

Asia: VN/36213/2025

## **Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntarakentamislainsäädännön muuttamisesta sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi**

### **1 luku Yleiset säännökset**

#### **Näkemyksenne luvusta 1**

Ei lausuttavaa.

### **2 luku Viranomaiset**

#### **Näkemyksenne luvusta 2**

Ei lausuttavaa.

### **3 luku Suunnittelu**

#### **Näkemyksenne luvusta 3**

10 § Suunnittelun yleiset vaatimukset

Luvun 10§:ssä määritellään alueiden suunnittelun yleiset vaatimukset seuraavasti: "Kunnan yleinen alue on suunniteltava siten, että se on toimiva, turvallinen, terveellinen ja viihtyisä sekä sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä. Suunnittelussa on edistettävä alueen esteettömyyttä ja käytettävyyttä." Lisäksi todetaan, että suunniteltaessa on lisäksi otettava huomioon alueiden kunnossapidettävyyden, ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja riskeihin varautuminen, kiertotalous, kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen, liikkumisen kestävyys ja luonnon monimuotoisuus. Kiinteistöliitto katsoo, että nämä ovat kaikki erittäin kannatettavia tavoitteita, jotka on syytä huomioida aluesuunnittelussa.

Eriyksen tärkeänä pidämme ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja riskeihin varautumista. Esimerkiksi hulevesitulviin ja lämpösaarekeilmiöön varautuminen ovat haittoja, joiden ratkaisemiseen tarvitaan niin kunnan kuin kiinteistönomistajien toimia. Kiinteistönomistaja vastaa osaltaan tontin ja rakennuksen valmiuksista vastata ilmastohaittoihin, kun taas kunta vastaa kaduista ja muusta

julkisesta tilasta, mukaan lukien hulevesiviemärien kapasiteetin ja lämpötilaa laskevien viheralueiden riittävydestä. On myös arvokasta, että esityksessä tunnustetaan luonnon monimuotoisuuden ja kiertotalouden merkittävyys. Kiinteistö- ja rakennusallalla käytetään noin puolet kaikista luonnonvaroista, joten rakennetun ympäristön merkitys luonnon monimuotoisuudelle on erittäin merkittävä.

Esteettömyyden lisäksi psyykkisen saavutettavuuden merkitys tulee kasvamaan entisestään väestön ikääntyessä. Yhdeksän kymmenestä yli 75-vuotiaasta asuu jo nykyisin omassa kodissaan. Samaan aikaan Suomessa on diagnosoitu jo yli 150 000 muistisairautta ja määrän arvioidaan jopa kaksinkertaistuvan 2050-luvulle tultaessa. Siksi asuinympäristöjen suunnittelussa tulee huomioida fyysisen esteettömyyden lisäksi ja henkinen saavutettavuus, esimerkiksi ohjeistusten ja alueiden suunnistettavuuden osalta.

Lopuksi Kiinteistöliitto täsmentää, että osana alueiden kunnossapidettävyyttä tulee huomioida katujen, pihojen ja muiden alueiden talviaikainen kunnossapito ml. riittävä tila auraukselle ja lumien läjitykselle.

## 4 luku Rakentaminen

### Näkemyksenne luvusta 4

#### 19 § Katualueen rakentaminen

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että katualueen rakentaminen tapahtuu oikea-aikaisesti alueen rakentamiseen nähden. Kannamme huolta, erityisesti nyt vallitsevan rakentamisen matalasuhdanteen kaltaisessa tilanteessa siitä, että osin jo rakennetun ja käyttöönotetulla asuinalueella ei ole tyydyttävää katurakennetta, jolla alueella liikkumisen turvallisuus varmistetaan. Kynnys siihen, ettei kuntaa katsottaisi velvolliseksi etenemään kadunrakentamisen osalta tulee pitää varsin korkeana. Pelkällä vetoamisella esimerkiksi kunnan heikkoon taloustilanteeseen ei voisi perustella tällaista poikkeamista.

#### 20 § Muun yleisen alueen rakentaminen

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että muun yleisen alueen rakentaminen tapahtuu oikea-aikaisesti alueen rakentamiseen nähden. Kannamme huolta, erityisesti nyt vallitsevan rakentamisen matalasuhdanteen kaltaisessa tilanteessa siitä, että osin jo rakennetun ja käyttöönotetulla asuinalueella ei rakenneta yleisiä alueita ja niille sijoitettavia palveluita lain muutoin edellyttämällä tavalla. Kynnys siihen, ettei kuntaa katsottaisi velvolliseksi etenemään yleisten alueiden rakentamisen osalta tulee pitää varsin korkeana. Pelkällä vetoamisella esimerkiksi kunnan heikkoon taloustilanteeseen ei voisi perustella tällaista poikkeamista.

## 24 § Tonttiliittymän rakentaminen

Pidämme ymmärrettävänä sitä, että kiinteistöliittymän rakentaminen katuun on kiinteistönomistajan vastuulla. Kuitenkin, jos tarve rakentaa tilapäinen liittymä ja sen jälkeen uusi liittymä katualueen rakentamisen jälkeen johtuu siitä, ettei kunta ole toteuttanut katualueen rakentamista 19 §:n mukaisen velvoitteen mukaisesti, olisi toteutusvastuun oltava kunnalla. Muussa tapauksessa kiinteistönomistajalla tulisi olla oikeus saada korvaus kunnalta ylimääräisistä rakentamiskustannuksista.

**Tulisiko katu- ja viheralueiden rakentamiselle asettaa määräaika, esimerkiksi 10 tai 15 vuotta yleisen alueen suunnitelman voimaan tulemisesta? Mitä vaikutuksia, etuja tai haittaa tällä olisi eri osapuolille? Esitysluonnoksessa ei ole asetettu tällaista määräaikaa.**

-

## 5 luku Yleisen alueen käyttöön luovuttaminen ja lakkaaminen

### Näkemyksenne luvusta 5

25 § Katualueen luovuttaminen yleiseen käyttöön

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että luovuttaminen yleiseen käyttöön ja kadunpitopäätös tehdään oikea-aikaisesti suhteessa alueen rakentumiseen. Tällä on olennainen merkitys myös kunnossapidon vastuiden kannalta ja edelleen alueen uusien asukkaiden turvallisen liikkumisen edellytysten varmistamisessa.

## 6 luku Kunnossapito

### Näkemyksenne luvusta 6

34 § Tontin omistajan velvollisuus yleisen alueen kunnossapitoon

Luvun kuusi 34 §:ssä määritellään tontin omistajan velvollisuudesta yleisen alueen kunnossapitoon. Hallituksen esityksessä ei esitetä muutosta tontin omistajan velvollisuuksiin pitää tonttia vähintään tyydyttävässä kunnossa erinäisten toimien, kuten lumen ja jään poistamisen osalta. Kiinteistöliitto katsoo, että tämä on kohtuullista ja perusteltua pitää kiinteistönomistajan velvollisuutena.

Samalla ilmaisemme painavan huolemme nykyisestä laintulkinnasta. Vaikka kiinteistönomistajan velvollisuus on määritelty vähintään tyydyttävälle tasolle, on esimerkiksi liukastumisista johtuvissa tapaturmissa kiinteistönomistajan vastuuta tulkittu huomattavasti tiukemmin. Jopa tilanteissa, joissa kiinteistönomistaja on täyttänyt velvollisuutensa tunnollisesti, kiinteistönomistaja on voitu tuomita tuottamuksellisiin perusteisiin vahingonkorvausvastuuseen.

Kiinteistöliitto katsoo, että lain esitöissä tulee tarkentaa, että kiinteistönomistajan kunnossapitovastuuta ei tule tulkita ankarammin kuin lain kirjain edellyttää. Toisin sanoen tuomioistuimen ei tule vaatia kiinteistönomistajalta erinomaista, saati virheetöntä kunnossapidon tasoa, eikä kiinteistönomistajaa tule tulkita vahingonkorvausvelvolliseksi, ellei voida osoittaa selkeää tuottamuksellista toimintaa, kuten kunnossapidon tai sen järjestämisen selkeää laiminlyöntiä.

Eryteisesti korostamme, että jos kunnossapidon tasoa luokitellaan 37 §:ssä säädetyn kunnossapitoluokituksen mukaisesti, tulee tämän koskea vastaavasti myös kiinteistönomistajan vastuulla olevia katualueen osia.

#### 34 § Tontin omistajan velvollisuus yleisen alueen kunnossapitoon

Säännös on pysynyt pääosin nykyisen lain mukaisena. Pidämme sitä lähtökohtaisesti vaikeaselkoisena erityisesti monimuotoisemman katualueen osalta. Kiinteistönomistajan vastuun ei pitäisi olla riippuvainen kunnan päättämän katualueen muodosta ja monimuotoisuudesta. Pitäisimme selkeämpänä, että kiinteistönomistajan vastuulla olisi ensisijaisesti ainoastaan välittömästi tonttiin rajoittuva jalankulkuväylä.

#### 35 § Kunnossapitovelvollisuuden alkaminen

Pidämme tärkeänä, että kunnossapitovelvollisuuden alkaminen ei viivästy edellä 19 ja 25 §:ssä kuvatulla tavalla. Tällä on olennainen merkitys alueen uusien asukkaiden ja muiden toimijoiden turvallisen liikkumisen kannalta.

#### 36 § Kunnossapitosuunnitelman laatiminen

Kiinteistöliitto kannattaa kunnan velvollisuutta kunnossapitosuunnitelman laatimiseen ja ajan tasalla pitämiseen. Kunnossapitosuunnitelman tulee heijastua myös kiinteistönomistajan vastuulla oleviin kunnossapitotoimiin tämän vastuulla olevilla katualueen osilla.

#### 37 § Kunnossapitoluokat

Kiinteistöliitto pitää pääosin myönteisenä säännöstä kunnossapitoluokituksista. Samalla sen tulee koskea myös kiinteistönomistajan vastuulla olevia katualueen osia ja heijastua sen myötä myös vastuun määrittymiseen mahdollisissa vahinkotilanteissa. Suhtaudumme myös varauksella siihen,

että kunnossapitoluokituksen myötä liikkuminen alhaisemman kunnossapitoluokan katualueilla muodostuisi kohtuuttoman vaikeaksi esimerkiksi kunnan heikon taloustilanteen perusteella.

38 § Kunnan oikeus ja velvollisuus ottaa huolehtiakseen tontin omistajan velvollisuuksia

Pidämme lähtökohtaisesti hyvänä, että kunnalla on mahdollisuus ottaa vastuulleen tontinomistajan velvollisuuksia. Kiinteistönomistajien yhdenvertainen kohtelu tulee kuitenkin varmistaa. Samalla maksujen tulee olla kohtuullisia ja määräytyä kustannuksia vastaavasti.

41 § Tontin omistajan ilmoitusvelvollisuus

Kiinteistöliitto katsoo velvollisuuden lähtökohtaisesti perustelluksi. Sen myötä vastuuta ilmoituksen viipymisestä tai väliaikaisiin korjaaviin toimiin ryhtymisestä ei kuitenkaan tule kohtuuttomalla tavalla siirtää kiinteistönomistajalle.

## 7 luku Tekniset verkot

### Näkemyksenne luvusta 7

Ei lausuttavaa.

**Esitysluonnoksen luvussa 7 ehdotetaan säädettäväksi uusi lupamenettely teknisten verkkojen sijoittamiseen kunnan yleiselle alueelle. Tulisiko siirtyä uuteen lupamenettelyyn vai tulisiko teknisten verkkojen sijoittamisesta pysyä nykyisessä kuntakohtaisessa toimintatavassa? Lisätietoa vaihtoehtoista löydätte esitysluonnoksen luvuista 5 ja 7.**

En osaa sanoa

## 8 luku Työ kadulla ja muulla yleisellä alueella

### Näkemyksenne luvusta 8

49 § Ilmoitus kunnan yleisellä alueella tehtävästä työstä

Kiinteistöliitto kannattaa lähtökohtaisesti ilmoitusmenettelyä. Kuitenkin olisi tärkeää määritellä tarkemmin käsite työstä vastaava. Lähtökohtaisesti sillä tulisi tarkoittaa työn suorittajaa tai rakennuttajaa. Kiinteistönomistaja ei voi vastata ulkopuolisen toimijan toimesta tehtävistä töistä kiinteistön läheisyydessä.

**Esitysluonnoksen luvussa 8 ehdotetaan säädettäväksi nykyisen ilmoitusmenettelyn rinnalle uusi lupamenettely kunnan yleisillä alueilla tapahtuville töille. Lisäksi ehdotetaan annettavaksi kunnalle oikeus laatia yleisiä alueita koskevat käyttömääräykset, oikeus siirtää työn aloitusajankohtaa ja oikeus kieltää työ. Mitä ajatuksia ehdotus herättää? Lisätietoa vaihtoehtoista löydätte esitysluonnoksen luvuista 5 ja 7.**

## 9 luku Hulevedet

### Näkemyksenne luvusta 9

Kiinteistöliitto kannattaa hulevesisääntelyn yhtenäistämistä ja hulevesisuunnitelmien käyttöönottoa. Hulevesisuunnitelmassa tulisi olla mukana arvio hulevesitulvien riskialueista ja huomioida eri ilmastonmuutosskenaariot, jotta muun muassa hulevesiverkoston kapasiteetin riittävyys voidaan varmistaa hyvissä ajoin verkostoa ja katuja uusittaessa.

Hulevesien käsittelyssä keskeistä on alueiden suunnittelu jo mahdollisimman varhaisessa vaiheessa osana kaavoitusta siten, että rakennetun ympäristön ja luonnontilaiset ratkaisut mahdollistavat hulevesien asianmukaisen ja riittävän käsittelyn. Kiinteistönomistajan keinot ohjata, imeyttää tai muuten käsitellä tontille kertyviä hulevesiä alueen rakentamisen jälkeen ovat rajalliset, mikä tulee ottaa huomioon alueiden suunnittelussa. Sään ääri-ilmiöihin kuten tulviin varautumisen mahdollisuudet ovat isommat ja vaikuttavammat, mitä varhaisemmassa vaiheessa suunnittelua ne otetaan huomioon.

Hulevesien asianmukainen käsittely on kunnan ja kiinteistönomistajan yhteispeliä. Siksi onkin tärkeää, että kunnat käyvät vuoropuhelua ja jakavat tietoa kiinteistönomistajien kanssa erityisesti tulvariskialueilla. Kiinteistöliitto on tarkemmin käsitellyt hulevesien käsittelyä ja ilmatoriskeihin varautumista Vaikautuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä - oppaassa (2024).

### 56 § Kiinteistön hulevesien johtaminen

Sikäli kun hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä kiinteistöllä esimerkiksi imeyttämällä, tulee kiinteistönomistajalla olla mahdollisuus hyötyä tekemistään toimista tämän tavoitteen saavuttamiseksi. Näin ollen on tärkeää, että jos kiinteistölle toteutetaan viivyttyviä ja imeyttäviä hulevesijärjestelmiä, kiinteistönomistajan tulee tästä hyötyä myös pienemmän hulevesimaksun muodossa.

### 58 § Kiinteistön hulevesijärjestelmä

Kunnan osoittaman rajapinnan tulee sijaita kiinteistön välittömässä läheisyydessä. Lisäksi tulee edellyttää, että sijainti on sellainen, ettei siitä aiheudu kiinteistönomistajalle ylimääräisiä kustannuksia.

## 61 § Määräys hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi

Pidämme tärkeänä, että kunnalla on mahdollisuus määrätä hulevesistä aiheutuvan haitan poistamisesta. Samoin on tärkeää, että kunnan monijäseninen toimielin voi määrätä yhteisjärjestelystä tällaisen haitan poistamiseksi, kun haitta tai sen poistaminen koskettaa useampaa kiinteistöä.

## 10 luku Maksut

### Näkemyksenne luvusta 10

64 § Kunnalle suoritettava maksu kunnalle siirrettyjen yleisten alueiden kunnossapitotehtävistä

Maksujen tulee olla kohtuullisia ja perustua aiheutuneisiin kustannuksiin.

68 § Hulevesien hallinnasta kunnalle perittävä maksu

Luvun 10 Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että "kunta voisi periä kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevan kiinteistön omistajalta tai haltijalta vuosittaisen maksun, jolla katettaisiin järjestelmästä kunnalle aiheutuneita kustannuksia. Hulevesimaksulla katettaisiin muun muassa kunnan hulevesijärjestelmän suunnittelusta, rakentamisesta, kunnossapidosta, käytöstä, seurannasta (ml. tarkkailusta) ja muusta hulevesien hallinnasta aiheutuvia kustannuksia. Maksuilla ei kuitenkaan olisi tarkoitus sisällyttää tuottoa pääomalle. Maksujen tulisi olla kohtuullisia sekä tasapuolisia eri hulevesijärjestelmän käyttäjien kannalta. Maksujen määräämisessä tulisi ottaa huomioon erityisesti hyvän hallinnon mukainen yhdenvertaisuusperuste."

Kiinteistöliitto huomauttaa, että kiinteistövero on aikoinaan otettu käyttöön kattamaan katujen kunnossapidosta ja muusta kiinteistöjen läheisyydessä sijaitsevan infrastruktuurin ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia. Hulevesijärjestelmän ylläpito lukeutuu kunnan perustehtäviin, eikä siitä tule periä erillistä veroluonteista maksua. Maksulla olisi suora vaikutus asumisen kustannuksiin, jotka ovat kasvaneet 2020-luvulla keskimäärin viidenneksellä. Samalla on huomioitava, että toteutuessaan kiinteistöverouudistus todennäköisesti nostaisi useiden kaupunkialueiden kiinteistöveron tasoa. Mikäli tällainen maksu päätettäisiin kuitenkin ottaa käyttöön, on syytä huolehtia sen tason kohtuullisuudesta ja huomioida sen olemassaolo kiinteistöverouudistuksessa.

## 11 luku Pakkokeinot ja seuraamukset

### Näkemyksenne luvusta 11

79 § Seuraamusmaksun suuruus

Maksun tulee olla kohtuullinen ja huomioida esimerkiksi asunto-osakeyhtiön talouden koko. Asunto-osakeyhtiö on voittoa tavoittelematon yhteisö, jota ei kaikilta osin tule rinnastaa elinkeinonharjoittajaan. Taloyhtiössä joudutaan kuitenkin suorittamaan merkittäviäkin korjaus- ja kunnossapitohankkeita, joiden kustannukset voivat nousta erittäin merkittäviksi suhteessa yhtiön talouteen. Näin ollen maksun suhteuttaminen käsillä olevan työn arvoon ei johda kohtuulliseen lopputulokseen.

## 12 luku Erinäisiä säännöksiä

### Näkemyksenne luvusta 12

Ei lausuttavaa.

## 13 luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

### Näkemyksenne luvusta 13

Ei lausuttavaa.

## Vaikutusten arviointi

**A. Luonnoksessa hallituksen esitykseksi on arvioitu alustavasti yhdyskuntarakentamislain vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin parantamiseksi on tärkeää saada palautetta siitä, miltä osin arvioinnissa on täydennystarpeita.**

**Millaisena pidätte luonnoksessa esitettyä vaikutusten arviointia kokonaisuutena?**

En osaa sanoa

**B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?**

-

**C. Mihin itse näette yhdyskuntarakentamislain keskeisimpien vaikutusten kohdistuvan? Miten kuvailisitte keskeisimpiä vaikutuksia?**

Ei lausuttavaa.

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

**Vapaa sana.**

Ei lausuttavaa.

Salakka Janne  
Suomen Kiinteistöliitto ry