



Alueidenkäyttölain uudistus

Ympäristövaliokunnan julkinen kuuleminen
10.9.2026

Maija Neva, lainsäädäntöneuvos
Mirkka Saarela, lainsäädäntöneuvos

Alueidenkäyttölain uudistus

- Hallitusohjelman mukaan alueidenkäytön lainsäädännön uudistamisen tavoitteena on mm. edistää kaavoituksen sujuvuutta, hyvää elinympäristöä, kaupunkien ja kuntien kasvua, alueiden elinvoimaisuutta, yritysten kilpailukykyä sekä Suomen houkuttelevuutta investointikohteena.
- Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä säilyisi pääpiirteittäin ennallaan. Siihen kuuluisivat: valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (alueidenkäytön valtakunnalliset ja kansainväliset tarpeet), maakuntakaava (maakunnan alueidenkäytön periaatteet), yleiskaava (kunnan alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen) ja asemakaava (alueidenkäytön yksityiskohtainen järjestäminen ja rakentamisen ohjaaminen).
- Lakiin sisältyisivät myös merialuesuunnittelua ja kansallista kaupunkipuistoa koskevat säännökset
- Keskeisimmät uudistukset kohdistuvat maakuntakaavan ohjausvaikutukseen, kaavojen sisältövaatimusten ajantasaistamiseen, tuuli- ja aurinkovoimarakentamiseen, vähittäiskaupan suuryksiköihin, maaomistajan aloiteoikeuteen ja kumppanuuskaavoitukseen, kaavoitusprosessin sujuvoittamiseen sekä muutoksenhakuun.



Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevat säännökset säilyisivät pääosin ennallaan. Niihin tehtäisiin kuitenkin muutamia tarkennuksia:

- Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa käsiteltäviä asioita täsmennettäisiin lisäämällä niihin mm. huoltovarmuus ja kokonaisturvallisuus sekä ilmastonmuutoksen hillintä ja luonnon monimuotoisuus.
- Lakiin lisättäisiin maininta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ajantasaisuuden arvioinnista (YM:n tehtävä yhteistyössä mm. muiden ministeriöiden kanssa).
- Eduskunnalle olisi varattava mahdollisuus ottaa kantaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa käsiteltäviin asioihin.

Valtioneuvosto voisi antaa määräyksen valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen toteuttamiseksi, jos edellytysten luominen valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen toteuttamiseksi on yleisen edun kannalta erittäin tärkeää eikä maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa ole osoitettu tavoitteen toteuttamiseksi tarvittavaa ratkaisua. **Valtioneuvosto voisi tarvittaessa tehostaa määräystä uhkasakolla.**



Maakuntakaava

- **Maakuntakaavan tehtävä rajattaisiin koskemaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä asioita.** Muutoksen tarkoitus on korostaa maakuntakaavan yleispiirteisyyttä ja tarkentaa kaavatasojen työnjakoa. Maakuntakaavan tehtävistä poistuisi myös seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaus ja mitoittaminen.
- **Maakuntakaavan oikeusvaikutteisuutta kevennettäisiin. Maakuntakaava tulisi ottaa huomioon yleiskaavaa laadittaessa.** Esitetty uusi sanamuoto korostaisi maakuntakaavan yleispiirteistä tulkintaa ja joustavaa ohjausvaikutusta.
- Viranomaisten olisi otettava maakuntakaava huomioon suunnitellessaan muita alueidenkäyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta. (Lakiin ei enää sisältyisi maakuntakaavan edistämistä koskevaa säännöstä).
- **Yleiskaava (ja asemakaava alueella, jolla ei ole voimassa yleiskaavaa) voitaisiin myös perustellusta syystä laatia maakuntakaavasta poiketen.** Tällöin olisi kuitenkin huolehdittava siitä, että yleiskaava sopeutuu maakuntakaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon maakuntakaavan sisältövaatimukset.
- Myös maakuntakaavan **sisältövaatimuksia päivitettäisiin** (mm. ilmastonmuutoksen hillintää ja ilmastonmuutokseen sopeutumista koskien).



Yleiskaava ja asemakaava

- Yleiskaava ja asemakaava säilyttäisivät nykyisen roolinsa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmässä. Lakiin tehtäisiin kaavaprosessin sujuvuutta lisääviä ja kaavojen sisältövaatimuksia koskevia muutoksia.
- Yleiskaavan ja asemakaavan **sisältövaatimuksia päivitettäisiin** (mm. ilmastonmuutokseen sopeutumista koskien).
- Asemakaava voitaisiin perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poiketen, jos yleiskaava on vanhentunut. Säännöksessä ei enää edellytettäisi, että asemakaavan on sopeuduttava yleiskaavan kokonaisuuteen eikä sitä, että yleiskaava on ilmeisen vanhentunut.
- Uudeksi menettelyksi ehdotetaan **yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittelyä**. Yleiskaava ja asemakaava voitaisiin laatia yhtä aikaa ja hyväksyä samalla päätöksellä. Tällöin laadittavana oleva yleiskaava ohjaisi asemakaavan laatimista voimassa olevan yleiskaavan sijasta.
- Yleiskaavan tai asemakaavan laatimista tai muuttamista varten määrätyille **rakennuskielloille säädettäisiin enimmäiskestoajat** (8v. ja 6v.) Sama koskisi asemakaavassa annettua, kaavan toteuttamisen ajoittamiksi tarpeellista rakentamiskieltoa (9v.).
- Kuntien yhteinen yleiskaava säilyisi. Muutoksena nykytilaan kuntien yhteinen yleiskaava voitaisiin hyväksyä myös kaava-alueen kuntien valtuustoissa.



Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

- Laissa ei enää säädettäisi, että merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.
- Laista poistettaisiin samalla myös velvoite esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja maakuntakaavassa. Maakuntakaavassa ei olisi myöskään enää esitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.
- **Vähittäiskaupan suuryksikkö olisi osoitettava ensisijaisesti maakuntakaavan, yleiskaavan tai asemakaavan keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikkö voitaisiin osoittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa keskusta-alueiden ulkopuolelle, jos sen lisäksi mitä kaavojen sisältövaatimuksissa muutoin säädetään, huolehdittaisiin, että suunnitellulla alueidenkäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.**
- Voimassa olevasta laista poiketen vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevissa erityisissä säännöksissä ei enää säädettäisi, että alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä eikä, että suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat **haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.**



Tuulivoimaloiden vähimmäisetäisyys asutukseen

- Tuulivoimayleiskaavaa koskeviin erityisiin säännöksiin ehdotetaan lisättäväksi tuulivoimalan ja asutuksen välistä vähimmäisetäisyyttä koskeva säännös. **Tuulivoimalan vähimmäisetäisyyden olemassa oleviin asuinrakennuksiin ja rakentamisluvan saaneisiin sekä voimassa olevassa yleis- tai asemakaavassa osoitettuihin asuinrakennuspaikkoihin olisi oltava 1 250 metriä, jos tuulivoimayleiskaava ei sijoitu maakuntakaavassa osoitetulle tuulivoimaloiden alueelle.**
- Vähimmäisetäisyyttä ei sovellettaisi, jos tuulivoimarakentamista ohjaava yleiskaava sijoittuisi alueelle, jossa on voimassa tuulivoimarakentamista ohjaava yleiskaava tai asemakaava. Vähimmäisetäisyyttä ei myöskään sovellettaisi, jos vähintään neljä viidesosaa niistä maanomistajista ja maanvuokraoikeuden haltijoista, joiden omistama asuinrakennus, rakentamisluvan saanut asuinrakennuspaikka tai kaavassa osoitettu asuinrakennuspaikka sijaitsee lähempänä kuin 1 250 metrin etäisyydellä suunnittelusta tuulivoimalasta, antaisi tähän kirjallisen suostumuksensa.
- Vähimmäisetäisyyssäännös koskisi myös asemakaavaa silloin, kun siinä osoitetaan tuulivoimarakentamista.



Aurinkovoimarakentamista ohjaava yleiskaava ja aurinkovoimaloiden kaavoitusraja

- Lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännökset **aurinkovoimarakentamista ohjaavasta yleiskaavasta**. Aurinkovoimayleiskaavaa voitaisiin käyttää suoraan aurinkovoimalan rakentamisluvan perusteena.
- Laadittaessa aurinkovoimayleiskaavaa olisi huolehdittava erityisten sisältövaatimusten täyttymisestä. **Aurinkovoimarakentamista ei esimerkiksi saisi osoittaa ojittamattomille luonnontilaisille suoalueille eikä aurinko-voimalan pinta-alasta tulisi osoittaa merkittävää määrää metsämaalle.**
- Samalla aurinkovoimarakentamisen sääntelyä selkeytettäisiin ja yhdenmukaistettaisiin myös rakentamislain muutoksella siten, että **pinta-alaltaan vähintään 50 hehtaarin kokoisen aurinkovoimalan rakentaminen edellyttäisi aina aurinkovoimayleiskaavaa tai asemakaavaa.**
- Aurinkovoimayleiskaavaa koskevat erityiset sisältövaatimukset koskisivat myös asemakaavaa silloin, kun siinä osoitetaan aurinkovoimarakentamista.

Aurinkovoimaloiden 50 hehtaarin kaavoitusrajaa koskeva siirtymäsäännös (rakentamislain muutoksen siirtymäsäännös): ”Tämän lain voimaan tullessa vireillä olevaan rakentamislupahakemukseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.”



Vaikutukset rakentamisen kustannuksiin

Kaavan vaikutusten selvittämistä koskevaan pykälään lisättäisiin:

”Asemakaavaa laadittaessa on lisäksi arvioitava kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin.”

Pykälän perusteluista:

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että asemakaavaa laadittaessa on arvioitava kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin. Säännös olisi uusi. Todennäköisesti merkittäviä vaikutuksia rakentamisen kustannuksiin aiheutuisi esimerkiksi rakennusten sijoittamisesta sekä pysäköintiä, yhteistilojen määrää, kerroslukumääriä, rakennusmateriaaleja ja julkisivuratkaisuja koskevista kaavamääräyksistä. Kustannukset olisi arvioitava yleisellä tasolla eli tarkkoja hinta-arvioita ei tarvitsisi esittää.



Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite sekä asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa

- Lakiin ehdotetaan hallitusohjelman mukaisesti lisättäviksi pykälät asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloitteesta sekä asemakaavan ja yleiskaavan laatimisesta yhteistyössä maanomistajan kanssa.
- **Maanomistajalla olisi oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan tai suoraan rakentamista ohjaavan yleiskaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi omistamalleen alueelle.** Kunnan olisi päätettävä aloitteen hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta.
- **Kunta voisi maanomistajan pyynnöstä päättää antaa asemakaavaa tai suoraan rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa koskevan ehdotuksen maanomistajan laadittavaksi tämän omistamalle alueelle.** Kunnan olisi päätettävä pyynnön hyväksymisestä tai hylkäämisestä monijäsenisessä toimielimessään. Kunta ohjaisi kaavaehdotuksen laatimista ja voisi asettaa kaavaehdotusta koskevia tavoitteita ja ehtoja.



Valitusoikeuksiin muutoksia

- **Valitusoikeus rajattaisiin asianosaisiin sellaisten asemakaavojen osalta, jotka laaditaan voimassa olevan yleiskaavan alueelle yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeamatta.** Valitusoikeutta ei siis enää olisi mainittujen asemakaavojen osalta kunnan jäsenillä, vaan ainoastaan asianosaisilla eli niillä, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.
- **Rekisteröidyille paikallisille tai alueellisille yhteisöille säädettäisiin valitusoikeutensa säilyttämiseksi velvoite tehdä asemakaavaehdotuksesta muistutus.** Yhteisöillä olisi kuitenkin aina valitusoikeus, jos asemakaavaehdotusta on muutettu yhteisölle epäedullisempaan suuntaan nähtävilläoloajan jälkeen, jos valitus perustuu siihen, että asemakaavan laatimisessa tai hyväksymisessä on tapahtunut menettelyvirhe tai jos kyse on sellaisen asemakaavan hyväksymisestä, jonka toteuttamisella on todennäköisesti merkittäviä ympäristövaikutuksia siten, että se edellyttää ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetussa laissa (252/2017) tarkoitettua arviointimenettelyä.
- Lisäksi Suomen metsäkeskukselle ehdotetaan valitusoikeutta toimialaansa koskevissa asioissa silloin kun kyse on valtakunnallisesta tai maakunnallisesti merkittävästä asiasta. Valitusoikeus olisi myös alueellisella vastuumuseolla toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.



Kaavoitusmenettely sekä kaavojen tiedoksianto ja voimaantulo

- **Kaavoituskatsauksesta luovuttaisiin.** Kunnan olisi sen sijaan pidettävä yleisessä tietoverkossa tietoa kunnassa vireillä olevista kaavoista ja lähiaikoina vireille tulevista kaavoista (pl. vähäiset asemakaavamuutokset). Maakunnan liiton olisi pidettävä yleisessä tietoverkossa tietoa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista maakuntakaavoista.
- **Mahdollistettaisiin vireilletulovaiheen ja valmisteluvaiheen kuulemisen yhdistäminen** asemakaavojen ja yleiskaavojen osalta sekä luovuttaisiin velvollisuudesta ilmoittaa sanomalehdessä tilaisuuden varaamisesta mielipiteen esittämiseen valmisteluvaiheessa.
- Kaavaehdotus annettaisiin tiedoksi julkisella kuulutuksella (hallintolain 62 a §). **Lisäksi asemakaavaehdotusta ja suoraan rakentamista koskevaa yleiskaavaehdotusta koskeva ilmoittamisvelvollisuus laajennettaisiin koskemaan kaikkia kunnan tiedossa olevia kaavoitettavan alueen maanomistajia ja maan haltijoita, joiden yhteystiedot ovat kunnan saatavilla.**
- Kaavan voimaantuloa ei enää sidottaisi kuuluttamiseen, vaan kaava tulisi voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Nykyään kaava tulee voimaan vasta, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman JA kaavan voimaantulosta on kuulutettu.



Muita muutoksia

Lakiin lisättäisiin pykälä suuronnettomuusvaaraa aiheuttavista tuotantolaitoksista ja toimintoista kaavoituksessa (liittyy Seveso-direktiivin toimeenpanoon).

Lakiin lisättäisiin pykälä yhteistyövelvoitteesta MAL-kaupunkiseuduilla. Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseutuihin kuuluvien kuntien olisi tehtävä yhteistyötä alueidenkäytön, asumisen ja liikennejärjestelmän suunnittelun yhteensovittamista koskevissa asioissa. Valtion olisi osallistuttava yhteistyöhön.

Kansallisia kaupunkipuistoja koskevaan sääntelyyn lisättäisiin menettelysäännöksiä.

Maanomistajan laatimassa ranta-asemakaavaehdotuksessa voitaisiin erityisestä syystä osoittaa vähäisessä määrin alueita myös vakituista asutusta ja muuta käyttötarkoitusta varten (nykyisin säännöksenä ”pääasiassa loma-asutusta”) . Lisäksi maanomistajan laatimaa ranta-asemakaavaehdotusta koskeviin säännöksiin ehdotetaan menettelyä koskevia muutoksia, jotka siirtäisivät vastuuta kaavaprosessista maanomistajalta kunnalle.

Lupa- ja valvontaviraston tehtävät AKL 13 §

Lupa- ja valvontaviraston on tuettava kunnan alueidenkäytön suunnittelua.

Lupa- ja valvontaviraston on valvottava, että kaavoituksessa ja muussa alueidenkäytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat.

Elinvoimakeskuksen tehtävät AKL 14 §

Elinvoimakeskus edistää alueellaan alueidenkäytön toimivuutta ja kestävyyttä.



Korvaus metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta

101 a § Korvaus metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta

Maanomistajalla on oikeus saada metsänkäsittelyä koskevasta yleis- tai asemakaavamääräyksestä johtuvasta rajoituksesta metsätalouden harjoittamiselle kunnalta korvaus, jos rajoituksesta aiheutuu vähäistä suurempaa taloudellista menetystä. Vähäistä suurempana menetystä pidetään, jos se on vähintään 3000 euroa tai vähintään neljä prosenttia maanomistajan rajoituksenalaisen metsäkiinteistön markkinakelpoisen puuston arvosta, sen mukaan kumpi laskentaperuste on maanomistajalle edullisempi.

Tätä pykälää ei sovelleta, jos määräyksen alaisesta alueesta on tarkoitus muodostaa tai on muodostettu luonnonsuojelulain (9/2023) mukainen luonnonsuojelualue. Tätä pykälää ei myöskään sovelleta, jos määräyksen alaisella alueella sovelletaan metsälakia (1093/1996) ja määräys koskee mainitun lain 10 §:ssä tarkoitettuja erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

(Siirtymäsäännöksen mukaan pykälä ei koskisi kaavoja, jotka on asetettu ehdotuksena julkisesti nähtäville tai jotka on hyväksytty ennen tämän lain voimaantuloa.)

- Lisäksi kaikkien kaavatasojen kaavamääräyksiä koskeviin pykäliin lisättäisiin säännös: "...kaavassa ei saa osoittaa luonnonsuojelulain nojalla toteutettavaksi tarkoitettuja luonnonsuojelualueita ilman Lupa- ja valvontaviraston kirjallista suostumusta. Tällaisia luonnonsuojelualueita koskevat kaavamääräykset **voivat olla voimassa enintään neljä vuotta.**"



Siirtymäsäännökset

- **Vireillä olevia kaavoja koskeva siirtymäsäännös**

Kaavaa, joka on asetettu ehdotuksena julkisesti nähtäville ennen tämän lain voimaantuloa, laadittaessa ja hyväksyttäessä sekä tällaisen kaavan hyväksymispäätöstä koskevassa muutoksenhaussa noudatetaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

- **Voimassa olevia kaavoja koskeva siirtymäsäännös**

Alueidenkäyttölain nojalla voimaan tullut:

- 1) maakuntakaava on voimassa tämän lain mukaisena maakuntakaavana;
- 2) oikeusvaikutteinen yleiskaava on voimassa tämän lain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana;
- 3) oikeusvaikutukseton yleiskaava on voimassa tämän lain mukaisena oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana;
- 4) asemakaava on voimassa tämän lain mukaisena asemakaavana.

(Alueidenkäyttölailla tarkoitettaisiin tässä yhteydessä vanhaa alueidenkäyttölakia, jonka nimi oli vuoden 2024 loppuun saakka maankäyttö- ja rakennuslaki.)

Tämä tarkoittaa, että uuden alueidenkäyttölain voimaan tullessa voimassa olevat maakuntakaavat jäävät kokonaisuudessaan voimaan, mutta niihin sovelletaan uuden lain mukaisia oikeusvaikutuksia. Uuden alueidenkäyttölain voimaantulolla ei siten ole vaikutusta jo voimassa olevien maakuntakaavojen sisältöön, vaan vain noastaan niiden oikeusvaikutuksiin.



Kiitos!

<https://ym.fi/alueidenkayton-lainsaadannon-uudistus>



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Aleksanterinkatu 7, Helsinki | PL 35, FI-00023 Valtioneuvosto | ym.fi



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the
Environment