aloitekeskustelut yhdyskuntarakentamislain kokonaisuudesta lukuun ottamatta hulevesiä, jonka osalta keskustelut käydään keväällä 2025.
- Yhdyskuntakehittämislain sisällön käsittely on odottanut rinnakkaisten lakihankkeiden etenemistä. Viimeinen kevätkauden kokous/työpaja koski maankäyttösopimuksia ja maankäyttömaksua.
- Työryhmän kokoukset ovat jatkuneet elokuusta. Syksyn aikana on käsitelty yhdyskuntakehittämislain tonttijakopykäläehdotuksia, kehittämisalueita ja yhdyskuntarakentamislain pykäläluonnoksia.
- Talvella 2024-2025 jatketaan yhdyskuntakehittämislain kokonaisuuden käsittelyä.
- Tässä sidosryhmätilaisuudessa (25.11) haetaan näkemyksiä yhdyskuntakehittämislain kokonaisuuteen ja kutsutyöpajoissa erityisesti maapoliittiseen ohjelmaan ja maankäyttösopimukseen.
- Virtuaalityöpajassa haetaan myös näkemyksiä yhdyskuntakehittämislain kokonaisuuteen.



Slido-kysymys

Millä toimella mielestäsi edistettäisiin parhaiten maapolitiikan

- 1) sujuvuutta
- 2) selkeyttä
- 3) avoimuutta

Mikä lain valmistelussa toimivan maapolitiikan kannalta

- 1) uhka
- 2) riski



Miten voin osallistua?

- Kysy, kommentoi tai jätä kehitysehdotus tässä tilaisuudessa! Hyödynnä Teamsin keskustelukenttää, johon viestisi jää talteen.
- Seuraa Hankeikkunaa <http://valtioneuvosto.fi/hankkeet>, josta lakihanke löytyy nimellä "Hallituksen esitys kaavojen toteuttamisen ja katujen kunnossapidon lainsäädännön uudistamisesta" tai kokeile suoraa [linkkiä hankesivulle](#).



Kiitos!

Irene Varila, johtava asiantuntija
Samuli Alppi, ympäristöneuvos
etunimi.sukunimi@gov.fi



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Aleksanterinkatu 7, Helsinki | PL 35, FI-00023 Valtioneuvosto | ym.fi



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

