

Asia: VN/36213/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntarakentamislakiin sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi

1 luku Yleiset säännökset

Näkemyksenne luvusta 1

Lakiehdotuksen tavoitteet (1 §) ovat kannatettavat, joskin ne ovat erittäin laajoja kunnan yleisen alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja kunnossapidossa ratkaistaviksi. Lain soveltamisalaa koskeva määrittely (2 §) on kuitenkin virheellinen, koska osa lakiehdotuksessa ehdotetusta sääntelystä ulottuu asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle (9 luku). Lakiehdotuksessa esitetään määritelmiä (3 §), jotka toisivat tarvittavaa selkeyttä suunnitteluun, rakentamiseen ja kunnossapitoon esimerkiksi kanavien ja venesatamien osalta. Osallisten määrittely (3 §:n 14 kohta) on huomattavasti laajempi kuin aiempi tulkinta. Kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan vaalimista koskeva säännös (4 §) ei Espoon kaupungin näkemyksen mukaan kuulu yhdyskuntarakentamislakiin, koska kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan suojelun tulee tapahtua kaavoituksen keinoin. Kunnan yleisen alueen suunnittelu, rakentaminen ja kunnossapito ovat asemakaavan täytäntöönpanoa.

2 luku Viranomaiset

Näkemyksenne luvusta 2

Lakiehdotuksen kunnan tehtäviä koskevan säännöksen (6 §) 2 momentissa käytetty ilmaisu kunnan määräämästä viranomaisesta (valvontaviranomainen) on epäselvä. Tuleeko kunnan määräämän viranomaisen olla monijäseninen toimielin vai voiko

hallintosäännössä delegoitua toimivaltaa käyttää viranhaltija? Lakiehdotuksessa määrätään (74 §), että 9 luvun tapauksissa valvontaviranomaisena toimii kunnan monijäseninen toimielin.

3 luku Suunnittelu

Näkemyksenne luvusta 3

Asemakaavasta poikkeamista koskeva säännös (9 §) on erittäin hyvä saada lain tasolle. Suunnittelun yleiset vaatimukset (10 §) muodostavat hyödyllisen luettelon huomioon otettavista seikoista. Mikäli näitä ei kuitenkaan huomioida riittävästi jo kaavoituksessa, on suunnitelmavaiheessa myöhäistä sovittaa yhteen esimerkiksi lumitilaa (toimivuus), eri liikennemuotojen erottelua (turvallisuus) ja katutilan viherrakennetta (viihtyisyys) koskevia vaatimuksia rajoitetussa katutilassa.

Suunnittelussa huomioon otettavia seikkoja on määrällisesti paljon, ja luetteloa on syytä arvioida uudelleen. Yleisen alueen suunnitelman tulisi olla asemakaavoitusta kevyempi prosessi. Nyt lakiehdotuksessa edellytetään 13 seikan huomioon ottamista: - - - aina huomioitavat viisi seikkaa (toimivuus, turvallisuus, terveellisyys, viihtyisyys sekä sopeutuminen asemakaavan mukaiseen ympäristöön), edistettävät kaksi seikkaa (esteettömyys ja käytettävyys) sekä lisäksi huomioon otettavat kuusi seikkaa (kunnossapidettävyys, ilmastonmuutokseen ja riskeihin varautuminen, kiertotalous, kulttuuriympäristön arvojen säilyminen, liikkumisen kestävyys sekä luonnon monimuotoisuus).

Yleisen alueen suunnitelman laatimista koskevaan säännökseen (11 §) on kirjattu toivottu rajausta siitä, milloin kunnalla on velvollisuus laatia yleisen alueen suunnitelma.

Yleisen alueen suunnitelman sisältöä koskevan säännöksen (12 §) 3 momentissa esitetään poikkeava vaatimus: muun yleisen alueen kuin katualueen suunnitelmassa tulisi esittää pysyväisluonteisten rakennelmien ja laitteiden likimääräinen sijainti alueella.

Suunnitelmaselostuksen laatimisvelvoite (13 §) koskee kaikkia yleisen alueen suunnitelmia. Samoin esitystapaa (14 §), vuorovaikutusmenettelyä (15 §) sekä

kuulemista ja hyväksymistä (17 §) koskevat säännökset ulottuvat kaikkiin yleisen alueen suunnitelmiin ilman alueen merkittävyyttä koskevaa alarajaa. Yleisen alueen suunnittelun prosessuaalisen kuormittavuuden lisääntyminen voi etenkin pienissä kunnissa johtaa siihen, että yleisiä alueita arvioidaan aiempaa useammin merkitykseltään vähäisiksi.

Vuorovaikutusmenettelyssä (15 §) kunnan on toimitettava ilmoitus erikseen suunnitelma-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille tavallisena tiedoksiantona. Tämä on ongelmallista, koska kiinteistöjen haltijatiedot eivät välttämättä ole kunnan tiedossa. Lisäksi on epäselvää, koskeeko ehdotus myös osaomistajia tai kiinteistön omistavan asunto-osaakeyhtiön osakkaita, jos he asuvat osakeomistuksensa perusteella hallitsemassaan huoneistossa, koska 3 §:n 14 kohdan määritelmän mukaan he ovat osallisia.

4 luku Rakentaminen

Näkemyksenne luvusta 4

Lakiehdotuksessa käytetään termiä rakentamisesta huolehtiminen (18 §), joka ei vastuiden ja velvoitteiden näkökulmasta ole sisällöltään riittävän täsmällinen.

Lakiehdotuksessa mahdollistetaan sekä kadun (19 §) että yleisen alueen (20 §) rakentamisen lykkääminen kunnan taloudellisesti haastavissa tilanteissa. Katualueen rakentamisesta luopumiselle asetettu kriteeri on kuitenkin liian tiukka (rakentamisesta kunnalle aiheutuvat kustannukset ovat kohtuuttomat kadun rakentamisella tyydytettävään liikennetarpeeseen verrattuna).

Yleisten alueiden toteuttamista valmistelevien töiden (21 §) vapauttaminen maisematyöluvan tarpeesta on tervetullut uudistus.

Rakenteiden lujuutta ja vakautta koskeva säännös (22 §) on hyvä saada lain tasolle.

Koska määräys koskee myös väliaikaisia rakenteita, se ulottuu myös rakennustyön aikaisiin tilapäisratkaisuihin, joiden suunnittelussa ei ole sovellettu yhdyskuntarakentamislain 3 lukua.

Lausuntopyyntöissä pyydettiin ottamaan kantaa katu- ja viheralueiden rakentamiselle asetettavaan määräaikaan. Espoon kaupungin kanta on, ettei rakentamiselle tule

asettaa määräaika siinä, kun suunnitelma on valmistunut.

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 määräaika.

Ei tulisi asettaa aikarajaa

5 luku Yleisen alueen käyttöön luovuttaminen ja lakkaaminen

Näkemyksenne luvusta 5

Kadunpito päätöksen tekemistä koskevassa säännöksessä (25 §) tiekunnalle ja sen osakkaalle annetaan oikeus vaatia kadunpito päätöksen tekemistä. Mikäli kunta hylkää vaatimuksen, hylkäävän päätöksen tulisi koskea koko tiekunnan tietä sekä tiekuntaa ja sen osakkaita. Lainkohdassa tulisi lisäksi määritellä määräaika, jonka kuluessa samasta asiasta ei voida tehdä uutta vaatimusta.

6 luku Kunnossapito

Näkemyksenne luvusta 6

Lakiehdotuksessa asetetaan yleisten alueiden kunnossapidolle velvoitteita (30 §).

Vaatus siitä, että kunnossapitotoimissa vaalitaan kulttuuriympäristön arvoja, on erikoinen, koska kunnossapito asemakaavassa yleiseksi alueeksi osoitetulla alueella toteuttaa yleisen alueen suunnitelmissa määriteltyä käyttötarkoitusta.

Kulttuuriympäristön arvojen vaaliminen ja suojele tulisi tapahtua kaavatasolla.

Katualueen kunnossapitovastuun jakautuminen kunnan ja tontinomistajan välillä (31 § ja 34 §) säilyy pääosin ennallaan. Ehdotetut muutokset ovat kannatettavia.

Taitorakennerekisteriä koskeva velvoite (33 §) on kunnille uusi, mutta tarpeellinen.

Kunnossapitosuunnitelman laatimisvelvoite (36 §) on kunnille uusi. Useat kaupungit laativat kunnossapitosuunnitelman kuitenkin jo ilman nimenomaista lakisääteistä velvoitetta. Vuorovaikutteisen hyväksymismenettelyn (39 § ja 40 §) kautta kunnossapitosuunnitelma velvoittaa myös tontinomistajia.

Kunnossapitosuunnitelmasta poikkeamista koskevat säännökset kohdistuvat kuitenkin vain kuntaan.

7 luku Tekniset verkot

Näkemyksenne luvusta 7

Espoon kaupungilla ei ole kommentoitavaa lakiehdotuksen 7 luvusta (tekniset verkot).

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.

Tulisi siirtyä sijoittamislupa

8 luku Työ kadulla ja muulla yleisellä alueella

Näkemyksenne luvusta 8

Lakiehdotuksessa mahdollistetaan kunnan yleisiä alueita koskevien käyttömääräysten antaminen (46 §). On hyvä, ettei käyttömääräysten laatimiseen veloiteta. Pääkaupunkiseudulla on jo aiemmin laadittu kuntien yhteiset ohjeet (PKS ohjeet). Vuorovaikutusmenettely (47 §) ja käyttömääräysten hyväksymismenettely ovat uusia tehtäviä.

Yleisellä alueella tehtävien töiden ilmoitusmenettelyn (49 §), luvanvaraisuuden (50 §), kieltämisen ja lykkäämisen (51 §) sekä hätätyön (52 §) osalta Espoon kaupungilla ei ole lausuttavaa.

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.

Espoon kaupunki pitää esitettyjä ehdotuksia kannatettavina etenkin siltä osin, että kunnalle annetaan mahdollisuus ohjata ja lykätä yleisillä alueilla eri toimijoiden toteuttamia töitä, jotta niistä kuntalaisille aiheutuvia haittoja voidaan minimoida.

9 luku Hulevedet

Näkemyksenne luvusta 9

Lakiehdotuksen hulevesiä koskeva sääntely siirtyy lähes sellaisenaan alueidenkäyttölaista, eikä Espoon kaupungilla ole kommentoitavaa lakiehdotukseen.

10 luku Maksut

Näkemyksenne luvusta 10

Käyttömääräysten vastainen toiminta on lakiehdotuksessa määritelty seuraamusmaksun alaiseksi (11 luku), vaikka se luonteeltaan liittyy maksuihin (10 luku). Lakiehdotuksen 46 §:n sekä 49–50 §:n vastainen toiminta tulisi voida käsitellä taksoihin perustuvina maksuina.

11 luku Pakkokeinot ja seuraamukset

Näkemyksenne luvusta 11

Espoon kaupunki viittaa 10 luvun (Maksut) kohdalla esittämäänsä näkemykseen siitä, että käyttömääräysten vastaisen toiminnan seuraamukset tulisi voida toteuttaa taksoihin perustuvina maksuina seuraamusmaksun sijaan.

12 luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luvusta 12

Lakiehdotuksessa ehdotettu päätöksen toimeenpanokelpoisuus muutoksenhausta huolimatta (82 §) on kannatettava ja muuttaisi huomattavasti nykyistä käytäntöä, jossa esimerkiksi katusuunnitelmassa kunnan on erikseen päätettävä, onko päätös täytäntöön pantavissa ilman lainvoimaa.

Valitusoikeuden rajaaminen suunnitelma-alueen naapurikiinteistöjen omistajiin ja haltijoihin (83 §) on kannatettava.

13 luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luvusta 13

Espoon kaupungilla ei ole lausuttavaa voimaantulo- ja siirtymäsäännöksistä.

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?

Pääosin onnistuneena

B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?

Kyllä, tarkenna, mitä osaa tai osia vaikutusten arvioinnista tulisi täydentää tai mitä aihetta koskeva puuttuva arviointi lisätä. [Vaikutusten arviointi kunnille ehdotettavien lisätehtävien, niiden suorittamiseksi tarvittavan osaamisen parantamisen ja tarvittavien tietojärjestelmien kehittämisen kustannusvaikutuksista on hyvin suuripiirteinen. Lakiehdotuksessa ehdotetaan kunnille lisätehtäviä ja lisätään jo olemassa olevien tehtävien sisältövaatimuksia ottamatta juurikaan kantaa kustannusten kattamiseen. Orpon hallituksen hallitusohjelmassa on periaatepäätös, ettei kunnille anneta uusia tehtäviä ilman rahoitusta.]

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

Espoon kaupungissa keskeisimmät vaikutukset kohdistuvat uusien tehtävien suorittamiseen (taitorakennerekisteri, kunnossapitosuunnitelma, mahdolliset käyttömääräykset ja hulevesien hallintasuunnitelmat). Valtaosa lakiehdotuksessa ehdotetuista parannuksista yleisen alueen suunnitteluun, rakentamiseen sekä kunnossapitoon on jo jossain muodossa käytössä Espoossa.

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.

Vesihuoltolain muutokset

Espoon kaupunki kannattaa lakiehdotusta vesihuoltolain 17 c §:n muuttamisesta, jonka mukaan kunta voi valita hulevesivapautushakemukset käsittelevän viranomaisen. Hakemusten käsittely edellyttää asiantuntemusta hulevesijärjestelmien suunnittelusta ja rakentamisesta, rakentamista koskevasta sääntelystä sekä teknisistä piirustuksista.

Nyt kun vesihuoltolakia ja tulevaa yhdyskuntarakentamislakia uudistetaan samanaikaisesti ja molemmat sisältävät keskeisiä hulevesiä koskevia säännöksiä, on perusteltua yhdenmukaistaa velvollisuus liittyä hulevesiviemäriin yhdyskuntarakentamislain mukaiseksi myös vesihuoltolaissa. Näin voitaisiin poistaa suuri osa merkitykseltään vähäisistä mutta työllistävistä hulevesivapautuksista. Joustava, haitan poistamiseen tähtäävä YRL 61 § tulisi nostaa ensisijaiseksi keinoksi puuttua hulevesihaittoihin asemakaava-alueella, vaikka haittaa aiheuttava kiinteistö olisi vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäroinnin alueella. Tämä selkeyttäisi myös useiden lakien ja eri viranomaisten toimivallan nykyistä hajanaisuutta.

Vesihuoltolain hulevesiä koskeva 17 b § tulee muuttua yhdenmukaiseksi YRL 56 §:n kanssa siten, että liittymisvelvollisuus hulevesiviemäriin koskee vain tilanteita, joissa hulevesiä ei imeytetä: "Kunnan päättämällä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen hulevesiviemäriin, jos kiinteistön hulevesiä ei voi imeyttää kiinteistöllä asianmukaisesti."

Nykyinen vesihuoltolaki ei kannusta hulevesien imeyttämiseen, vaikka imeyttäminen on käsittelytapana luonnonmukainen ja pohjavesien uudistumisen kannalta olennainen sekä pienentää yleisten hulevesijärjestelmien kapasiteettitarvetta.

Hulevesien imeyttämiseen kannustaminen vastaisi yhdyskuntarakentamislain ja monien kuntien hulevesistrategioissa omaksuttua ensisijaisuusperiaatetta.

Hulevesiviemärit on mitoitettu kerran kolmessa vuodessa toistuvan rankkasateen varalle, joten kattava liittyminen kasvattaa poikkeustilanteissa tulvimisriskiä.

Ympäristön tila ei parane huleveden johtamisesta hulevesiviemäriin, koska vedet puretaan puhdistamatta ojiin. Hulevesiviemäriin liittäminen voi olla myös haitallista, jos maaperään imeyttämisen sijaan vedet ja niiden mukana kulkeutuvat haitta-aineet kootaan hulevesiviemäriverkostoon, joka purkautuu vesistöihin.

Hulevesiviemäröintiin liittyminen on tarpeen alueilla, joilla on paljon katettua pintaa tai joilla on havaittu hulevesiongelmiä. Edellä ehdotetun VHL 17 b §:n muutoksen jälkeenkin liittämisvelvollisuus toteutuu näillä alueilla, koska hulevesien käsittely ei ole asianmukainen. Asianmukaisuusvaatimuksen avulla voidaan myös varmistaa, että viemäröinnin rakentamiseen saadaan varoja, jos kunnassa havaitaan merkittäviä hulevesiongelmiä tietyllä alueella.

Lakien yhdenmukaistaminen edistäisi lisäksi eri kuntien asukkaiden tasapuolista kohtelua.

Tanska Harri
Espoon kaupunki kaupunkitekniiikan keskus

Rauhala Esa

Espoon kaupunki kaupunkitekniikan keskus - Espoon kaupunki, Espoon
kaupunginhallitus 27.4.2026 §141