

D/188/10.00.00.03/2026

69 § Lausuntopyyntö: Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsäädännön eräiksi siihen liittyviksi laeiksi**Liitteenä** Keminmaan kunnan lausunto**Johdanto**

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.

Tausta

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 alueidenkäyttölainasta on tarkoitus antaa eduskunnalle keväen 2026 aikana.

Muut osat uudistettavasta kokonaisuudesta sisältävät yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki valmistellaan yhtäaikaisesti. Valmistelua varten asetettiin työryhmä, jonka toimikausi oli 1.12.2023-30.9.2025. Hallituksen esitykset laeiksi on tarkoitus antaa eduskunnalle vuonna 2026. Lakien on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2028.

Tavoitteet

Hankkeen tavoitteena on valmistella ehdotus uudeksi yhdyskuntakehittämislainsäädännön osana maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta. Lakihankkeeseen liittyvät erityisesti ne tavoitteet, jotka on kirjattu Petteri Orpon hallitusohjelman lukuun 6.5 Toimivat asuntomarkkinat ja sujuva liikenne.

Linkki lausuntopyyntöön ja liitteisiin:

<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposald=380f2e38-0e5d-48a4-875c-7542b7ca5a22>

Lausunto pyydetään antamaan viimeistään 04.05.2026 ensisijaisesti lausuntopalvelun kautta.

Teknisen johtajan esitys:

Lautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Keminmaan kunnan lausunnon asiasta.

Teknisen lautakunnan päätös:

Esitys hyväksyttiin.

Lausunto hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsäädännön ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Esityksessä maapoliittisen ohjelman asemaa vahvistetaan säätämällä ohjelman laatimisesta ja hyväksymisestä aiempaa velvoittavammaksi. Kunta pitää maapolitiikan roolin selkeyttämistä ja suunnitelmallisuuden lisäämistä sinänsä myönteisenä kehityssuuntana. Maapoliittinen ohjelma on keskeinen väline kunnan strategisen maankäytön ohjauksessa, ja sen merkityksen korostaminen tukee johdonmukaista yhdyskuntakehittämistä. Samanaikaisesti kunta kuitenkin kiinnittää huomiota siihen, että velvoite lisää hallinnollista työtä erityisesti pienissä kunnissa, joissa maapolitiikan valmisteluun käytettävissä olevat resurssit ovat rajalliset. Vaikka esityksessä mahdollistetaan ohjelman laatimatta jättäminen perustellusta syystä, voi käytännön kynnyksen poikkeamiseen muodostua korkeaksi. Kunnan näkökulmasta on tärkeää, että sääntely jättää riittävästi liikkumavaraa maapoliittisten keinojen käyttöön. Eri kunnissa maankäytön, maanomistuksen ja kasvupaineiden tilanteet vaihtelevat merkittävästi, minkä vuoksi yhdenmukainen velvoittavuus ei kaikilta osin vastaa paikallisia tarpeita.

Esityksen keskeisimpiä muutoksia on katualueiden ilmaisuovutusvelvollisuudesta luopuminen. Muutosta voidaan pitää perusteltuna erityisesti omaisuudensuojan näkökulmasta. Nykyiseen sääntelyyn on liittynyt maanomistajien kannalta koettuja epäoikeudenmukaisuuksia, ja muutos voi osaltaan parantaa hyväksyttävyyttä ja sujuvoittaa neuvottelutilanteita. Kunnan näkökulmasta muutos on kuitenkin merkittävä ja vaikutuksiltaan osin ongelmallinen. Kunnassa voi olla laajoja asemakaavoitettuja alueita, joissa katualueet ovat yksityisessä omistuksessa. Ilmaisuovutuksesta luopuminen siirtää näissä tilanteissa kustannusvastuuta nykyistä enemmän kunnalle. Vaikka esityksessä arvioidaan muutoksen keskimääräisten vaikutusten olevan vähäisiä, yksittäisissä hankkeissa vaikutukset voivat olla huomattavia. Erityisesti uusien asemakaava-alueiden toteuttaminen voi vaikeutua, mikäli katualueiden lunastamisesta aiheutuvat kustannukset kasvavat ilman vastaavia keinoja kohdentaa kustannuksia maanomistajille. Toisaalta voidaan tunnistaa, että muutos voi helpottaa neuvotteluja kunnan ja maanomistajan kesken. Korvauksettomaan luovutukseen liittyvän jännitteen poistuminen voi edistää sopimusratkaisujen syntymistä. Tämä edellyttää kuitenkin, että kunnalla on jatkossakin käytössään riittävän tehokkaat ja selkeät sopimusperusteiset ohjauskeinot.

Esityksessä ehdotetaan tonttijaon säännösten säilyvän peruseräpäätteiltään nykyisen kaltaisena. Ohjeellisen tonttijaon käsite ehdotettaisiin poistettavaksi laista. Ohjeellisen tonttijaon olemassaolo lisää joustavuutta, mutta samalla siihen liittyy riski toteutuksen hajautumisesta ja kaavan tavoitteiden heikkenemisestä. Erityisesti tilanteissa, joissa maanomistus on pirstoutunut, ohjeellinen tonttijako ei välttämättä riitä turvaamaan tarkoituksenmukaista toteutusta. Kunta korostaa, että tonttijakomenettelyjen tulee säilyä kunnalle aidosti käyttökelpoisina maapoliittisina välineinä. Sääntely ei tule johtaa tilanteeseen, jossa kunnan mahdollisuudet ohjata tonttien muodostumista heikkenevät.

Esityksessä korostuu siirtymä kohti sopimusperusteista maapolitiikkaa, jossa maankäyttösopimusten ja muiden taloudellisten ohjauskeinojen merkitys kasvaa. Kunta pitää tätä kehitystä sinänsä perusteltuna, mutta korostaa, että muutoksen onnistuminen edellyttää toimivia ja oikeudellisesti selkeitä välineitä kustannusten kohdentamiseen. Katualueiden ilmaislouvutuksesta luopumisen yhteydessä on erityisen tärkeää varmistaa, että kunnilla säilyy mahdollisuus kohdentaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksia maanomistajille kohtuullisella ja ennakoitavalla tavalla. Muutoin riskinä on, että kustannukset siirtyvät liiallisesti kunnan ja viime kädessä veronmaksajien kannettavaksi. Pienessä kunnassa taloudellinen liikkumavara on rajallinen, ja yksittäisetkin investoinnit voivat vaikuttaa merkittävästi kunnan talouteen. Tästä syystä sääntelyn kokonaisvaikutuksia tulisi arvioida erityisesti pienten ja keskisuurten kuntien näkökulmasta.

VALITUSOSOITUS/HALLINTOVALITUS

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudesta kirjallisella valituksella. Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Poikkeamislupaa ja sijoittamislupaa koskevissa päätöksissä valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkisen kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Tässä kokouksessa annettujen päätösten antopäivä on _____

Valituskirjelmä liitteineen on toimitettava Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Antopäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Pöytäkirjan pykälät:**Valitusviranomaisen ja yhteystiedot**

Valitusviranomainen: Pohjois-Suomen hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 189, 90101 OULU

Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi
Käyntiosoite: Torikatu 34-40, OULU
Puhelinvaihte: 029 56 42800

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle. Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2015/1455#P5>

Erityislainsäädännössä mainituista asioista (mm. hankinta-asiat) muutoksenhakuohjeet annetaan erikseen. (§ 136)