



Yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki

Infotilaisuus 20.3.2026

Ohjelma alkaa klo 9.00

Ohjeita osallistujille:

1. Mykistä oma mikrofoni ja laita kamera pois päältä
2. Kysymykset ja kommentit keskustelupalstan kautta

Tervetuloa infotilaisuuteen

Ohjelma:

- 9.00 Tilaisuuden avaus, Samuli Alppi
- 9.15 Luonnos yhdyskuntakehittämislainsäädännöstä, Juha-Pekka Vartiainen
- 9.45 Luonnos yhdyskuntarakentamislainsäädännöstä, Taru Sihvonen
- 10.15 Keskustelua ja kysymyksiä
- 11.00 Tilaisuus päättyy



Ohjeita osallistujille

- Mykistä oma mikrofoni ja laita kamera pois päältä.
- Kysymykset ja kommentit keskustelukentän kautta. Pyrimme vastaamaan mahdollisimman moneen kysymykseen tilaisuuden aikana.
- Pyydämme jättämään mahdollisen lausunnon www.lausuntopalvelu.fi kautta.
- Tilaisuutta ei tallenneta.
- Esitysmateriaali jaetaan jälkikäteen tilaisuuteen ilmoittautuneille.



Linjoilla olevat asiantuntijat

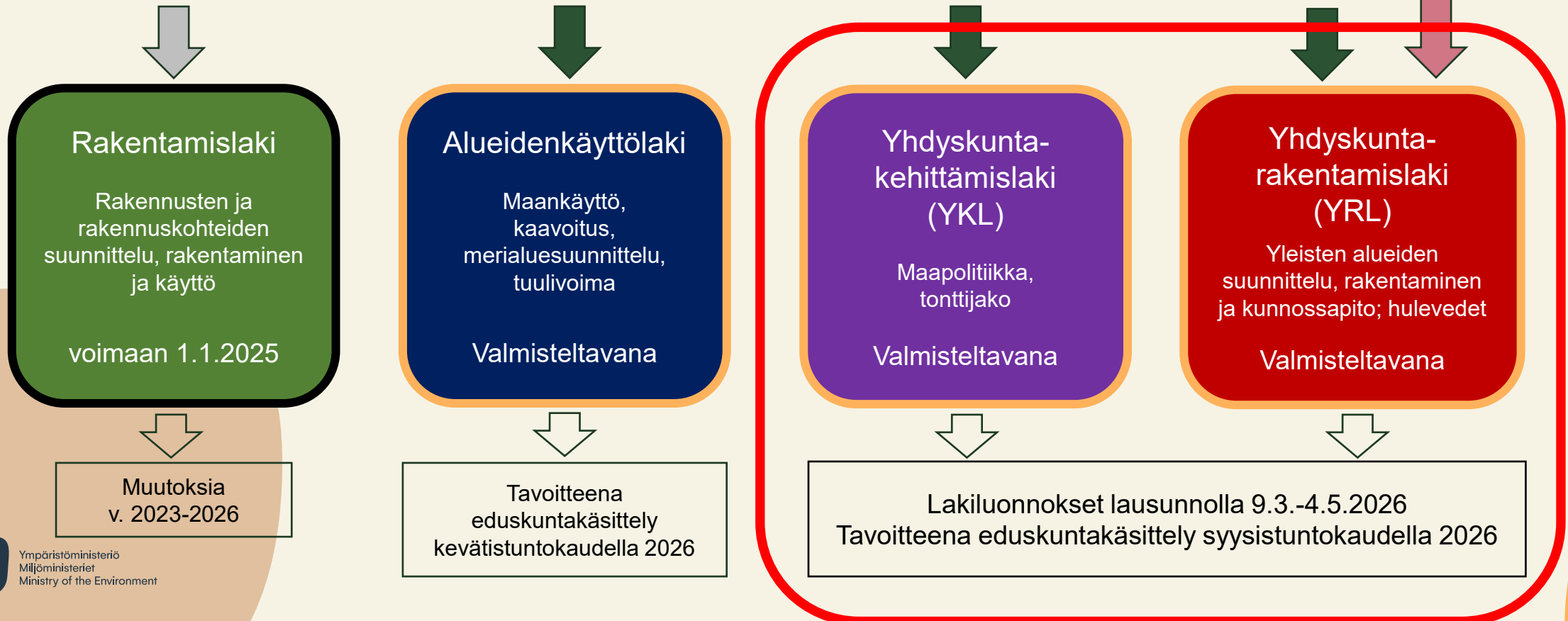
- Samuli Alppi, ympäristöneuvos, yksikönjohtaja (tilaisuuden puheenjohtaja)
- Jaakko Rastas, erityisasiantuntija (lakihankkeen juristi)
- Juha-Pekka Vartiainen, johtava asiantuntija (yhdyskuntakehittämislain vastuvalmistelija)
- Taru Sihvonen, erityisasiantuntija (yhdyskuntarakentamislain vastuvalmistelija)
- Niina Kilpelä, yliarkkitehti (esteettömyys)
- Reko Korhonen, erityisasiantuntija (kulttuuriympäristöt)
- Rosa Hyvärinen, assistentti



Maankäyttö- ja rakennuslain ja kunnossapitolain uudistaminen

Katujen kunnossapitolaki
(669/1978)

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999; alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen)



Mitä asioita lait koskevat?

- Yhdyskuntakehittämisselaki käsittelee kuntien maapolitiikkaa ja kaavojen toteuttamista sopimuksin, kiinteistötekniisin toimin ja lunastamalla.
 - Lain sisältö liittyy läheisesti kiinteistönmuodostamislakiin (554/1995) ja lunastuslakiin (603/1977)
- Yhdyskuntarakentamislaki käsittelee kuntien katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelua, rakentamista, käyttöä ja kunnossapitoa.
 - Laissa kootaan yhteen ja uudistetaan kuntien yleisiin alueisiin liittyvät nykyisen alueidenkäyttölain (132/1999) ja kunnossapitolain (669/1978) säännökset
 - Lisäksi yhdyskuntarakentamislaisissa säädetään hulevesien käsittelystä rakennetuilla alueilla.



Työryhmä kaavojen toteuttamisen lainsäädännön uudistamista varten

- Ympäristöministeriö asetti työryhmän 1.12.2023
- Työryhmän työ päättyi 30.9.2025
- Jäsenten edustamat organisaatiot (17): YM, LVM, MMM, OM, VM, Syke, MML, ELY-keskus, 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 ja Viherympäristöliitto ry
- Työryhmä piti 28 kokousta
- Aiemmin pidetyt YM:n avoimet sidosryhmätilaisuudet, joissa lakihanketta on esitelty: 3.6.2024, 25.11.2024 (YKL), 29.11.2024 (YRL) ja 6.6.2025. Lisäksi on pidetty yhteistyökokouksia eri sidosryhmien kanssa.



Vahva ja välittävä Suomi - Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma

Hallitusohjelman ohjaus lakivalmistelussa



- Yrityksiin kohdistuvan sääntelyn selkeys, ennakoitavuus, oikeasuhtaisuus, kilpailu- ja teknologianeutraalius ja innovaatiomyönteisyys
- Kuntien avainmerkitys elinkeinopolitiikan, ympäristön, asumisen ja maankäytön kysymyksissä ja kaupunkiseutujen kasvun edellytysten turvaaminen
- Alan markkinoiden toimivuus, reilu kilpailu ja toimintaympäristön vakaus
- Riittävän tontti- ja asuntotarjonnan varmistaminen
- Asumisen ja liikkumisen edellytykset koko Suomessa, liikkumisen sujuvoittaminen kulkumuodosta riippumatta, työssäkäynnin mahdollistaminen
- Kansalaisia ja yrityksiä haittaavan ylikireän sääntelyn ja byrokratian purkaminen
- Kaavoitus- ja lupaprosessien digitalisoiminen
- ”Selkeytetään maankäyttöä koskevaa lainsäädäntöä.”
- ”Päivitetään kunnossapitolainsäädäntö vastaamaan tämän päivän tarpeita.”

[Valtioneuvoston julkaisuja 2023:58](#)



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

YKL ja YRL: etenemisen aikajana

Työryhmävaihe

1.12.2023 – 30.9.2025

Lausuntokierros
HE-luonnoksista
käynnissä

9.3.-4.5.2026

Infotilaisuus 20.3.2026

Eduskuntakäsittely

Syysistuntokausi 2026

(tavoite)

Voimaantulo
1.1.2028

(tavoite)

Eduskuntavaalit 18.4.2027



Mikä on laki kaavojen toteuttamisesta?

Hallituksen esitys uudeksi alueidenkäyttölaki on tarkoitus antaa eduskunnalle loppukevästä 2026

- tavoitteena on, että uusi alueidenkäyttölaki tulisi voimaan 1.1.2027
- uusi alueidenkäyttölaki tulisi saamaan uuden säädösnumeron
- nykyisestä alueidenkäyttölain (132/1999) kumottaisiin samalla alueiden suunnittelua ja alueidenkäyttöä koskevat säännökset
- nykyisen alueidenkäyttölain jäljelle jäävän osan nimike muutettaisiin samalla laiksi kaavojen toteuttamisesta (132/1999)

Yhdyskuntakehittämislain ja yhdyskuntarakentamislain on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2028

- laki kaavojen toteuttamisesta (132/1999) kumottaisiin tällöin
- laki olisi siten voimassa tällä nimikkeellä vuoden 2027 ajan
- lain kumoamiseen päättyisi maankäyttö- ja rakennuslain säännösten aika



Voit jättää lausunnon esitysluonnoksista

Lausuntoaika 9.3.–4.5.2026

Ohjeet lausunnon antamiseen [Lausuntopalvelu.fi](https://lausuntopalvelu.fi)

- Yhdyskuntakehittämisselaki [\[linkki lausuntopalveluun\]](#)
- Yhdyskuntarakentamisselaki [\[linkki lausuntopalveluun\]](#)
- 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 yhdyskuntakehittämisselakia koskevassa lausunnossa pyydetään mainitsemaan asianumero VN/30449/2023 ja yhdyskuntarakentamisselakia koskevassa lausunnossa asianumero VN/36213/2025.

Lisätietoja hankkeesta ja sen etenemisestä

- Valtioneuvoston hankeikkuna [\[linkki hankeikkunaan - hanketunnus YM074:00/2023\]](#)
- Usein kysytyt kysymykset [\[linkki\]](#)



Kiitos!

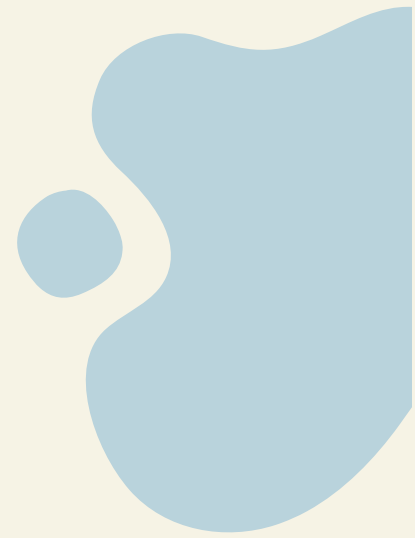
Samuli Alppi puh. +358 295 250 036
Jaakko Rastas puh. +358 295 250 217
Juha-Pekka Vartiainen puh. +358 295 250 026
Taru Sihvonen puh. +358 295 250 335

etunimi.sukunimi@gov.fi



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Aleksanterinkatu 4–10, Helsinki | PL 35, FI-00023 Valtioneuvosto | ym.fi



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the
Environment



Luonnos yhdyskunta- kehittämis- laiksi (YKL)

Luonnoksen päiväys 9.3.2026

Juha-Pekka Vartiainen (@gov.fi) 20.3.2026



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment



Yhdyskuntakehittämislaki tiiviisti

Yhdyskuntakehittämislaki käsittelee kuntien maapolitiikkaa ja kaavojen toteuttamista sopimuksin, kiinteistöteknisin toimin ja lunastamalla.

Lailla pyritäisiin erityisesti lisäämään kunnan maapolitiikan avoimuutta ja maapolitiikkatoimista päättämisen vuorovaikutteisuutta.

- kunnalle velvoite laatia, ylläpitää, seurata ja pitää saatavilla maapoliittinen ohjelma

Kiinteistönomistajan vastuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksista säilyisi, sopiminen olisi yhä ensisijainen toteutustapa.

- hyvän hallinnon perusteiden huomioimisen korostaminen
- kehittämiskorvaukseen täsmennyksiä, säilyisi perustaltaan ennallaan
- maankäytösopimuksessa säilyisi laaja mahdollisuus sopimiseen
- omistajan osallistumisvastuu koskisi jatkossa myös poikkeamislupaa ja puhtaan siirtymän sijoittamislupaa, mutta ilman laajaa sopimismahdollisuutta

Katualueen ilmaislouvutusvelvollisuus poistuisi.

- jatkossa kaikki maanhankinta kaavan toteuttamiseksi olisi vastikkeellista.

Kehittämialuemenettelyä vietäisiin sopimusperusteiseen suuntaan.



Yhdyskuntakehittämislain sisältö

- 1 luku - Yleiset säännökset (1–4 §)
- 2 luku - Kunnan maapolitiikka (5–9 §)
- 3 luku - Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen (10–28 §)
- 4 luku - Kehittämialue (29–33 §)
- 5 luku - Tonttijako (34–47 §)
- 6 luku - Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus (48–62 §)
- 7 luku - Muutoksenhaku (63–68 §)
- 8 luku - Erinäisiä säännöksiä (69–70 §)
- 9 luku - Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset (71–80 §)



Vastaavat säännökset alueidenkäyttölaissa (132/1999)

- 11 luku Tonttijako (78 – 82 §)
- 12 a luku Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen (91 a – 91 p §)
- 13 luku Maan luovuttaminen ja lunastaminen (92 - 103 §)
- 14 luku Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus (104 - 109 §)

- 5 a § Kunnan maapolitiikka
- 20 § Kunnan tehtävät
- 75 § Yhteiskäyttöalueet ja yleiset alueet
- 91 § Toteuttamisvastuun siirto



Vahva ja välittävä Suomi - Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma

Hallitusohjelman ohjaus lakivalmistelussa



- yrityksiin kohdistuvan sääntelyn selkeys, ennakoitavuus, oikeasuhtaisuus, kilpailu- ja teknologianeutraalius ja innovaatiomyönteisyys
- kuntien avainmerkitys elinkeinopolitiikan, ympäristön, asumisen ja maankäytön kysymyksissä ja kaupunkiseutujen kasvun edellytysten turvaaminen
- alan markkinoiden toimivuus, reilu kilpailu ja toimintaympäristön vakaus
- riittävän tontti- ja asuntotarjonnan varmistaminen
- ylikireän sääntelyn ja byrokratian purkaminen, prosessien digitalisoiminen

”Selkeytetään maankäyttösopimuksia koskevaa lainsäädäntöä.”



Maapolitiikkaan uusia säännöksiä

Kaikilla kunnilla säilyisi edelleen yleinen velvoite huolehtia maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan.

Paljon uutta:

- tavoitteet maapolitiikalle
 - kestävyys- ja suunnitelmallisuus, avoimuus, johdonmukaisuus, pitkäjänteisyys
 - osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet
 - hyvän hallinnon perusteet, yhdenvertainen kohtelu
- velvoite laatia maapoliittinen ohjelma
 - kunnan valtuusto päättäisi, tarkistamissykli valtuustokausi
 - valtuusto voisi päättää olla laatimatta ohjelmaa, jos todellinen tarve puuttuu
- laatimismenettelylle yleisluonteiset vuorovaikutusvaatimukset
- ohjelma ja sen toteutumisen seuranta pidettävä saatavilla yleisessä tietoverkossa



Kiinteistönomistajan osallistumisvastuu

Paljon säilyvää:

- kiinteistönomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (*osallistumisvastuu*)
- sopiminen jatkossakin ensisijaista kehittämiskorvaukseen nähden
- vapaus sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin
- kaavan sisällöstä ei voi edelleenkään sopia

Täsmentävää sääntelyä

- tiedottaminen, laatimismenettely, kaavoituksen käynnistämissopimus

Soveltaminen poikkeamis- ja puhtaan siirtymän sijoittamislupaan

- mahdollisuus sopia tai määrätä vain kustannusten korvaamisesta
- rajauksen syynä kaavoituksen ensisijaisuuden säilyttäminen ja lupamenettelyjen demokratiavaje verrattuna kaavoitukseen

Soveltaminen muihinkin sopimukseen ja oikeussuhteisiin

- jos liittyy kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen ja jos kunta osapuolena
- eri tavoin nimetyt sopimukset, suunnittelu- ja kehittämisvaraukset, ...



Kehittämiskorvaus

Kehittämiskorvaus säilyisi olennaisilta osiltaan nykysäätelyn mukaisena.

- kehittämiskorvauksen merkitys olisi edelleenkin toimia perälautana
 - ei tavoitella kehittämiskorvauksen käytön lisääntymistä
- rakennusoikeuden lisäyksen 500 k-m² kynnyisarvo asumisen osalta säilyisi
- kehittämiskorvauksen määrän leikkurina säilyisi 60 % arvonnoususta
- joustoelementtinä kuntakohtainen päättäminen väljemmistä rajoista kunnassa, kunnan yhtenäisellä osa-alueella tai kaavoitettavalla alueella
- kunnan oikeus kehittämiskorvaukseen voisi raueta, jos
 - päätöstä ei olisi tehty vuoden kuluessa kaavan hyväksymisestä
 - jos korvauksen perusteina olleita toimia ei olisi toteutettu 15 vuodessa
- Maanmittauslaitoksen vaihtoehtona muu puolueeton arvonnousun arvioija



Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Täsmennyksiä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin

- maaperän kunnostuksella tarkoitettaisiin esirakentamista ja pilaantuneen maaperän kunnostusta (*pl. aiheuttajavastuuseen perustuva kunnostus*)
- purkaminen, johtosiirrot, tulvasuojelu ja näihin rinnastuvat toimet mukana
 - edellytyksenä mm. toimenpiteiden välttämättömyys kaava toteuttamiseksi
- kustannusten kohtuullisuus
- kunnan on yksilöitävä yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja niiden laskentatapa sopimusta ja kehittämiskorvausta valmisteltaessa

Rakennuskorttelin rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannusten vaikutus kiinteistön arvonnousun laskennassa

- edellisiin rinnastettavien, kaavan toteuttamisen edellyttämien toimien kustannusten huomioon ottaminen arvonnousua alentavina tekijöinä



Kehittämialue

Pyrittäisiin alentamaan menettelyn käyttökyynnystä.

Uutta:

- kehittämialuesopimus, luonteeltaan puite- tai yhteistyösopimus
 - mukana kiinteistöjärjestelyiden periaatteet
 - noudatetaan soveltaen maankäytösopimussäännöksiä
- omistajille mahdollisuus aloitteeseen
 - kunnalle 8 kk käsittelyaikavelvoite, jos vähintään puolet alueen pinta-alan tai kerrosalan omistajista on mukana
- käytettäisiin olemassa olevia lunastusmahdollisuuksia (mm. tontinosan lunastus, kunnan oikeus lunastaa yleiset alueet)
- kustannuksiin osallistumisen perälautana kehittämiskorvaus

Poistettavaa:

- kehittämismaksu ja kiinteistöjärjestely (näistä ei ole säännöksiäkään)



Tonttijako

Jatkossa vain yksi tonttijakotyyppi eli *tonttijako*

- vastaisi oikeusvaikutuksiltaan nykyistä sitovaa tonttijakoa
- voitaisiin tehdä edelleen joko erillisenä tai asemakaavassa
- aiemmin hyväksytyt sitovat tonttijaot säilyisivät voimassa
- kaavan määräys sitovan tonttijaon laatimisesta tarkoittaisi YKL-tonttijakoa

Tonttijaon hyväksyisi kunta

- päätöstoimivallan siirtomahdollisuus hallintosäännöllä

Kiinteistöinsinöörin erityisasema tonttijaossa poistuisi

- laatijalta edellytettäisiin soveltuvaa maanmittausalan korkeakoulututkintoa
- maanmittausalan perustutkinto ja työkokemuksen riittäisivät osassa tonttijakoja

Menettelyissä sovellettaisiin hallintolakia

- poikkeus: jos tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä, muutoksenhaku tapahtuu kuten kaavasta (kunnallisvalitus)



Luovuttaminen, lunastaminen, korvaukset

Suurin muutos kadun ilmaissaantioikeuden poistuminen

- perustuslain omaisuuden suojan vastainen (PL 15 §)
- perustuu poikkeuslakiin vuodelta 1958 (*kumotaan*)

Katualue kunnan hallintaan ja omistukseen yhtä sujuvasti kuin ennenkin

- säännöksiä sen varmistamiseksi, että toimet vietäisiin loppuun
- tarvitaanko erilainen menettely 1. asemakaavassa ja asemakaavamuutoksissa?
 - luonnoksessa tästä kaksi vaihtoehtoa – tähän toivotaan näkemyksiä

Maantien alueen omistuksen siirtymiseen muutoksia

- asemakaavassa maanteiksi osoitettujen alueiden omistus säilyisi valtiolla
- asemakaavassa muuhun käyttöön osoitettujen alueiden omistus siirtyisi kunnalle

Paljon pääosin ennallaan säilyvää

- muiden yleisten alueiden ja yleisten rakennusten tonttien lunastusoikeus, lunastusluvut pääosin, rakentamiskehotus, julkisyhteisön lunastus- ja korvausvelvollisuus, sopimismahdollisuus



Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Pääsääntönä olisi soveltaa asian vireille tulohetken säännöksiä

- yksittäisten asioiden kohdalla täsmennyksiä tarkasta ajanhetkestä (maapoliittinen ohjelma, tonttijako, maankäytösopimus, kehittämiskorvaus, rakentamiskehotus, ...)

Lunastuslain 1.8.2025 voimaan tulleita korvaussäännöksiä noudatettaisiin

- vaikuttaa merkittävästi korvaustasoon
- tämä ei ole kuitenkaan yhdyskuntakehittämislain vaikutus

Määräaikaan sidotut säännökset katualueiden toteuttamisen edistämiseksi - ongelmana kesken jääneet lohkomiset ja korvausasiat

- 5 v kuluttua kiinteistörekisterinpitäjälle oikeus käynnistää katualueen lohkominen
- lunastaminen vireille, jos lohkomisessa ilmeni, ettei korvausasiaa ole ratkaistu
- siirtymäaikana kunta voisi käynnistää esim. kaavojen muuttamisia ja kumoamisia

Uusien vastaavien ongelmien syntyminen estettäisiin (48 §)



Muutama poiminta ennakko- kysymyksistä



Ennakkokysymyksiä

1. Kustannukset toimistotilan muuttamisessa asumiseen ylittävät usein uudisrakentamiskustannukset. Miten tämä huomioidaan sopimuksissa?

- maankäytösopimus on osapuolten välisen neuvottelun tulos
- yhdyskuntarakentamisen kustannukset selvitettävä (siis: onko jaettava?)
- rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannukset vaikuttaisivat arvonnousun arviointiin, jos on kyse kaavan toteuttamisesta
- arvonnousun merkittävyys vaikuttaisi siihen, syntyisikö omistajalle velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (YKL 10 §)
- varsinaiset talonrakentamisen kustannukset eivät ole huomioon otettavia



Ennakkokysymyksiä

2. Voisiko raakamaakäsitteestä luopua? Raakamaa muuttuu kaavan myötä aivan eri hintaiseksi. Kunta kaavoittaa vain omaa maataan.

- raakamaa ei ole eikä tulisi jatkossakaan olemaan lainsäädännön käsite
- maapolitiikalla tuetaan kunnan alueidenkäytön suunnittelutehtävää
- maan hankkiminen kaavoitettavaksi ja luovutettavaksi on hyväksyttävä osa kunnan maapolitiikkaa, josta se päättää maapoliittisessa ohjelmassa
- maapolitiikasta päättämiselle ja toimien seurannalle tulisi uusia velvoitteita, mikä parantaisi läpinäkyvyyttä ja vuorovaikutteisuutta
- kunnalla on kokonaisvastuu alueensa kestävästä yhdyskuntakehityksestä
- muistettava, että kunnalle syntyy asemakaavoituksen myötä merkittäviä yhdyskuntarakentamisen kustannuksia (yleiset alueet, palvelutontit)



Ennakkokysymyksiä

3. Kunta usein kieltäytyy laatimasta etenkin 1. asemakaavaa yksityisen maille ja pyrkii kaavoittamaan vain hankkimaansa maata. Maanomistajalta viedään omaisuutta alihintaan.

- lunastamisesta säädetään lunastuslaissa (LunL)
- lunastamisen perusteista kaavan toteuttamiseksi säädetään yhdyskuntakehittämissä
- lunastuskorvausten taso nousi merkittävästi v. 2025 (LunL 31.2 ja 38 a §)
- kunnan maapolitiikan ja yhdyskuntarakentamisen kustannusten osalta on vastattu edellä



Ennakkokysymyksiä

4. Tulisi laatia oikeudenmukaiset säännöt alueiden kaavoittamiseen, arvonnousulaskelmiin pitäisi saada tarkemmat säännöt.

- kaavoittamista säännellään alueidenkäyttölaitilla, ei YKL:lla
- yhdyskuntarakentamisen kustannusten laskenta tulisi jatkossa avata sekä sopimuksen että kehittämiskorvauksen yhteydessä (YKL 11 §)
- arvonnousun arviointia täsmennettäisiin (mm. YKL 10, 12, 18 ja 19 §)
- korruptiomahdollisuuksia kitkettäisiin erityisesti maapolitiikan avoimuusvelvoitteella ja maapolitiikasta päättämisen vuorovaikutuksella



Ennakkokysymyksiä

5. Kehittämiskorvaukseen voisi sisällyttää enintään 15 vuotta vanhoja yhdyskuntarakentamisen kustannuksia – mistä lähtien aika lasketaan?

- laskennan ajankohta on syytä vielä tarkentaa joko hallituksen esityksen perusteluissa tai itse säännöksessä
- ajankohta voisi olla esim. asemakaavan arvioitu voimaantulohetki taikka laskennan laatimisen ajankohta



Kiitos!

Lausuntoaikaa on 4.5.2026 saakka.

Lausunnot annetaan Lausuntopalvelussa.

Tarkemmat ohjeet lausunnon antamiseen ovat Lausuntopalvelussa.

Linkit YKL-lausuntopyyntöön ovat sivun alalaidassa.

Utkastet till lag och begäran om utlåtande finns också på svenska i utlatande.fi. Utkastet innehåller i detta skede inledningen och själva lagens innehåll.

[Linkki: Yhdyskuntakehittämislaki lausuntopalvelussa](#)

[Länk: Samhällsutvecklingslag i utlatande.fi](#)





Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Luonnos yhdyskuntarakentamislainsäädännön

Luonnoksen päiväys 9.3.2026, Infotilaisuus 20.3.2026

Taru Sihvonen

Uudistuksen pääkohdat

- Kuntien katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelua, rakentamista, käyttöä ja kunnossapitoa koskevat säännökset on koottu yhteen ja samaan lakiin
- Terminologiaa on ajantasaistettu
- Määritelmiä on täsmennetty
- Asiasisältö säilyy pääosin samana – nykyinen sääntely on toimivaa
- Asiasisältö täydentyy – pyritty selkeyttämään ja täsmentämään lain sisältöä sekä yhdenmukaistamaan toimintatapoja



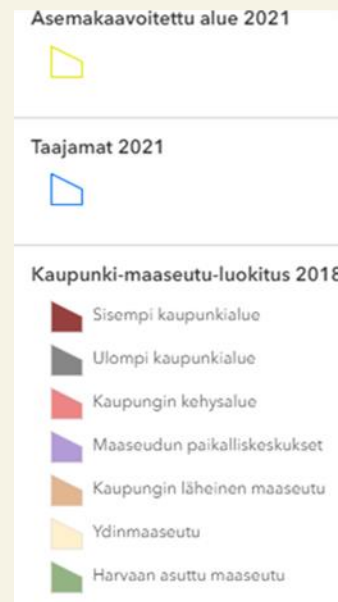
Muut lähtökohdat uudistukselle

- Perustuslaki (731/1999)
- YK:n vammaisyleissopimus (voimaan Suomessa v. 2016)
- Selvitykset
 - Kunnossapitolain toimivuusarviointi (YM:n julkaisu [43/2023](#))
 - Kunnossapitolain kansainvälinen vertailuselvitys 2024
 - Hulevesisäännösten toimivuusarviointi (VN:n julkaisu [69/2025](#))
- Työryhmän työn aikana v. 2024-2025 kerätyt palautteet ja materiaali



Yhdyskuntarakentamislaki kansalaisten arjessa

- Säännökset koskevat asemakaava-alueilla sijaitsevia kuntien yleisiä alueita
- Nykyisissä ja tulevissa säännöksissä on velvoitteita kunnille ja lisäksi kiinteistönomistajille hulevesien käsittelyn sekä joidenkin kunnossapitotehtävien osalta
- Suomen pinta-alasta 2,2 % (8 000 km²) on asemakaavoitettua. Alueet on merkitty karttaan keltaisella värillä.
- Asemakaavoitetuilla alueilla asuu 78,8 % Suomen väestöstä (4,4 miljoonaa henkilöä)
- Säännöksillä on vaikutusta lähes kaikkien Suomessa asuvien arkeen



Kunnossapitoon liittyviä tunnuslukuja

(Lähde: Kunnossapitolain toimivuusarviointi 2023)

	Omaisuu den määrä	Omaisuu den arvo	Korjausvelka / Saneeraustarve/v	Investointitaso/v
Kuntien väylät	28 000 km	15 mrd. €	2,5 mrd. €	Kuntien infraomaisuus yhteensä n.3,0 mrd. €/v
Vesihuolto	Vesijohtoverkosto 107 000 km Viemäriverkosto 50 000 km	6,5 mrd. €	480 M€/v	
Energiaverkot	Kaukolämpöverkosto 16 090 km Sähköverkko 430 000 km Kaasuverkko 3 300 km	13 mrd. €	50–70 km/v	Kaukolämpöverkosto 100 M€/v Sähköverkko 800 M€/v
Tietoverkot	11,1 milj. kpl liittymiä	2,2 mrd. €	Ei tiedossa	400–500 M€/v
Yhteensä		36,7 mrd. €		



Yhdyskuntarakentamislain sisälllys

1 Luku - Yleiset säännökset (1–4 §)

2 Luku - Viranomaiset (5–7 §)

3 Luku - Suunnittelu (8–17 §)

4 Luku - Rakentaminen (18–24 §)

5 Luku - Yleisen alueen käyttöön luovuttaminen ja lakkaaminen (25–29 §)

6 Luku - Kunnossapito (30–41 §)

7 Luku - Tekniset verkot (42–45 §)

8 Luku - Työ katualueella ja muulla yleisellä alueella (46–52 §)

9 Luku - Hulevedet (53–63 §)

10 Luku - Maksut (64–71 §)

11 Luku - Pakkokeinot ja seuraamukset (72–81 §)

12 Luku - Erinäisiä säännöksiä (82–84 §)

13 Luku - Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset (85–88 §)



Yleisten alueiden suunnittelu 1/2

Suunnittelun yleisiä vaatimuksia täsmennetään

- Säilytetään: toimivuus, turvallisuus, terveellisyys ja viihtyisyys sekä sopeutuminen asemakaavan mukaiseen ympäristöön
- Lisätään velvoite edistää esteettömyyttä ja käytettävyyttä
- Lisätään velvoite ottaa huomioon
 1. alueen kunnossapidettävyys;
 2. ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja riskeihin varautuminen;
 3. kiertotalous;
 4. kulttuuriympäristön arvojen säilyminen;
 5. liikkumisen kestävyys; ja
 6. luonnon monimuotoisuus



Yleisten alueiden suunnittelu 2/2

Parannetaan vuorovaikutusta ja ymmärrettävyyttä

- Suunnitelma laadittava kaikista yleisistä alueista
- Suunnitelma vuorovaikutettava
- Suunnitelmaan liitettävä selostus

Lisätään digitaalisuutta:

- Suunnitelma laadittava sähköisesti

Lisätään joustavuutta ja nopeutetaan prosessia

- Suunnitelman laatiminen ja hyväksyminen mahdollista yhdessä asemakaavan kanssa
- Suunnitelmien hyväksymispäätökseen liittyvä muutoksenhaku rajataan suunnittelualueen rajanaapureihin ja viranomaisiin



Yleisten alueiden rakentaminen

Lisätään turvallisuutta

- Yleiselle alueelle rakennettavien pysyvien tai väliaikaisten taitorakenteiden (esim. siltojen) lujuus ja vakaus turvattava

Parannetaan omaisuudenhallintaa

- Yleisellä alueella sijaitsevan rakenteen omistajan tai haltijan on tunnettava hallinnassaan olevan rakenteen kantavuus, kunnossapidettävä rakennettaan ja säilytettävä sen ominaisuudet ja toimintakyky
- Kunnan on pidettävä yllä tietoaineistoa hallinnassaan olevista taitorakenteista

Selkeytetään ja yksinkertaistetaan yleisen alueen käyttöä

- Kunnalta poistetaan velvollisuus sallia katualueen käyttäminen korvauksetta tonttiliittymän rakentamiseksi



Yleisten alueiden kunnossapito 1/2

Kunnossapidon velvoitteet

- Varmistettava alueen ominaisuuksien säilyminen, alueen käytettävyys sen käyttötarkoituksen mukaisella tavalla ja alueella olevien laitteiden ja järjestelmien toiminta. Kunnan on oltava vähintään tyydyttävä.
- Mikäli yleisellä alueella havaitaan esteettömyyden tai käytettävyyden puute, on kunnan selvítettävä, miten esteettömyyttä tai käytettävyyttä voidaan edistää ja ryhdyttävä tarkoituksenmukaisiin toimenpiteisiin.

Kunnan ja kiinteistönomistajan velvollisuudet yleisen alueen kunnossapitoon säilyvät pääosin ennallaan, pienin tarkennuksin

- Siirretään ajoratojen puhtaanapito kiinteistönomistajilta ja -haltijoilta kunnalle niillä ajoradoilla, joiden nopeusrajoitus on yli 50 km/h
- Siirretään tonttiin liittyvän tonttiliittymän, kulkutien ja pääsytien kunnossapitovastuu kiinteistönomistajalle tai –haltijalle riippumatta yhteyden pituudesta (poistetaan kunnossapitolaisissa oleva vastuun rajoite ”enintään 24 metrin etäisyyteen saakka tontin rajasta”)



Yleisten alueiden kunnossapito 2/2

Lisätään ennakoitavuutta

- Kunnalla oikeus laatia yleisiä alueita koskevat **käyttömääräykset**
- Kunnalle velvollisuus laatia ja vuorovaikuttaa yleisiä alueita koskeva **kunnossapitosuunnitelma**, joka koskee myös kiinteistönomistajia ja -haltijoita yleisen alueen kunnossapitoa koskevan vastuun osalta.

Poistetaan päällekkäisyyksiä ja huolletaan lakia

- Poistetaan Lupa- ja valvontavirastolta (LVV; ent. ELY) erillinen kunnossapitotoimien valvontaan liittyvä tehtävä



Tekniset verkot ja työt yleisillä alueilla

Yhtenäistetään toimintatapoja

- Teknisten verkkojen sijoittamiseen yleiselle alueelle on haettava sijoituslupa
- Ilmoitusmenettelyllä tavanomaiset työt tai helpossa ympäristössä tehtävät työt
- Lupamenettelyllä vaativat työt tai liikennejärjestelyjä vaativat työt

Kunnalle tehokkaammat keinot yleisellä alueella tehtävien töiden ohjaamiseen

- Kunnalla oikeus perustellusta syystä kieltää työ, josta on ilmoitettu
- Kunnalla oikeus vaikuttaa työn ajankohtaan siirtämällä sitä 1+2 vuotta töiden yhteensovittamiseksi

Puuttuminen yleisen alueen luvattomaan tai määräysten vastaiseen käyttöön

- Säilytetään kunnan käytössä olevat huomautus, teettämisuuhka ja uhkasakko
- Uusina keinoina kunnalla olisi oikeus
 - määrätä hallinnollinen seuraamusmaksu lain ja sen nojalla annettujen määräysten rikkomisesta; ja
 - keskeyttää välittömästi työ tai alueen käyttö



Hulevedet

Parannetaan hulevesien hallintaa

- Hulevesisääntelyä sovellettaisiin jatkossakin rakennetulla alueella
- Yleisiä tavoitteita täsmennetty siten, että hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvien haittojen ehkäisy on jaettu kahteen osaan: erikseen määrään ja laatuun
- Nykyisen hulevesisuunnitelman korvaisi hulevesien hallintasuunnitelma
 - hulevesien hallintasuunnitelma voisi koskea koko kuntaa tai kunnan osaa
 - tavoitteena olisi tukea suunnitelmallista ja kokonaisvaltaista hulevesien hallintaa yksityiskohtaisen ja pienialaisen suunnittelun sijaan

Lakivalmistelussa harkittiin hulevesisääntelyn kokonaisuudistusta

- Tutkittiin nyt alueidenkäyttölaissa ja vesihuoltolaissa olevan sääntelyn yhdistämistä
- Muutos osoittautui haastavaksi toteuttaa käytettävissä olleen ajan ja tietojen puitteissa
- EU:n yhdyskuntajätevesidirektiivin kansallinen täytäntöönpano voi edellyttää asiaan palaamista



Maksut

Maksut säilyvät pääosin ennallaan

Kunnalla säilyy oikeus periä maksu, joka perustuu

- ilmoituksen tarkastamisesta, **luvan käsittelystä (uusi)** tai työn valvonnasta aiheutuviin kustannuksiin
- kunnalle siirrettyjen, kiinteistönomistajalle tai -haltijalle kuuluvien kunnossapitotehtävien hoitamiseen
- yleisen alueen käyttämiseen työmaa-alueena
- välittömän vaaran torjumisesta aiheutuneisiin kustannuksiin
- hulevesijärjestelmästä aiheutuneiden kustannusten kattamiseen
- hallintopakkeinojen käyttämiseen
- **hallinnolliseen seuraamusmaksuun (uusi)**
 - elinkeinonharjoittajalle enintään kaksi kertaa suoritettavan työn kokonaisarvo
 - luonnolliselle henkilölle enintään 5 000 euroa





Ennakkokysymykset

Ennakkokysymykset

Onko lakimuutoksella vaikutuksia kuntalaisten hyvinvointiin?

- Kyllä. Osallistumismahdollisuudet paranevat yleisten alueiden suunnitelmien ja kunnossapitosuunnitelmien osalta. Lähiympäristö kohentuu pitkän ajan kuluessa.

Voisiko turhat ja kuntaa työllistävät hulevesien vapautushakemukset poistaa alueilta, jotka on rakennettu ennen hulevesiviemärin rakentamista ja kiinteistöillä on omat hulevesijärjestelmät? Keventäisi huomattavasti viranomaisen taakkaa ja vähentäisi vapautushakemusten määrää.

Miksi asukkaat ovat eriarvoisessa asemassa, kun samasta hulevesien käsittelystä pitää hakea vapautusta toisessa kunnassa, muttei toisessa kunnassa, vaikka hulevesiviemäritekniikka on sama, mutta viemäriä hoitava taho vain eri?

- Lainsäädäntö määrittelee peruseriaatteen, mutta jättää kunnille harkintavaltaa. Kuntien välillä on rakenteellisia eroja: osassa hulevesien viemäroinnistä vastaa kunta ja osassa vesihuoltolaitos. Koska kaupunkirakenne, maaperä, tulvariskit ja järjestelmän kapasiteetti vaihtelevat, vaihtelevat myös käytännöt. Epäyhtenäisyys nousi esiin myös hulevesisääntelyn toimivuusarvioinnissa (vastuut, maksut, ohjeistukset). Työ jatkuu.





Kiitos!

Lausuntoaikaa on 4.5.2026 saakka

Lausunnot annetaan osoitteessa www.lausuntopalvelu.fi

Ohjeet lausunnon antamiseen löytyvät Lausuntopalvelusta

Linkki YRL-lausuntopyyntöön:

[Linkki: Yhdyskuntarakentamislaki lausuntopalvelussa](#)