

Lausunnon antaminen koskien hallituksen esitystä yhdyskuntakehittämislaiksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Kunnanhallitus 27.04.2026 § 200
646/00.04.01/2026

Valmistelija

Hämäläinen Päivi, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Ympäristöministeriö on lähettänyt Tuusulan kunnalle lausuntopyynnön koskien luonnosta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Lausunto pyydetään antamaan viimeistään 4.5.2026. Lausunto pyydetään antamaan ensisijaisesti vastaamalla lausuntopyyntöön lausuntopalvelun kautta.

Lausuntopyynnön mukaan 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.

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 alueidenkäyttölaiasta on tarkoitus antaa eduskunnalle kevään 2026 aikana.

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

Tuusulan kunnan lausunto:

Lausuntoesitys esitetään lausuntopalvelussa pyydetyllä jaottelulla.

1 luku Yleiset säännökset

Yhdyskuntakehittämislain esityksen mukaan ”Kunnan on huolehdittava alueellaan maapolitiikan harjoittamisesta ja alueidenkäyttölain mukaisten kaavojen toteuttamiseksi tarpeellisista toimista.” Tehtävien vaatimien voimavarojen turvaaminen nähdään tärkeänä. Säädökseen toivottaisiin lisättävän voimassa olevan lain tapaan, että kunnassa on oltava käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

2 luku Kunnan maapolitiikka

Kunnanvaltuusto käyttää ylintä valtaa ja Tuusulan kunnan mielestä on tarkoituksenmukaista edellyttää laissa, että nimenomaan kunnanvaltuusto päättää maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä, mutta se voisi myös

päittää miten usein maapoliittista ohjelmaa päivitetään. Ajantasaisuuden tarkistaminen ja arvioiminen kerran valtuustokauden aikana nähdään riittävänä aikavälinä.

Tuusulan kunta ei ota kantaa siihen pitäisikö kunnan voida päättää olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa, jos sen laatiminen olisi kunnassa ilmeisen tarpeetonta. Tuusulan kunnassa, kasvavana kuntana, nähdään maapoliittinen ohjelma joka tapauksessa tarpeellisena, eikä kyseistä ohjelman laatimisesta luopumista nähdä Tuusulan kunnassa mahdollisena.

Muuna näkemyksenään kunta toteaa Maapoliittisen ohjelman laatiminen ja saatavilla pitäminen 8 §:n 1 mom. kohtaan Kunnan on varattava osallisille ja kunnan jäsenille mahdollisuus saada tietoja ja lausua mielipiteensä maapoliittisesta ohjelmasta ennen hyväksymiskäsittelyä, että ajatus on sellaisenaan hyvä, mutta epäselväksi jää miten yksittäiset mielipiteet pitäisi ottaa huomioon ohjelmaa valmistellessa. Koska kyseessä on kunnan strateginen asiakirja, josta asiantuntijalautakunta, kunnanhallitus ja lopulta valtuutetut päättävät, eikä kuntalaisella ole muutoksenhakuoikeutta maapoliittisen ohjelman sisältöön vaan valitusoikeus ainoastaan menettelyvirheen osalta (KunL §135).

Ympäristöministeriön asetuksenanto-oikeus maapoliittisesta ohjelmasta annettavista seurantatiedoista on mainittu 9 § 3. mom. Koska kunnat ovat hyvin erilaisia, voivat jo tehtyjen seurantatietojen lähtötasot vaihdella suurestikin ja tehdä vaaditusta seurannasta kunnalle haastavaa toteuttaa.

3 Luku Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

Tuusulan kunta pitää oikeana lähtökohtana lainvalmistelussa sitä, 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. Maankäyttösopimukset ovat olleet ensisijainen ja käytetyin keino tähänkin saakka ja niiden on todettu toimivan hyvin.

Lakiesitysluonnoksen 13 §:n mukaan maankäyttösopimuksen nykyisen kaltainen sopimusvapaus säilyisi, jota pidetään hyvänä asiana. Maankäyttösopimuksessa voisi siis kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Sopimusvapautta ei saisi rajoittaa. Lakiin toivotaan selkeämpää ilmausta siitä, mitä tarkoitetaan sillä, että maankäyttösopimuksella voidaan kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Kunnan näkemyksen mukaan maankäyttösopimuksella pitäisi saada sopia korvauksista kehittämiskorvauksen maanomistajalle takaaman 40 %:n arvonnousun tuottovaatimuksen rajoittamatta, jotta korvauksella saisi tarvittaessa katettua kaikki kunnallistekniikan kustannukset.

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 kirjatuihin edellytyksiin. Tätä ehdotusta kannatetaan, mutta muutettuna siten, että kunnilla pitäisi olla oikeus sopia myös näissä tapauksissa asioista laajemminkin kuin vain yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseksi. Pelkistä kustannuksista sopimisen mahdollisuus saattaa

jättää muita kunnan ja toiminnanharjoittajan tarpeita kirjaamatta ja varmistamatta sopimuksin. Sopimusvapautta ei saisi rajoittaa.

Muita näkemyksiänne kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista koskevista säännösluonnoksista luvusta kolme on:

- § 11 tulisi poistaa 15 vuoden aikaraja jo tehtyjen investointien huomioimisesta osallistumisvastuun perusteena. Mikäli alueelle tarvitaan suurempi kynnysinvestointi, joka tulee hyödyttämään myös pidemmän ajan päästä mahdollisesti laajentuvaa kaava-aluetta, ei ole tarkoituksenmukaista, että ensimmäisenä rakentuvan alueen maanomistajat vastaisivat siitä kokonaisuudessaan. Tarkka aikarajaus saattaisi aiheuttaa maanomistajien epätasa-arvoista kohtelua.
- § 14 ja 16 Kaavoituksen käynnistämissopimus olisi hyvä voida tehdä tarvittaessa jo ennen kaavan vireilletulosta ilmoittamista, mutta ei nähdä tarkoituksenmukaisena, että sen osalta pitäisi erikseen osallistaa muita tai järjestää mahdollisuutta lausua mielipiteitä asiasta. Osallistaminen ja mielipiteiden jättömahdollisuus tulevat kuitenkin kaavan käsittelyn yhteydessä.
- § 19 kerrosneliömetrikohtaiseen kynnysarvoon ja kehittämiskorvauksen prosentuaaliseen enimmäismäärään toivotaan kunnalle liikkumavaraa myös toiseen suuntaan, jotta yhdyskuntarakentamisen kustannukset saadaan katettua.
- § 18, 21, 23 Kehittämiskorvauksen säädökset vaikuttavat epäselviltä ja osin ristiriitaisilta. § 21 mukaan kehittämiskorvauspäätös on tehtävä viipymättä asemakaavan hyväksymisen jälkeen, kuitenkin viimeistään vuoden kuluessa asemakaavan hyväksymispäätöksestä. Kuitenkin § 23 mukaan ennen kehittämiskorvauksen määräämistä kunnan on pyydettävä päätösehdotuksesta Maanmittauslaitoksen tai muun puolueettoman arvioijan lausunto ja kuultava kiinteistönomistajia ja että lausunto ja kuuleminen on suoritettava ennen asemakaavan hyväksymistä. Kehittämiskorvauksen säädöksiä tulisi selventää ja tarkentaa aikataulun osalta. Kehittämiskorvaus maksuaikatauluineen, indekseineen, kunnan yhdyskuntarakentamisen toteutusvelvollisuuksineen ja maksun palautusuhkaisena vaikuttaa edelleen kankealta menettelytavalta.

4 Luku Kehittämialue

Kehittämialuetta koskevia säädöksiä ei ole toistaiseksi Tuusulan kunnassa käytetty. Kunta ei näe kehittämialuemenettelyssä erityistä hyötyä maankäyttösopimukseen verrattuna.

5 Luku Tonttijako

Tonttijaon laatijan pätevyysvaatimukset nähdään hyvänä samoin kuin se, että kytkös kunnan kiinteistöinsinööriin poistuu.

Ohjeellisen tonttijaon määritelmän poistumista tai tonttijakoa yleensä koskevia säännöksiä ei kiinteistömuodostamisen kannalta nähdä ongelmallisena tai johtavan prosesseissa merkittäviin muutoksiin. Sen sijaan Tuusulassa on voimassa laajoja ohjeellisen tonttijaon asemakaava-alueita, joissa ohjeellinen tonttijako vaikuttaa korotetun kiinteistöveron määräytymiseen termin ollessa käytössä kiinteistöverolaissa ja vastaavan vaikutuksen pysyttämistä tulee jatkossakin huolehtia.

Kunnan kannalta hyvänä asiana ehdotuksessa on myös se, että tonttijaon kustannukset voidaan periä, jos tonttijako pääosin yksityisen edun

vaatimaa tai maanomistaja tai haltija on sitä hakenut. Olisi hyvä täsmentää lainsäädäntöön, onko oikeus tonttijaon laatimisen, muuttamisen ja kumoamisen hakemiseen myös tonttijakoalueen kiinteistön yksittäisellä osaomistajalla tai -haltijalla yksin vai onko oikeus vain yhteisomistajilla tai -haltijoilla yhdessä, jolloin jo hakemusvaiheessa selkeämmin edellyttäisiin toisaalla tonttijaon muuttamiseen vaadittua yksimielisyyttä.

Erillisen tonttijakoehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville nähdään tarpeettomana asianosaisten määritelmän ollessa entistä täsmällisempi, hyväksymispäätöksen valitusoikeudenkin ollessa tarkkaan välittömien vaikutusten mukaan rajattu. Kaikkia asianosaisia tiedotetaan kuitenkin erikseen tavanomaisena tiedoksiantona, milloin se on mahdollista ja muussa tapauksessa yleistiedoksiantona ja näillä on mahdollisuus antaa mielipiteensä määräajassa. Jo nykyisessä lainsäädännössä on annettu esityksessä pysytetty mahdollisuus asianosaisten hyväksyä tonttijakoehdotus asettamatta sitä nähtäville, mikä noudattaa ja vahvistaa em. periaatteita riittävästä kuulemisesta ja tiedottamisesta ilman nähtäville asettamista. Voidaan todeta, että tonttijakoehdotuksia koskevat kyselyt ja muistutukset koskevat lähes poikkeuksetta asioita, joilla ei vaikutuksia enää tonttijakovaiheessa ole, vaan jotka on käsitelty jo aiemmin asemakaavan laatimisen yhteydessä, jolloin mahdollisuudet vaikuttaa ovat olleet laajemmat.

6 Luku Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

Luonnoksen 48 §:stä on esitetty kaksi vaihtoehtoa lainvoimaiseen asemakaavaan sisältyvän katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtymisessä kunnalle, jos kunta ja kiinteistönomistaja eivät pääse asiasta sopimukseen. Tuusulan kunta kannattaa vaihtoehtoa 2, joka on samankaltainen kuin menettely voimassa olevassa lainsäädännössä. Menettely säilyisi edelleen erilaisena ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä ja sisältää useampia, eri tavoin kuormittavia, tapauskohtaisesti vaihtoehtoisia tapoja toimia. Menettely on koettu tällaisenaan hyvänä.

Ilmaislouovutusjärjestelmän poistuminen lisää kunnan yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, mutta suuremman työn ja kustannuksen kunnalle aiheuttaa viiden vuoden määräajassa kaikkien lohkomattomien katualueiden kiinteistötoimituksien hakeminen kiinteistörekisterinpitäjältä, jona toimii näissä tapauksissa yleensä ulkopuolinen viranomaisella eli Maanmittauslaitos.

7 luku Muutoksenhaku

Ei lausuttavaa.

8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Kaivataan selkeyttämistä siihen, voidaanko tulkita 69 §:n säädöksen mukainen muu vastaava hanke olevan esimerkiksi asuin- tai työpaikka-alueen kaavahanke? Kunnan näkemyksen mukaan asemakaavan toteuttamisvastuun siirto kiinteistönomistajalle saisi koskea mitä tahansa yksityisen edun vuoksi laadittavaa kaavahanketta.

9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

- § 72 Vireillä oleville asioille esitetään, että lain siirtymäsäännös olisi esimerkiksi vuoden lain voimaantuloajankohdasta. Saataisiin loppuunsaatettua pitkälle valmistellut asiat ilman mahdollisia lain tuomia muutoksia kesken prosessin.

- § 74 Ohjeellisen tonttijaon poistuessa laista, on huomioitava määritelmän liittyminen mm. kiinteistöverolakiin, jotta kunnalla säilyy korotetun kiinteistöveron kanto-oikeus myös nykyisiltä ohjeellisen tonttijaon alueilta.
- § 76 Viiden vuoden määräaika lohkomattomien katualueiden kiinteistötoimituksien hakemiselle on Tuusulan kunnalle liian lyhyt. Tuusulan kunnassa on paljon haltuunotettuja lohkomattomia katualueita, joista korvaukset on maksettu haltuunoton yhteydessä. Kunnalle joka tapauksessa jäävä valmistelutyö eli mm. vanhojen asiakirjojen ja kaavatietojen kerääminen toimituksia varten vaatii kunnalta paljon aikaa ja Maanmittauslaitoksen suorittamat toimitukset rahaa tai tietyissä tapauksissa kunnan suorittamat toimitukset aikaa. Pykälän mukaan jollei toimituksia ole laitettu määräajan kuluessa vireille, kiinteistörekisterin pitäjä voi hakemuksettakin määrätä yleistä aluetta koskevan lohkomisen suoritettavaksi, jolloin velvollisuus toimituskustannusten suorittamiseen ei ole kunnan hallinnassa. Hyvää säännöksessä on erityisesti, etteivät aiemmin suoritettujen prosessien osat ja korvaukset sopimuksineen lakkaa olemasta. Tavoite siitä, että kiinteistörekisteritilanne keskeneräisten prosessien loppuunsaattamisen ansiosta aikanaan selkiytyy, on nykyisinkin ollut tavoiteltava, mutta sen etenemiseen nopeammin ei ole ollut osoitettavissa riittäviä resursseja.

Vaikutusten arviointi

Luonnoksen vaikutusten arviointi nähdään kunnassa jossain määrin puutteellisena. Täydentämisen tarvetta vaikutusten arvioinnissa nähdään nimenomaan siinä, kuinka paljon toimintamallien ja erilaisten prosessien muutoksia kunnan tarvitsee tehdä tämän lakimuutoksen ja muiden alaan liittyvien lakimuutosten vuoksi.

Kunnat ovat parhaillaan siirtymässä tietomallipohjaiseen suunnitteluun sekä yhtenäistämässä tietovarantoja, eikä kaikkea pohjatietoa vielä ole kerättyä yhteen paikkaan. Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten seuranta, kirjanpito ja todisteluvastuu siitä, ettei maankäyttökorvausten yhteenlaskettu määrä ylitä yhdyskuntarakentamisen kustannusten kokonaismäärää esimerkiksi tilanteessa, jossa rakennetaan jokin suurempi useaa kaava-aluetta hyödyttävä kynnysinvestointi, vaatii uusia tietovarantoja ja niiden ylläpito resursseja.

Isona riskinä nähdään, että yksityistä maata kaavoitettaessa kunta ei saisikaan katettua sopimuskorvauksilla kaikkia kunnallistekniikan kustannuksia.

Katualueiden ilmaisuuspoistumisen poistuminen, suuri määrä Maanmittauslaitoksen suorittamia toimituksia, kuntien prosessien muutokset ja aina laajentuvat osallistamisen vaatimukset haastavat kunnan resursseja tavalla, jota ei riittävästi ole osattu ottaa huomioon lain valmistelussa. Kuntien työskentelytavat ja -prosessit kokevat uusista lakimuutoksista ja järjestelmävaatimuksista johtuen niin suuria muutoksia, ettei niiden yhteisvaikutusten arviointia koeta valmistelussa huomioitua riittävästi.

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Kunnassa nähdään riskinä, että kaikki entisestä maankäyttö- ja rakennuslaista muodostetut uudet lait eivät ole keskenään yhteensopivia. Kaikista näistä laeista on yhteyksiä muualle lainsäädäntöön erikoislakeihin, joiden keskinäisen yhteensopivuuden pelätään katkeavan.

Edellä mainitut huomiot esitetään kirjattavaksi lausuntopalveluun lausuntopyyntöön mukaisesti.

Esittelijä

hallintojohtaja Röntynen Antti-Pekka

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

- antaa Ympäristöministeriölle pykälän selostusosassa esitetyn lausunnon koskien hallituksen esitystä yhdyskuntakehittämislaiksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi sekä valtuuttaa maankäyttöpäällikön kirjaamaan lausunnon kunnan puolesta valtakunnalliseen lausuntopalveluun;

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti.