



Ympäristöministeriö
PL 35
00023 Valtioneuvosto
kirjaamo.ym@gov.fi

Asianumero VN/30449/2023

Kalajoen kaupunginhallituksen lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi

Tausta

Ympäristöministeriö pyytää Kalajoen kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi.

Yhdyskuntakehittämislain valmistelun tarkoituksena on uudistaa säännökset, jotka koskevat kuntien maapolitiikkaa, kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista, kehittämisalueita, tonttijakoa sekä alueiden käyttöön 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 osa nimi muutettiin alueidenkäyttölaki. Valmistellaan uusi alueidenkäyttölaki, joka sisältää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, kaavoitusjärjestelmän ja merialuesuunnittelun. Hallituksen esitys uudesta alueidenkäyttölaki on tarkoitus antaa eduskunnalle kevään 2026 aikana.

Muut osat uudistettavasta kokonaisuudesta, yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki, valmistellaan yhtäaikaisesti. Hallituksen esitys laeiksi on tarkoitus antaa eduskunnalle vuonna 2026. Lakien on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2028.

Tavoitteet

Hankkeen tavoitteena on valmistella ehdotus uudeksi yhdyskuntakehittämislaiksi osana maakäyttö- ja rakentamislain kokonaisuudistusta.

Lausunto pyydetään antamaan viimeistään 4.5.2026.

27.4.2026

2 Luku Kunnan maapolitiikka

Maapoliittinen ohjelma tulee olla riippuvainen kuntakoosta; kaikissa kunnissa maapoliittinen ohjelma ei ole tarpeellinen, vaan tulee harkita missä kunnissa maapoliittista ohjelmaa tarvitaan. Suuremmissa kunnissa maapoliittinen ohjelma on ohjaava työkalu, voi antaa selkänöjää ja tukea päättäjille ja selkeyttää toimiessaan viranhaltijoiden työtä. Maapoliittisesta ohjelmasta voi päättää kunnanvaltuusto, jos maapoliittinen ohjelma päätetään laatia kunnassa.

3 Luku Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

Kiinteistönomistajalla tulee säilyä edelleen voimassa olevaa lainsäädäntöä perusteiltaan vastaava velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kiinteistönomistajien osallistumisvastuu yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin tulee säilyttää.

Maankäyttösopimuksen nykyisen kaltainen sopimusvapaus tulee säilyttää. Maankäyttösopimuksen säilyttäminen lainsäädännössä on erittäin tärkeää.

Kiinteistönomistajilla tulee jatkossa olla velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin myös rakentamislain 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan ja 43§ §:n mukaisen puhtaan siirtymän sijoittamisluvan yhteydessä.

Kynnysarvo kehittämiskorvauksille tulee olla paikkakuntaakohtaisesti määrättävissä.

4 Luku Kehittämialue

Kehittämialueita on Kalajoella jo huomioitu Keskustan osayleiskaavassa ja mm. kaupungin etuosto-oikeutena. Kehittämialueet ovat hyvä työkalu kaupungin kehittämiselle.

5 Luku Tonttijako

Ohjeellisen tonttijaon säilyttäminen on ehdottoman tärkeä asia. Ohjeellinen tonttijako on edelleen ja tulevaisuudessa mahdollistettava kaavoissa. Ohjeellinen tonttijako mahdollistaa sujuvammin tonttijaon muutokset, kun isoista tonteista halutaan pienempiä tontteja tai pienistä tonteista halutaan yhdistettäväksi isommiksi tonteiksi tonttikysynnän mukaan. Tonttijaon muuttamisen sitovaksi hankaloittaa tonttijaon muutoksia. Sitovia tonttijaon muutoksia suorittaa maanmittausalan tutkinnon suorittanut henkilö.

27.4.2026

6. Luku Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

Katualueiden ilmaislouvutusmahdollisuus on säilytettävä, koska ilmaislouvutuksesta luopuminen siirtäisi maanhankinnan kustannukset kohtuuttomasta kaupungin ja veronmaksajien maksettavaksi.

Kehittämiskorvauksen kynnyksarvo tulee olla joustava.

Katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtyminen kunnalle sekä korvattava katualue ja muu yleiseen tarpeeseen osoitettu alue (48 §, 56 §).

Hallituksen esityksessä on esitetty kaksi vaihtoehtoa katualueen siirtymiseksi kunnalle. Vaihtoehdot ovat seuraavat:

YKL 48 § (vaihtoehto 1):

Katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtyminen kunnalle

Kunnalla on oikeus saada voimaan tullessa asemakaavassa osoitettu katualue omistukseensa lunastuslain mukaisella lunastustoimituksella ilman erillistä lunastuslupaa. Kunta saa alueen haltuunsa, kun hallintaoikeuden siirtymisestä ja korvauksista on sovittu tai kun aluetta koskeva lunastusmenettely on pantu vireille. Katualueeseen kohdistuvien oikeuksien voimaan jääminen ja lakkaaminen ratkaistaan kiinteistömuodostumislain (554/1995) mukaisessa yleisen alueen lohkomisessa.

YKL 48 § (vaihtoehto 2)

Katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtyminen kunnalle

Kun asemakaava hyväksytään ja tulee voimaan alueella, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistömuodostumislain (554/1995) mukaisella kiinteistötoimituksella. Kunta saa alueen haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille. Kunnan on sovittava korvauksista maanomistajan kanssa 60 §:n mukaisesti tai haettava lunastustoimitusta korvausten määrittämiseksi kuuden kuukauden kuluessa katualueen haltuunotosta. Jos 1 momentin tarkoittamalla alueella on vähäistä arvokkaampi rakennuskohde tai laite taikka alue on välttämätön niiden käyttämistä varten, kunta ei saa kuitenkaan ottaa aluetta haltuunsa ennen kuin korvauksesta on sovittu tai lunastusmenettely on pantu vireille. Kunnalla on oikeus saada muussa voimaan tullessa asemakaavassa osoitettu katualue omistukseensa lunastuslain mukaisella lunastustoimituksella ilman erillistä lunastuslupaa. Kunta saa alueen haltuunsa, kun hallintaoikeuden siirtymisestä ja korvauksista on sovittu tai kun aluetta koskeva lunastusmenettely on pantu vireille. Katualueeseen kohdistuvien oikeuksien voimaan jääminen ja lakkaaminen



27.4.2026

ratkaistaan kiinteistömuodostumislain mukaisessa yleisen alueen lohkomisessa.

Vaihtoehto 2 perustuu pitkälti voimassa olevaan lainsäädäntöön ja on ollut toimiva menettelytapa Kalajoella. Kalajoen kaupunki pitää parempana hallituksen esittämää vaihtoehtoa 2.

Vaihtoehto 1 on toki suoraviivaisempi, mutta lunastustoimitus jäisi ainoaksi toimintatavaksi. Vaihtoehdossa 1 ilmaisluovutusvelvollisuus poistuisi ja katualueiden hankinnan kulut nousisivat entisestään korkeina korvaus- ja toimitusmaksuina (lunastuslain uudistus 2025), jotka jäävät viime kädessä veronmaksajien maksettavaksi.

Vaikutusten arviointi

Vaikutustenarviointia tulisi täydentää mm. hallituksen ehdotuksen vaikutuksesta kuntien talouteen, kunnissa käytettävissä oleviin henkilöresursseihin, lisääntyvään työmäärään ja vaikutuksiin kuntien veronmaksajille.