HE 70/2026
Alueidenkäyttölaki,
laki kaavojen toteuttamisesta,
rakentamislaki, yms.

PERUSTUSLAKIVALIOKUNTA 9.6.2026

Ari Ekroos, OTT, professori

Sisällys

1. Johdantoa
   - Yleistä
   - Huomioita esitykseen sisältyvistä arvioinneista
2. Säännöskohtaista tarkastelua
   - Alueidenkäyttölaki
   - Laki kaavojen toteuttamisesta
   - Rakentamislaki
3. Lopuksi

Yleistä

- Maapolitiikan, kaavoituksen ja kaavojen toteuttamisen kokonaisuuden kannalta ongelmallista, että esityksessä kaavojen toteuttamislaiksi nimettyä kokonaisuutta, ei ole tarkasteltu perustuslain näkökulmasta
- Esityksestä käy ilmi, että
  - ”kaavojen toteuttamista ja maapolitiikkaa koskevista säännöksistä on tarkoitus muodostaa kaksi uutta lakia” (esityksen s. 9) ja
  - ”korvaus- ja lunastussäännökset on tarkoitus uudistaa meneillään olevassa lainsäädäntötyössä” (esityksen s. 192)
- Viitataan ns. yhdyskuntakehittämislain ja yhdyskuntarakentamislain valmisteluun
  - Jos näitä luonnosvaiheessa nähtävillä olleita lakeja ei säädetä, jää sääntely käytännössä ennalleen.

Osallistuminen ja oikeusturva, PL 14.4 ja 20.2 §:t

- Positiivista on, että
  - 84 §:n mukaan asemakaavaehdotuksen ja 40, 67, 70 ja 73 §:ssä tarkoitetun yleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetettävä kirjallinen ilmoitus kaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan kunnan tiedossa oleville omistajille ja haltijoille
  - 114.4 ja 113.3 §:n mukaan kiinteistönomistajilla olisi valitusoikeus hallinto-oikeuden päätöksestä, jolla asemakaavan, 40, 67, 70 tai 73 §:n mukaisen yleiskaavan kaavapäätös olisi kumottu
- Asemakaavan hyväksymispäätöksen osalta ehdotetaan valitusoikeutta koskevaan 114 §:n mukaan valitusoikeus olisi vain asianosaisilla eli niillä, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
  - Ei käytännön kannalta kovin merkittää, kun alle 10 % on kunnan jäsenten valituksia
  - Periaatteellisesti tarkasteltuna kaventaa merkittävästi valitusoikeutettujen piiriä
  - Ei positiivinen muutos, tuskin voidaan pitää PL:n vastaisena
- Rekisteröityjen yhdistysten valitusoikeus sidottu muistutukseen
  - PL mahdollistaa muutoksen
- Ehdotuksen 114 §:n muutoksen vaikutus valitusten määrään ei liene kovin merkittävä

Osallistuminen ja oikeusturva, 2

- Positiivista on, että 84 §:n mukaan asemakaavaehdotuksen ja 40, 67, 70 ja 73 §:ssä tarkoitetun yleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetettävä kirjallinen ilmoitus kaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan kunnan tiedossa oleville omistajille ja haltijoille
- Asemakaavan hyväksymispäätöksen osalta ehdotetaan valitusoikeutta koskevaan 114 §:n mukaan valitusoikeus olisi vain asianosaisilla eli niillä, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
  - Ei käytännön kannalta kovin merkittää, kun alle 10 % on kunnan jäsenten valituksia
  - Periaatteellisesti tarkasteltuna kaventaa merkittävästi valitusoikeutettujen piiriä
  - Ei positiivinen muutos, tuskin voidaan pitää PL:n vastaisena
- Rekisteröityjen yhdistysten valitusoikeus sidottu muistutukseen
  - PL mahdollistaa muutoksen
- Ehdotuksen 114 §:n muutoksen vaikutus valitusten määrään ei liene kovin merkittävä

Omaisuudensuoja, PL 15 §

- Pakkolunastamista koskeviin säännöksiin ei tässä yhteydessä ehdoteta muutoksia, eikä niitä esityksessä arvioida perustuslain kannalta, vaikka niitä koskevia säännöksiä ei ole uuden perustuslain voimassa ollessa arvioitu ja niillä on merkitystä kokonaisuus huomioon ottaen
  - Kaavoilla ja koko kaavajärjestelmällä on keskeinen merkitys kaavojen toteuttamista koskevan lain maapoliittista pakkolunastusta koskevan 99 §:n kannalta
  - Kunnat ovat aivan viime aikoinakin käyttäneet kaavojen toteuttamista koskevan lain 99 §:n mukaista lunastusta uudenkin tyyppisissä tilanteissa
    - Esimerkiksi lunastaakseen jonkin alueen tiettyä teollista (esim. ns. datakeskus) tai logistiikkaan liittyvää yksityistä toimintaa varten, jossa liittymistä yhdyskuntarakentamiseen tai muutoin kunnan suunnitelmalliseen kehittämiseen voidaan perustellusti kritisoida, kun toiminnot eivät välittömästi liity kunnan omaan toimintaan tai sen tehtäviin
- Suomen pakkolunastuslainsäädännössä yleisen tarpeen edellytys on keskeisessä asemassa, kun lainsäädännöstä puuttuvat monissa muissa Euroopan maissa kiinteistön omistajan suojaksi säädetyt säännökset (mm. restituutio) ja vaihtoehtoedellytyksenä on käytännössä ollut vain vapaaehtoinen kauppa
- Lunastamista koskevat säännökset ovat voimassa olevassa laissa hyvin yleisiä verrattuna jopa rakennuslakiin (kohtuullisessa ajassa tonttien luovuttaminen) ja vanhaan pakkolunastuslakiin (20 vuoden jälkeen takaisinlunastusmahdollisuus)

Omaisuudensuoja, 2

- Yleiskaavan ja asemakaavan laatimisaikaisten kieltojen (alueidenkäyttölakiehdotus 33 ja 49 §:t) lyhentäminen on omaisuudensuojan näkökulmasta positiivista
  - Jos alueelle laaditaan ensin yleiskaava ja sen jälkeen asemakaava, kiellot voisivat olla voimassa yhteensä maksimissaan 14 vuotta (5+3+6 vuotta)
    - Voisi olla tarpeen rajoittaa samaa aluetta koskevien kieltojen yhteisaikaa
- Kaavojen toteuttamista koskevaan lakiin jäisi voimaan 104 §:n 1 momentti, jossa säädetään ensimmäisen asemakaavan mukaisen katualueen 20 %:n suuruisesta ilmaisluovutusvelvollisuudesta
  - Säännöksen taustalla on aikanaan valtiopäiväjärjestyksen 67 §:n nojalla rakennuslain säätämisen yhteydessä säädetty valtuuslaki (369/1958).
  - Vaikka ilmaisluovutusvelvollisuutta koskeva säännös on ilmeisesti tarkoitus kumota valmistelussa olevan yhdyskuntarakentamislain säätämisen yhteydessä, on erittäin kyseenalaista, voitaisiinko säännös jättää voimaan hyväksyttäessä käsillä olevassa lainsäädännön muutoksessa

Terveellisen ympäristön turvaaminen, PL 20.2 §

- Alueidenkäyttölain 68 §:n 4 momenttiin ehdotettu säännös 1250 metrin etäisyydestä poikkeamiseen suostumisesta on mahdollista katsoa ainakin teoreettisesti ongelmalliseksi perustuslain 20 §:n 2 momentin näkökulmasta
  - Sinänsä suostumussäännös antaisi mahdollisuuden vaikuttaa elinympäristöä koskevaan päätöksentekoon, mutta tämä **vaikutusmahdollisuus ei koskisi 1/5 osaa alle 1250 metrin etäisyydellä olevia**
  - Tuulivoiman merkittävä ympäristövaikutus johtuu melusta, on ainakin teoreettisesti mahdollista, että tuulivoimala voisi sijoittua niin lähelle asuinrakennusta, että siitä aiheutuisi terveyshaittaa
    - Melutason ohjearvot tietysti koskevat yleiskaavoitusta kokonaisuudessaan
      - Kyse kuitenkin ohjearvoista ja mallinnuksesta, todellinen meluhaitta tiedossa vasta toteutuksen jälkeen
    - Erityisen ongelmallinen 1/5 osan kannalta sekä PL 20.2 §:n että omaisuudensuojan näkökulmasta, kun tuulivoima hyvin todennäköisesti alentaa kiinteistöjen arvoa lähialueella eli kyse on rasitteen kaltaisesta kiinteistöön kohdistuvasta velvollisuudesta

Yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteiden tarkkarajaisuus, PL 80 §

- Rakentamislain 46 §:n 1 momentin 1 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että muutoksen jälkeen sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 9 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella olisi lain 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen ”ei olennaisesti vaikeuta alueidenkäyttölain 79 §:n 1 momentissa tarkoitetun yleisessä tietoverkossa pidetyn tiedon mukaisesti vireillä olevan **tai lähiaikoina vireille tulevan yleis- tai asemakaavan laatimista**”
  - Muutos liittyy alueidenkäyttölakiehdotuksen 79 §:ään, jossa sama sanamuoto
  - Säännöksellä on erittäin suuri merkitys suunnittelutarvealueelle sijoittumista koskevissa asioissa, kun sen mukaan muilla kuin säännöksessä mainituilla alueilla ei sijoittumisen harkinnassa arvioida lainkaan vaikeutumista suhteessa kaavoitukseen. Säännös siis määrittää alueellisesti sijoittamisen edellytysten tarkastelua.
  - Sanamuoto ”lähiaikoina vireille tulevan” on liian epämääräinen, kun se ei perustu kunnan tekemään päätökseen, PL 80 §:n kannalta, kun se vaikuttaa suoraan rakennuslupaa hakeneen oikeudelliseen asemaan

Hallintotehtävän antaminen muulle kuin viranomaiselle, PL 91 §

- Ehdotetun 91 §:n, jossa säädettäisiin asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa, on mahdollista nostaa esille kysymys siitä, olisiko tämä merkittävän julkisen vallan käytön antamisesta yksityiselle
- Kun säännösehdotusta tarkastellaan suhteessa voimassa olevan lainsäädännön puitteissa tapahtuvaan käytäntöön eräissä tilanteissa, säännösehdotus lähinnä toisi eräät käytäntöön liittyvät seikat sääntelyn piiriin
  - Nykytilanteeseen nähden säännösehdotuksessa uutta olisi 1 momentin mukainen päätök-senteko kunnassa monijäsenisessä toimielimessä sekä se, että laissa lueteltaisiin minkä tyyppisiä kaavoja voitaisiin antaa maanomistajan laadittavaksi
  - Ehdotus tuo nykyistä selkeämmät säännöt menettelyn lähtökohdista
    - Kaavoituksen menettelysäännösten noudattaminen ja kaavan hyväksyminen olisivat kunnan hallinnassa
    - Kunta vastaisi vaikutusten selvittämisestä
    - Kaavan sisällöllisten seikkojen osalta kunta päättäisi siitä, että hanke on kunnan kannalta tarkoituksenmukainen
    - Kunnalla olisi mahdollisuus asettaa tavoitteita ja ehtoja
    - Kunnalla olisi mahdollisuus perustellusta syystä keskeyttää valmistelu tai palauttaa se uudestaan valmisteluun
- Tärkeimmiltä osilta julkisen vallan käyttö olisi ehdotetun säännöksen mukaan kunnalla, eikä ehdotettu säännöstä voida pitää perustuslain 124 §:n kannalta ongelmallisena