

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313
kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungille on saapunut ympäristöministeriön lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. Lausuntopyyntö sekä luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi ovat **oheismateriaalina**.

Yhdyskuntakehittämislain valmistelun tarkoituksena on uudistaa säännökset, jotka koskevat kuntien maapolitiikkaa, kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista, kehittämisaluetta ja tonttijakoa sekä alueidenkäyttöön liittyvää maan luovuttamista, lunastamista ja kaavan toteuttamiseen liittyviä korvauksia. Tällä hetkellä säännökset sisältyvät nykyiseen alueidenkäyttölakiin (132/1999), jonka nimenä oli 31.12.2024 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus käynnistyi vuonna 2018. Uudistuksessa maankäyttö- ja rakennuslaki korvataan neljällä uudella lailla: rakentamislaki, alueidenkäyttölaki, yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki. Rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Yhdyskuntakehittämislain kanssa samaan aikaan lausuttavana on myös hallituksen esitys yhdyskuntarakentamislaki. Lisäksi valmistelussa on uusi alueidenkäyttölaki, jonka hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnalle kuluvan kevään aikana.

Yhdyskuntakehittämislaki tiiviisti

Yhdyskuntakehittämislaki käsittelee kuntien maapolitiikkaa sekä kaavojen toteuttamista niin sopimuksin, kiinteistötekniisin toimin kuin lunastamalla. Lain tavoitteena on lisätä erityisesti kunnan maapolitiikan avoimuutta ja maapolitiikkatoimista päättämisen vuorovaikutteisuutta. Kunnan yleiseen velvoitteeseen huolehtia maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan on lakiin lisätty velvoite laatia maapoliittinen ohjelma, ellei sen laatiminen olisi ilmeisen tarpeetonta. Maapoliittisessa ohjelmassa määriteltäisiin kunnan maapolitiikan tavoitteet ja keinot. Lisäksi kunnan olisi seurattava ja arvioitava maapoliittisen ohjelman ja sen mukaisten toimenpiteiden toteutumista.

Kiinteistönomistajan velvollisuus osallistua kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin säilyisi. Osallistumisesta olisi ensisijaisesti sovittava kehittämiskorvauksen säilyessä toissijaisena keinona kuten aiemminkin. Laissa on yhdyskuntarakentamisen kustannusten määrittelyä tarkennettu. Kaava-alueen kiinteistönomistajille maksettavaksi tulevien korvausten yhteenlaskettu määrä voi olla enintään kyseistä kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannusten kokonaismäärän suuruinen ja kunnan on

valmistelun yhteydessä yksilöitävä kaava-alueita palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja niiden laskentatapa. Asemakaavoituksen lisäksi osallistumisvastuu laajenisi kustannusten korvaamisen osalta myös poikkeamis- ja puhtaan siirtymän sijoittamislupa. Lisäksi rakennuskorttelin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta kiinteistönomistajalle aiheutuvat erityiset kustannukset otetaan huomioon kiinteistön arvonnousua arvioitaessa sitä alentavina tekijöinä.

Kaavan toteuttamiseen liittyvästä katualueen ilmaisluovutusjärjestelmästä luovuttaisiin. Jatkossa asemakaavan mukaisen katualueen siirtyminen kunnan omistukseen edellyttäisi kaikissa tilanteissa kiinteistönomistajalle suoritettavaa korvausta.

Lisäksi laissa on täsmennetty säännöksiä koskien mm. kehittämiskorvausta, kehittämisaluetta ja tonttijakoa sekä maan luovuttamista, lunastamista ja kaavan toteuttamista sekä muutoksenhakua.

Yhdyskuntakehittämislain säätämisen johdosta esitetään tehtäväksi muutoksia kiinteistönmuodostamislakiin sekä kumottavaksi laki alueiden luovuttamisesta asemakaavan toteuttamista varten ja alueidenkäyttölaista kaavojen toteuttamiseen liittyvät säännökset.

Lausunnon antaminen

Lausunto pyydetään antamaan viimeistään 4.5.2026. Lausunto pyydetään ensisijaisesti antamaan vastaamalla lausuntopyyntöön lausuntopalvelun kautta. Lausuntopyyntöpohjaan täydennetty esitys Kauniaisten kaupungin lausunnoksi on **liitteenä**. Päätöksenteon jälkeen Kauniaisten kaupungin lausunto viedään lausuntopalveluun.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää KH:lle, että se lausuu liitteen mukaisesti luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsäädännön eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Kauniaisten kaupungin lausunto

Oheismateriaali:

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsäädännön eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsäädännön eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Jakelu:

Kaupunginhallitus
Ympäristöministeriö (lausuntopalvelu.fi)

Kaupungin hallintosäännön 18 §:n mukaan kaupunginhallitus antaa lausunnot koko kaupungin puolesta silloin kun lausunnot edellyttävät kaupunginhallituksen kannanottoa ja 21 §:n mukaan valiokunta antaa kaupungin lausunnot valiokunnan tehtäväalueeseen kuuluvissa asioissa (lukuun ottamatta kuntayhtymien toiminta- ja taloussuunnitelmia). Koska tämä lausunto koskee kunnan maapolitiikkaa, toimivalta on kaupunginhallituksella.

Lausuntoaika päättyy 4.5.2026, minkä takia kaupungin lausunto lisätään lausuntopalveluun jo yhdyskuntavaliokunnan käsittelyn jälkeen. Ministeriölle ilmoitetaan erikseen mikäli kaupungin lausunto muuttuu kaupunginhallituksen käsittelyssä.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää lausua liitteen mukaisesti luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Kauniaisten kaupungin lausunto

Oheismateriaali:

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi