



10.10.2025

Alavuden kaupunki

Ympäristöministeriö

Seutukaupunkiverkoston eriävä mielipide ja täydentävä lausuma yhdyskuntakehittämislain ja yhdyskuntarakentamislain valmistelutyöryhmän tuotoksesta jatkovalmisteluun.

Lakiuudistuksen viite YM074:00/2023, VN/30449/2023

Haluamme nostaa seutukaupunkien osalta seuraavat seikat jatkovalmistelun huomioon.

Suomen 308 kunnasta voidaan kasvaviksi arvioida noin 80, joista niistäkin vain alle kymmentä voidaan pitää kasvukeskuksina. Kuntien erilaisilla lähtökohdilla on erityinen merkitys yhdyskuntakehittämis-, ja -rakentamislain valmistelussa. Mikäli laki säädetään kasvukeskuspainotteisesti, lamautetaan pahimmassa tapauksessa muiden, suuren enemmistön, kuntien toimintakyky rakenteen ja elinvoiman kehittämisessä. Lainsäädännöllä ei tulisi siksi heikentää sopimisen mahdollisuuksia tai säätää tarkasti ja kasvukeskuspainotteisesti niistä työkaluista, joita esimerkiksi maankäyttösopimuksissa voidaan käyttää.

Yhdyskuntakehittämislaki**Eriävä mielipide:****12 § Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset**

Kunnalle esirakentamisesta aiheutuviissa kustannuksissa pitäisi huomioida laaja-alaisuuden lisäksi myös suppeammalle osalle kaava-alueita kohdistuvat kustannukset, jotka ovat kaavan toteuttamisen kannalta välttämättömiä. Ekologisen kompensaation kaavojen toteuttamisesta kunnille aiheuttamat kustannukset tulee lisätä tässä pykälässä kuvattuihin kustannuksiin.

18 § Maankäyttö- tai kehittämiskorvaus erityistapauksissa

On erittäin tärkeää, että poikkeamisluvalla tai puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla toteutettava rakentaminen on kiinteistönomistajan osallistumisvastuun piirissä, kuten tässä pykälässä säädetään.

Jotta tämä alueidenkäyttölakiin säädetty kevyempi lupamenettely olisi kaikissa tapauksissa toteuttamiskelpoinen, tulisi tämänkin pykälän nojalla voida sopia muustakin kuin kustannuksista. Säädos mahdollistaa yhdyskuntarakenteen parantamista vaativien isojen puhtaan siirtymän hankkeiden edistämisen sijoittamisluvalla.

21 § Yhdyskuntarakentamisen toimenpiteiden toteutusvelvollisuus

Pykälässä esitetty 15 vuoden määräaika ei ole tarkoituksenmukainen ja se on liian ehdoton huomioiden eri alueiden erilaiset kehittymismahdollisuudet. Kaavoitettavat alueet voivat olla laajoja ja niillä maanomistajien eteneminen rakentamiseen voi vaihdella suuresti. Siten myös kaupungin mahdollisuus laskuttaa kehittämiskorvaus vaihtelee suuresti. Määräaika tulisi sitoa kaava-alueelta maksettavaksi tulevien korvausten kertymiseen. Pienillä ja keskisuurilla kunnilla on haasteena ylipäättänsä saada rakentamista aikaan ja useinkaan mitään kehittämiskorvauksia ei edes peritä, vaan yhdyskuntarakentamista tehdään toteutuvan maankäytön tahdissa verovaroin. Tämä voi joillain alueilla olla aikajanalla vuosikymmeniä.

Alavuden kaupunkiPL 14, Torikatu 1
63300 ALAVUS(06) 2525 1000
www.alavus.fietunimi.sukunimi@alavus.fi
www.visitalavus.fiinfo@alavus.fi
Y-tunnus 0177736-4



10.10.2025

Alavuden kaupunki

45 § Tonttijaon oikeusvaikutukset

Vaikutukset rakentamislain mukaisen rakentamisluvan myöntämisen aikatauluun tulisi tunnistaa. Jo Rakentamislaki viivästytti lupien lainvoimaisuutta pidentämällä muutoksenhakuaikaa. Rakentamiskelpoisuus tulee lisäämään tonttijaon ajallista painetta pienissä kunnissa. Lisäksi aikataulupainetta antaa tontin lohkominen, joka ei rekisteriä pitävisä kunnissa tapahtuu maanmittauslaitoksen toimesta, ei nopeasti. Näillä kaikilla on oma vaikutuksensa rakentamisluvituksen sujuvuuteen sekä ensi vuonna käyttöön otettavaan sakkomaksuun rakentamisluvan viivästyessä.

77 § Katualueen haltuunotto, omistuksen siirtyminen, lohkominen ja korvaukset

Maanmittauslaitoksen oikeus hakemuksetta määrätä yleisen alueen lohkominen suoritettavaksi kunnassa, on kohutuuton. Kunta harkitsee omista lähtökohdistaan parhaan tavan toteuttaa kaavan mukaisten yleisten alueiden erottamisen. Kuntakentälle massiivinen "lohkomisvelka" on syntynyt vuosikymmenten saatossa, koska haltuunotto, korvausten maksaminen ja kadunpitopäätös ovat riittäneet käytännön elämässä. Kunnilla on paljon selviteltävää aikanaan maksettujen katukorvausten ja sopimusten osalta, joten pakkolohkomiset johtaisivat todennäköisesti kaksinkertaisiin korvauksiin jo korvattujen katualueiden osalta. Myös kaavan mukaiset puistoalueet ovat suurelta osin yksityisomistuksessa.

Lakiin tulisi säätää siirtymäaika sekä kunnalle velvollisuus hakea yleisen alueen lohkominen esim. 10 vuoden kuluessa. Pienille kunnille tämä on iso taloudellinen panostus.

Kunnat eivät ole voineet ottaa nyt voimassa olevia ja toteutukseen tulevia ensimmäisiä asemakaavoja laatiessaan huomioon sitä, että maanomistajien osallistuminen yhdyskuntarakentamiseen tältä osin muuttuu.

Täydentävä lausuma:**7 § Maapoliittinen ohjelma**

Velvoite maapoliittisen ohjelman laatimiseksi ja seurattavaksi on pienille ja keskisuurille kunnille uusi, joka tulee huomioida vaikutustenarvioinnissa lisääntyvänä resurssivaateena.

8 § Maapoliittisen ohjelman hyväksyminen

Säännöksen mukainen toimivalta tulisi laissa säätää kunnalle. Kunnan itsemääräämisoikeuden mukaisesti kunnanvaltuustolla tulee olla oikeus päättää siitä, missä kunnan päätöselimessä päätetään maapoliittisesta ohjelmasta. Esityksenä "Maapoliittisen ohjelman hyväksyy kunta." Tällöin kunnanvaltuusto voi halutessaan päättää hallintosäännössä, mikä taho kunnassa päättää maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä, ellei kunnanvaltuusto pääte siitä itse.

13 § Rakennuskorttelin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvien erityisten kustannusten huomioiminen.

Perusteluissa listatuista kustannuksista tulee poistaa pilaantuneiden maiden puhdistus. Perusteluissa on oma kapaleensa pilaantuneiden maiden puhdistusta koskien ja listauksen sanamuoto sekoittaa kokonaisuutta.

20 § Kehittämiskorvauksen määräämisen edellytykset ja enimmäismäärä

Työryhmässä todettiin, että arvokkailla maa-alueilla jo 250 k-m² tuottaa merkittävän arvonnousun. Lakia on syytä päivittää tähän päivään mahdollistamalla isoissa kasvukunnissa 500 k-m² rajan laskemisen 250 k-m²:iin merkittävän arvonnousun määritelmänä. Kehittämiskorvauksen enimmäismäärä tulee nostaa 70 %:iin samasta syystä.

Kuntien elinvoiman eriytyessä on tärkeää, että lakiin säädetään liikkumavaraa erilaisissa tilanteissa.

Alavuden kaupunki

PL 14, Torikatu 1
63300 ALAVUS

(06) 2525 1000
www.alavus.fi

etunimi.sukunimi@alavus.fi
www.visitalavus.fi

info@alavus.fi
Y-tunnus 0177736-4



10.10.2025

Alavuden kaupunki

Kunnan tulisi jatkossa voida soveltaa sopivimpia kerrosneliömetrirajaa tai prosenttikattoa, mikäli se olisi kunnan oloissa perusteltua. Lakiluonnoksen maapoliittisen ohjelman säädökset mahdollistavat tämän, mutta muussa laissa ei tulisi säätää niin tiukkoja raja-arvoja, ettei soveltaminen olisi mahdollista.

§22 Kehittämiskorvauksen määrääminen

Vuoden aikaraja korvauksen määräämiselle on liian lyhyt. Usein kaava-alueille laaditaan erilliset tonttijaot, joissa muutoksenhakumenettely saattaa kestää jopa pidempään, kuin esitetty määräaika kehittämiskorvauksen määräämiseksi. Kaavan yhteydessä laadittavat tonttijaot hidastavat taas itse kaavaprosessia.

38 § Tonttijaon laatijan pätevyys

Pienten kuntien resurssipulan näkökulmasta on kannatettavaa, että tonttijaon voisi jatkossa laatia maanmittausalan perustutkinnon suorittanut, alan kokemusta omaava henkilö.

39 § Tonttijaon esitystapa

Valtakunnallisesti yhteensopiva tietomallimuoto tulee haastamaan pienempiä kuntia taloudellisessa-, osaamis- että ohjelmistoresursseissa, joka tulee huomioida vaikuttavuusarvioinnissa.

42 § Kuuleminen ehdotuksesta erilliseksi tonttijaoksi

Tonttijakoehdotus lähetetään kaikille asianosaisille kirjeenä tai sähköisesti, jolloin julkinen nähtävillä olo kunnassa on tarpeeton ehdotusvaiheessa.

43 § Erillistä tonttijakoa koskevan päätöksen tiedoksianto

Päätöksen tiedottaminen hakijalle ja mahdollisille muistutusten tekijöille on riittävä, ei ole tarpeen kaikille asianosaisille.

57 § Korvattava katualue ja muu yleiseen tarpeeseen osoitettu alue

Pykälään 57 tulee lisätä 2. momentiksi seuraavaa: ”Yleisiä alueita lunastettaessa ja lunastuslain mukaista korvausta määritettäessä lunastavaksi hankkeeksi katsotaan kaava-alueen toteuttaminen kokonaisuudessaan, ei vain lunastuksen kohteena olevan yleisen alueen rakentaminen.” Kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun toteuttamiseksi tulisi huomioida kiinteistönomistajien asemakaavamuutoksesta saama hyöty samassa kokonaisuudessa, kun arvioidaan yleiseksi alueeksi lunastettavan alueen arvoa.

Yhdyskuntarakentamislaki

Eriävä mielipide:

10 § Suunnittelun yleiset laatuvaatimukset

Yleisen alueen suunnittelun laatuvaatimuksissa on listattu kategorisesti edistettäviä toimenpiteitä. Parempi muotoilu olisi, että ne on huomioitava mahdollisuuksien mukaan. Etenkin peruskorjaus- ja täydennysrakentamisessa kaikkien laatuvaatimusten edistäminen ei ole taloudellisesti mahdollista.

11 § Yleisen alueen suunnitelma

Vaatus yleisen alueen suunnitelmalle on uusi. Pienissä ja keskisuurissa kunnissa ei ole laadittu kattavasti yleisen alueen suunnitelmia. Velvollisuus koskee myös vanhoja yleisiä alueita, mikäli alueelle toteutetaan jotain luonnontilasta poikkeavaa. Tämä uusi vaatimus tulee huomioida vaikutustenarvioinnissa.

Alavuden kaupunki

PL 14, Torikatu 1
63300 ALAVUS

(06) 2525 1000
www.alavus.fi

etunimi.sukunimi@alavus.fi
www.visitalavus.fi

info@alavus.fi
Y-tunnus 0177736-4



10.10.2025

Alavuden kaupunki

14 § Yleisen alueen koneluettava suunnitelma

Tonttijaon tapaan myös yleisen alueen suunnitelma yhteensopivassa koneluettavassa muodossa (valtakunnallisesti yhteensopiva tietomallimuoto) tulee haastamaan pienempiä kuntia sekä osaamis- että ohjelmistoresursseissa, joka tulee huomioida vaikutustenarvioinnissa.

41 § Lupa teknisten verkkojen sijoittamiseen

Siirtyminen sopimuksesta hallinnolliseen lupaan teknisten verkkojen sijoittamisessa kaventaa kunnan sopimusvapautta ja lisää hallinnollista taakkaa suhteellisesti erityisesti pienemmissä kunnissa.

Mikäli lupamenettelyyn siirrytään, tulee a-kohta muuttaa muotoon:

”luvan myöntäminen ei vaikeuta kaavoitusta tai asemakaavan toteuttamista”.

84 § Kunnan oikeus keskeyttää työt

Valvontaviranomaiselle osoitettu oikeus keskeyttää työt, kun työn jatkaminen aiheuttaisi ilmeistä vaaraa, on liian voimakas muotoilu. Keskeytettävä työ ei aina aiheuta ilmeistä vaaraa, mutta on muutoin perusteltavissa keskeytettäväksi työksi, esim. luvaton työ.

Täydentävä lausuma:**7 § Kunnan valvontaviranomainen**

Tekstin muotoilua tulisi tarkentaa, nyt hieman epäselvää, tarkoitetaanko valvontaviranomaisella toimielintä vaiko yksittäistä viranhaltijaa.

31 § Taitorakenteiden kunnossapito, 34 § Kunnossapitosuunnitelman laatiminen

Kunnossapitosuunnitelma yleisille alueille sekä tietoaaineisto yleisillä alueilla olevista taitorakenteista on kunnille uusi vaatimus. Näitä ei varsinkaan pienemmissä kunnissa ole laadittu, joten tämä tulee huomioida vaikutustenarvioinnissa.

9 Luku

Luonnoksessa esitetyt kelpoisuusvaatimukset perustuvat pääosin Rakentamislain vastaaviin kelpoisuusvaatimuksiin. Tämä ei liene tavoitetilä yleisten alueiden suunnittelu- ja rakennustehtävissä.

Esim. valvontaviranomaisen kelpoisuusvaatimus seuraamusmaksua määrättäessä on oikeustieteen ylempi korkeakoulututkinto. Tällaisia henkilöitä ei ole pienempien kuntien palkkalistoilla eikä heitä saada näihin tehtäviin palkattua.

Seutukaupunkiverkosto katsoo, että luku 9 olisi syytä poistaa lakiluonnoksesta. Mikäli katsotaan tarpeelliseksi säätää lain tasolla yhdyskuntarakentamisen suunnittelun ja työnjohdon kelpoisuusvaatimuksista, ehdotusten tulee perustua huolellisempaan harkintaan ja laajapohjaiseen valmisteluun. Tähän tarjoutunee mahdollisuus seuraavalla hallituskaudella, sillä ympäristöministeriö on työryhmätyöskentelyn aikana ilmoittanut tavoitteestaan täydentää yhdyskuntarakentamislakia tuolloin hulevesisääntelyn uudistamisella. Pätevyysääntelyn tarvetta voidaan arvioida ja asianmukainen valmistelu tehdä tässä yhteydessä.

10 Luku

Seutukaupunkiverkosto toteaa, että tämän luvun pykäläluonnosten osalta tilanne on sama kuin kelpoisuusvaatimuksia koskevan 9 luvun osalta. Sen vuoksi katsomme, että myös luku 10 tulee poistaa laista ja tarvittaessa valmis-



10.10.2025

Alavuden kaupunki

tella säännökset huolellisen harkinnan pohjalta edellä kuvatun ministeriön tavoitteena olevan jatko uudistuksen yhteydessä seuraavalla hallituskaudella.

81 § Huomautus

Huomautuksen antomahdollisuus on luonnoksessa rajattu 21, 31, ja 32 §:n vastaiseen toimintaan. Huomautuksen soveltamisalan tulisi olla kuitenkin laajempi.

88 § Oikaisuvaatimus

Yleisen käsityksen mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä määräaikaan mennessä. Tulkinnanvarainen jatkoaika on tarpeeton ja yleisten menettelysäännösten vastainen.

Lopuksi

Työryhmälle asetettu aikaikkuna oli liian lyhyt suhteessa annettuun valmistelukokonaisuuteen. Työryhmän ajankäyttö jakautui epätasaisesti aihealueiden välillä. Pykälien sekä vajaiden perustelujen käsittelylle jäi hyvin vähän aikaa, eikä työryhmällä ollut käytössään vaikutustenarviointia määräajan umpeutuessa.

Lakiluonnoksissa esitetään kunnille uusia velvoitteita ja lakisääteisiä tehtäviä. Näiden osalta tulisi laatia selkeä vaikutustenarviointi, joissa huomioidaan eri kokoisten kuntien erilaiset kehittämismahdollisuudet. Seutukaupunkiverkosto toteaa, että nyt, kun rakennetun ympäristön lainsäädännön kehittämisen kokonaisuus (nk. KAATO-lait, alueidenkäyttölaki, lunastuslaki ja rakentamislaki) on hahmottunut, tulisi hallituksen esityksiin sisällyttää yhteisvaikutusten arviointi lakikokonaisuudesta.

Samassa työryhmässä käsiteltiin kahta eri lakia, jotka poikkeavat toisistaan paljon sisällöllisesti. Yhdyskuntakehittämislain käsittelyä hidasti alueidenkäyttölain sekä lunastuslain käsittelyt, jonka johdosta yhdyskuntakehittämislaki jouduttiin valmistelemaan loppuun kovassa kiireessä, vain muutaman kuukauden aikana, johon sijoittui lisäksi kesälomakausi.

Merkittävästi kuntien toimintaan, päätösvaltaan ja talouteen kohdistuvissa lakihankkeissa tulisi kuntasektorilta olla vahvempi edustus työryhmässä. Eri toimijoilla on vahva tahtotila ja ammattimainen edustus ajamassa edustamansa jäsenistön etua, jossa kuntakentän ääni jää valitettavasti paitsioon.

SEUTUKAUPUNKIVERKOSTO

Kimmo Toivola
Seutukaupunkiverkoston edustaja
Maankäyttöjohtaja
Alavuden kaupunki
044 550 2730
etunimi.sukunimi@alavus.fi

Anu Syrjäpalo
Seutukaupunkiverkoston varaedustaja
Kaavoituspäällikkö
Raahen kaupunki
044 439 3575
etunimi.sukunimi@raahe.fi

Tiedoksi: Yhdyskuntakehittämislaki valmistelijat
Yhdyskuntarakentamislaki valmistelijat
Kaavojen toteuttamisen ja katujen kunnossapidon lainsäädännön uudistamista varten perustettu työryhmä

Alavuden kaupunki

PL 14, Torikatu 1
63300 ALAVUS

(06) 2525 1000
www.alavus.fi

etunimi.sukunimi@alavus.fi
www.visitalavus.fi

info@alavus.fi
Y-tunnus 0177736-4