

7.10.2026

147/03.00.00/2026

Eduskunnan ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi

Viite: Lausuntopyyntö 1.10.2026 HE 170/2026 vp

Maakuntaliittojen yhteinen lausunto

Hallituksen esityksestä eduskunnalle yhdyskuntakehittämislainsäädännön laiksi, HE 170/2026 vp

Yleistä

Maakuntaliitot kiittävät mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä yhdyskuntakehittämislainsäädännön laiksi ja siihen liittyviksi laeiksi.

Maakuntaliitot pitävät lain tavoitteita kaavojen sujuvan toteuttamisen edistämisestä, kuntien maapolitiikan ennakoitavuuden ja läpinäkyvyyden parantamisesta sekä maanomistajien oikeusturvan vahvistamisesta lähtökohtaisesti kannatettavina. Hallituksen esitys muodostaa yhdessä alueidenkäyttöä ja rakentamista koskevan lainsäädännön kanssa laajan kokonaisuuden, jonka toimivuudella on suuri merkitys kuntien ja alueiden kehittämiselle, investointien toteuttamiselle sekä alueidenkäytön suunnittelu- ja toteuttamisjärjestelmän toimivuudelle.

Maakuntaliitot toteavat myönteisenä, että kevään 2026 lausuntokierroksen jälkeen esitystä on useilta osin täsmennetty. Erityisesti kustannuksiin osallistumisen mahdollisuus poikkeamislupaan yhteydessä on rajattu asemakaava-alueelle, eikä kevään luonnoksessa mukana ollut puhtaan siirtymän sijoittamislupaa enää sisällytetä osallistumisvelvollisuuden laajennukseen.

Maakuntaliitot pitävät kuitenkin tärkeänä, että lain jatkokäsittelyssä kiinnitetään erityistä huomiota Suomen alueiden erilaisiin kehitysedellytyksiin, kuntien voimavaroihin, seudullisten ja maakunnallisten hankkeiden toteuttamisedellytyksiin sekä maakuntakaavan asemaan osana alueidenkäytön suunnittelu- ja toteuttamisjärjestelmää.

Esityksen arviot vaikutuksista kuntien talouteen ovat kahdensuuntaisia ja osin huomattavan epävarmoja. Arvioinnissa on päädytty oletukseen, että menolisäykset voitaneen kompensoida lisääntyvillä maapolitiikkatuloilla. Joka tapauksessa vaikutukset on rajattu yhdyskuntakehittämislakiin eikä näin ollen ole huomioitu esimerkiksi jo voimassa olevan lunastuslain vaikutuksia tai valmisteilla olevan alueidenkäyttölain mahdollisia vaikutuksia kuntien korvausvastuiden lisääntymiseen. Eri lakien yhteisvaikutus kasvattanee kuntien menoja ja voi

7.10.2026

147/03.00.00/2026

heikentää kaavojen sisältövaatimusten toteuttamisedellytyksiä. Maakuntaliitot pitävät tärkeänä, että kokonaisvaikutuksia kuntien talouteen arvioidaan ennen lakien lopullista hyväksymistä ja että vaikutuksia seurataan jälkiarvioinnissa.

Kuntien erilaiset olosuhteet ja maapoliittinen ohjelma

Maakuntaliitot pitävät kuntien suunnitelmallista ja avointa maapolitiikkaa tärkeänä. Maapoliittinen ohjelma voi edistää päätöksenteon ennakoitavuutta, läpinäkyvyyttä ja maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Samalla maakuntaliitot korostavat kuntien olosuhteiden huomattavaa erilaisuutta. Kasvavien kaupunkiseutujen, seutukaupunkien, pienten kuntien sekä väestöltään supistuvien kuntien maapoliittiset tarpeet, käytettävissä olevat voimavarat ja kiinteistömarkkinoiden toiminta poikkeavat merkittävästi toisistaan.

Maakuntaliitot pitävät hyvänä, että mahdollisuus olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa on hallituksen esityksessä sidottu tilanteeseen, jossa ohjelman laatiminen olisi kunnassa ilmeisen tarpeetonta sen vuoksi, että maapoliittisia toimia käytetään vain harvoin.

Lain toimeenpanossa tulee kuitenkin varmistaa, ettei maapoliittisen ohjelman laatimisesta, ylläpitämisestä ja maapoliittisten toimien seurannasta muodostu erityisesti pienille kunnille niiden toiminnan laajuuteen nähden kohtuutonta hallinnollista velvoitetta.

Maakuntaliitot pitävät tämän vuoksi tärkeänä riittävää valtakunnallista ohjeistusta sekä kuntien erilaiset olosuhteet ja maapoliittisen toiminnan laajuuden huomioon ottavaa lain soveltamista.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten oikeudenmukainen kohdentaminen

Maakuntaliitot kannattavat lähtökohtaa, jonka mukaan merkittävää hyötyä kaavoituksesta saavien kiinteistönomistajien osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin perustuu ensisijaisesti sopimiseen ja toissijaisesti kehittämiskorvaukseen. Hallituksen esityksessä tämä perusrakenne säilyy.

Maakuntaliitot pitävät tärkeänä, että sääntely tunnistaa erilaiset alue- ja kiinteistömarkkinaolosuhteet. Kasvavilla kaupunkiseuduilla yhdyskuntarakentaminen voi edellyttää huomattavia ja pitkävaikutteisia etupainotteisia investointeja. Heikomman kysynnän alueilla puolestaan kaavoitus ei välttämättä synnytä sellaista arvonnousua, jonka avulla yhdyskuntarakentamisen kustannuksia voitaisiin merkittävältä osin kattaa.

Sääntelyn tulee mahdollistaa yhdyskuntarakentamisen kustannusten oikeudenmukainen ja ennakoitava kohdentaminen siten, ettei kustannusvastuu muodostu kohtuuttomaksi kunnille, kiinteistönomistajille tai muille hankkeen osapuolille.

Maakuntaliitot pitävät siksi tärkeänä, että lain soveltamisessa voidaan riittävästi ottaa huomioon paikallisten kiinteistömarkkinoiden, täydennysrakentamisen sekä pitkävaikutteisten infrastruktuuri-investointien erityispiirteet.

7.10.2026

147/03.00.00/2026

Investointien ja puhtaan siirtymän toteuttamisedellytykset

Maakuntaliitot pitävät tärkeänä, ettei yhdyskuntakehittämislain sääntely tarpeettomasti vaikeuta puhtaan siirtymän ja muiden alueiden elinvoiman kannalta merkittävien investointien toteuttamista.

Maakuntaliitot pitävät myönteisenä, ettei puhtaan siirtymän sijoittamislupaa enää sisällytetä kustannuksiin osallistumista koskevan laajennuksen piiriin.

Samalla on tärkeää huolehtia siitä, että hankkeiden edellyttämien merkittävien yhdyskuntarakentamisen kustannusten vastuunjako on ennakoitavissa ja että kustannusten jakautumista koskevat periaatteet ovat hanketoimijoiden ja kuntien kannalta riittävän selkeitä.

Kehittämisaalueet

Maakuntaliitot suhtautuvat myönteisesti kehittämisaulesääntelyn uudistamiseen. Kiinteistönomistajien ja haltijoiden aloiteoikeus sekä mahdollisuus kehittämisaulesopimukseen voivat lisätä menettelyn käytettävyyttä ja edistää laajojen aluekehitys- ja investointihankkeiden toteuttamista.

Lain toimeenpanossa tulee huolehtia siitä, että kehittämisaulesmenettely soveltuu erilaisiin alueellisiin olosuhteisiin ja että menettelyssä voidaan asianmukaisesti ottaa huomioon myös hankkeiden seudulliset ja maakunnalliset vaikutukset. Maakuntaliitot pitävät erityisen tärkeänä kehittämisaulesmenettelyn toimivuutta kuntarajat ylittävissä, seudullisesti merkittävissä kehittämiskokonaisuuksissa.

Katualueet ja kuntatalous

Maakuntaliitot tunnistavat katualueiden ilmaisluovutusvelvollisuudesta luopumisen taustalla olevan maanomistajien omaisuudensuojaan liittyvän näkökulman.

Muutoksesta aiheutuu kunnille uudenlaisia katualueiden hankintaan liittyviä kustannusvastuita, joiden merkitys voi vaihdella kuntien välillä. Maakuntaliitot pitävät tärkeänä, että uudistuksen kuntataloudellisia vaikutuksia seurataan erityyppisissä ja eri tavoin kehittyvissä kunnissa.

Uudistuksen kuntataloudellisia vaikutuksia tulee seurata systemaattisesti, ja mahdollisiin olennaisiin ennakoimattomiin kustannusvaikutuksiin sekä vaikutuksiin kuntien mahdollisuuksiin toteuttaa kaavoitettuja alueita tulee tarvittaessa reagoida.

Maakuntakaavaan perustuvan lunastuslupan poistaminen

Maakuntaliitot kiinnittävät erityistä huomiota ehdotukseen poistaa maakuntakaavaan perustuva erityinen lunastuslupaperuste. Hallituksen esityksen mukaan maakuntakaavaan perustuva lunastuslupa poistettaisiin samalla, kun lunastuslupan myöntämisen edellytyksiä tarkennettaisiin.

Maakuntaliitot pitävät perusteltuna omaisuudensuojan vahvistamista sekä lunastamisen edellytysten täsmällistä, ennakoitavaa ja oikeasuhtaista sääntelyä. Maakuntakaavalla on kuitenkin

7.10.2026

147/03.00.00/2026

alueidenkäytön suunnittelujärjestelmässä erityinen tehtävä valtakunnallisten, maakunnallisten ja seudullisten alueidenkäyttötarpeiden yhteensovittamisessa.

Maakuntaliitot katsovat, ettei maakuntakaavaan perustuvan erityisen lunastuslupaperusteen merkitystä ole perusteltua arvioida yksinomaan sen tähänastisen käyttömäärän perusteella. Maakuntakaavaan liittyvän toteuttamisvälineen merkitys voi olla myös siinä, että se osaltaan turvaa viime kädessä maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävän alueidenkäyttöratkaisun toteuttamisedellytyksiä.

Maakuntaliitot pitävät tämän vuoksi tarpeellisena, että eduskuntakäsittelyssä arvioidaan vielä maakuntakaavaan perustuvan erityisen lunastuslupaperusteen poistamisen aineelliset ja menettelylliset vaikutukset. Arvioinnissa tulee erityisesti varmistaa, ettei poistaminen johda oikeudelliseen epäselvyyteen tai tosiasialliseen heikennykseen maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävien alueidenkäyttöratkaisujen toteuttamisedellytyksissä silloin, kun muun sovellettavan lunastusperusteen mukaiset edellytykset lunastamiselle täyttyvät.

Maakuntaliitot pitävät samalla tärkeänä, että poistuvan erityisen lunastusperusteen ja muiden sovellettavien lunastusperusteiden välinen suhde on riittävän selkeä ja ennakoitava.

Jatkokäsittelyssä tulee erityisesti selventää, miten lainvoimaisessa maakuntakaavassa osoitettu valtakunnallinen, maakunnallinen tai seudullinen alueidenkäyttötarve sekä maakuntakaavan perustana olevat selvitykset otetaan huomioon arvioitaessa muun sovellettavan lunastusperusteen mukaisten lunastamisen edellytysten täyttymistä sekä lunastettavan alueen sijainnin, laajuuden ja ajoituksen suhdetta kyseiseen tarpeeseen.

Tavoitteena ei ole tehdä maakuntakaavasta automaattista lunastusperustetta eikä alentaa lunastamisen yleisiä oikeudellisia edellytyksiä. Tavoitteena on varmistaa, ettei nimenomaisen maakuntakaavaan perustuvan lunastuslupaperusteen poistaminen aiheuta epäselvyyttä maakuntakaavan merkityksestä muiden lunastusperusteiden mukaisessa harkinnassa eikä heikennä alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän johdonmukaisuutta.

Tämä on tärkeää sekä maanomistajien oikeusturvan että maakuntakaavan oikeusvaikutusten ennakoitavuuden ja eri kaavatasojen välisen tehtäväjaon selkeyden kannalta.

Maakuntakaavan ja muun lainsäädännön muodostama kokonaisuus

Maakuntaliitot korostavat, ettei yhdyskuntakehittämislakia tule tarkastella erillisenä alueidenkäytön muusta lainsäädäntökokonaisuudesta.

Maakuntakaava, kuntien yleis- ja asemakaavoitus sekä kaavojen toteuttamisen välineet muodostavat suunnittelu- ja toteuttamisketjun. Lainsäädännön tulee turvata tämän ketjun johdonmukaisuus siten, että strategisella maakuntakaavatasolla ratkaistut valtakunnalliset, maakunnalliset ja seudulliset kysymykset voidaan asianmukaisesti konkretisoida yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttaa.

7.10.2026

147/03.00.00/2026

Maakuntaliittojen näkökulmasta on tärkeää, että maakuntakaavoituksessa tehtävien valtakunnallisten, maakunnallisten ja seudullisten alueidenkäyttöratkaisujen oikeudellinen merkitys säilyy selkeänä myös silloin, kun niiden konkreettinen toteuttaminen tapahtuu muun lainsäädännön ja myöhempien suunnitteluvaiheiden kautta.

Tämä näkökulma korostuu erityisesti silloin, kun maakuntakaavaan perustuva erityinen lunastusperuste ehdotetaan poistettavaksi. Maakuntakaavan strategisen luonteen ja myöhempien toteuttamisvälineiden välisen oikeudellisen suhteen tulee muodostaa selkeä ja ennakoitava kokonaisuus.

Maakuntaliitot pitävät tärkeänä, että uudistuneen alueidenkäyttöä, rakentamista ja kaavojen toteuttamista koskevan lainsäädännön yhteisvaikutuksia arvioidaan kokonaisuutena. Jälkiarvioinnissa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueidenkäyttölain, yhdyskuntakehittämislain, yhdyskuntarakentamislain ja rakentamislain muodostaman kokonaisuuden toimivuuteen alueidenkäytön suunnittelu- ja toteuttamisjärjestelmän näkökulmasta.

Alueelliset vaikutukset, seuranta ja jälkiarviointi

Suomen aluekehitys on eriytynyttä. Saman sääntelyn vaikutukset voivat olla erilaisia voimakkaasti kasvavalla kaupunkiseudulla, seutukaupungissa, pienessä kunnassa ja vähäisen rakentamispaineen alueella.

Maakuntaliitot pitävät tärkeänä, että lain toimeenpanossa ja jälkiarvioinnissa seurataan sääntelyn tosiasiallisia vaikutuksia erilaisilla alueilla. Jälkiarvioinnille tulee määritellä riittävän varhaisessa vaiheessa keskeiset arviointikysymykset ja seurattavat vaikutukset.

Maakuntaliitot esittävät, että vaikutusten seurannassa tarkastellaan ainakin:

- kuntien maapoliittisten tehtävien vaatimia voimavaroja;
- yhdyskuntarakentamisen kustannusten jakautumista kuntien, kiinteistönomistajien ja muiden hankkeen osapuolten välillä;
- kaavoituksen ja investointien toteutumisedellytyksiä;
- vaikutuksia erilaisiin kiinteistömarkkinoihin;
- alueellisesti eriytyviä vaikutuksia kuntien mahdollisuuksiin toteuttaa yhdyskuntarakennetta ja elinvoimainvestointeja;
- kehittämisalueenettelyn käytännön toimivuutta erilaisissa alueellisissa olosuhteissa; sekä
- vaikutuksia seudullisesti ja maakunnallisesti merkittävien alueidenkäyttöratkaisujen toteuttamiseen.

Maakuntaliitot pitävät tärkeänä, että seurannassa ja jälkiarvioinnissa tunnistettuihin alueellisesti tai lainsäädäntökokonaisuuden toimivuuden kannalta epätoivottuihin vaikutuksiin voidaan tarvittaessa reagoida.

7.10.2026

147/03.00.00/2026

Yhteenveto

Maakuntaliitot pitävät yhdyskuntakehittämislain tavoitteita pääosin kannatettavina ja katsovat, että hallituksen esitystä on kevään 2026 lausuntovaiheen jälkeen täsmennetty useilta osin.

Maakuntaliittojen näkökulmasta lain jatkokäsittelyssä korostuu kolme kokonaisuutta:

1. Sääntelyn alueellinen toimivuus. Lainsäädännön tulee soveltua kasvavien kaupunkiseutujen lisäksi seutukaupunkeihin, pieniin kuntiin ja vähäisen rakentamispaineen alueisiin. Kuntien velvoitteiden ja yhdyskuntarakentamisen kustannusten tulee olla oikeassa suhteessa kuntien erilaisiin olosuhteisiin ja toiminnan laajuuteen.

2. Kuntatalouden ja investointien toteuttamisedellytykset. Sääntelyllä tulee turvata kuntien mahdollisuudet toteuttaa kaavoitettuja alueita ja mahdollistaa puhtaan siirtymän sekä muiden alueiden elinvoiman kannalta merkittävien investointien toteutuminen siten, että yhdyskuntarakentamisen kustannusvastuu on selkeä, ennakoitava ja oikeasuhtainen.

3. Maakuntakaavan asema ja alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän jatkuvuus. Maakuntakaavaan perustuvan erityisen lunastuslupaperusteen poistamisen vaikutukset tulee vielä arvioida maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävien alueidenkäyttöratkaisujen toteuttamisen näkökulmasta. Samalla tulee varmistaa, että lainvoimaisen maakuntakaavan ja sen perustana olevien selvitysten merkitys muiden sovellettavien lunastusperusteiden mukaisessa harkinnassa on riittävän selkeä ja oikeudellisesti ennakoitava.

Näitä pääkohtia täydentää tarve seurata uudistuksen kuntataloudellisia ja alueellisia vaikutuksia sekä alueidenkäyttöä koskevan uudistuneen lainsäädäntökokonaisuuden yhteisvaikutuksia.

Maakuntaliitot korostavat lopuksi, että toimiva alueidenkäytön lainsäädäntö edellyttää tasapainoa maanomistajien omaisuudensuojan ja oikeusturvan, kuntien taloudellisten ja toiminnallisten edellytysten, investointien toteuttamisedellytysten sekä valtakunnallisten, maakunnallisten ja seudullisten alueidenkäyttötarpeiden välillä. Tämän tasapainon toteutuminen tulee varmistaa hallituksen esityksen eduskuntakäsittelyssä.

Manner-Suomen maakuntien liitot



Satu Sikanen

Maakuntajohtaja, Etelä-Karjalan liitto

Maakuntajohtajien puheenjohtaja 2026