

Asia: VN/36213/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntarakentamislainsäädännön sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

1 luku Yleiset säännökset

Näkemyksenne luvusta 1

Suunnittelun painopiste siirtyy enemmän luonnosvaiheen valmisteluun ja vähemmän suunnitelmaehdotuksen nähtävillä oloon. Aiemmin painopiste on ollut toisinpäin. Painopisteen siirto valmisteluun on hyvä asia, sillä vaikutusmahdollisuudet suunnitelman sisältöön ovat tällöin paremmat. Lakiehdotuksessa on esimerkkejä, milloin hallinnollisen suunnitelman laatimisen edellytykset täyttyvät. Nykytilanteessa hallinnollisen suunnitelman sisältö on määritelty Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (materiaalit, korkeusasema, hulevesien johtaminen, jne) nyt lakiehdotuksessa annetaan esimerkkeinä, silloin kun toiminnot muuttuvat, on tarpeen laatia katusuunnitelma. Siihen milloin on tarpeen laatia katusuunnitelma, kaivattaisiin konkreettisempia esimerkkejä.

Asemakaavan mukaiset puistoalueet on merkitty usein V-, VP-, VL-, VK-, VU-, VR-, tai VV-merkinnällä. Lakiehdotus ei ota perusteluissaan kantaa EV- MU- ja MY-merkintään (Erytisviheralue, Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta ja Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla vihreä on erityisiä ympäristöarvoja). Joiden tulkinta puistoalueina voi kunnasta riippuen olla tulkinnan varainen. Näiden MU- ja MY-kaavamerkintöjen osalta olisi hyvä saada selkeä linjaus, voiko näitä tulkita yleisiksi puistoalueiksi, esim. puistometsäksi.

Osallisen määritelmä on kerrottu selkeästi, mutta pitäisikö määritelmään päivittää, että osallisella voi erilaisia oikeuksia ja velvollisuuksia. Esim. kaikki ovat osallisia katusuunnitelman

valmisteluvaiheessa, mutta nähtävillä olo vaiheessa vain alueeseen rajautuvat osalliset ja viranomaiset voivat jättää muistutuksen. Lakiehdotuksessa ei ole määritelty ketkä kaikki viranomaiset vai tarkoittaako kirjaus kaikkia viranomaisia, mikä taas lisäisi kohtuuttomasti byrokratiaa eikä ole tarkoituksenmukaista. Osallisen määritelmässä on myös mainittu, että osallinen on sellainen, jonka asumiseen suunnitelma tai päätös vaikuttaa. Onko tässä riski, että tämä voidaan tulkita niin, että viranomaisen tulisi selvittää myös kiinteistön vuokralaiset, mikä on kohtuuton velvoite. Muistutuksen jättöoikeus on rajattu suunnittelualueeseen rajautuviin osallisiin, tämä tuo kunnille velvollisuuden tarkistaa, että henkilöllä on tosiasiallisesti tämä oikeus.

Huleveden määritelmä on hyvin esitetty § 3 kohdassa 9. Kaikki muu vesi, joka ei ole tämän määritelmän sisällä, on oletettavasti pintavaluntavesiä. Lakiin voisi olla hyvä määritellä myös pintavaluntavesi, jota ei koske huleveden lainalaisuudet. Esimerkiksi rinnetontin yläpuolella on luonnontilainen kaupungin omistama puistometsä, täältä valuvat vedet eivät mene huleveden määritelmän sisään, joten onko alapuolisen tontin omistaja velvollinen rakentamaan niskaajan tontilleen ja ohjaamaan pintavaluntavedet niin, etteivät ne valu tontille?

Kulttuuriympäristön huomioon ottaminen ja turmelemiskielto tuo kunnille lisäkouluttautumistarpeen. Kulttuuriympäristöksi mielletään vanhaa ja kaunista arkkitehtuuria, mutta kulttuuriympäristön arvoja voi olla myös aikansa ilmiöillä, kuten 70-luvun betonilähiöillä. Myös viheralueet voivat yhdessä arkkitehtuurin kanssa muodostaa kokonaisuuden ja tämä tulee tunnistaa ja huomioida suunnittelussa, kunnossapidossa ja rakentamisessa. Mm. jos suunnittelussa on päätetty tietty värimaailma ja materiaalit, ei näitä saisi rakentamisen aikana vaihtaa toisiin. Voidaanko tulkita, että jos museoviranomainen, kaavoitus tai muu kulttuuriympäristöstä vastaava jättää yleisten alueen suunnitelmasta pyynnöstä huolimatta lausumatta, ei alueella ole tällöin kulttuuriympäristö.

2 luku Viranomaiset

Näkemyksenne luvusta 2

-

3 luku Suunnittelu

Näkemyksenne luvusta 3

Nykytilanteessa Järvenpään kaupungilla tehdään jo monia lakiehdotuksen mukaisia toimenpiteitä, mm. puistosuunnitelmat, suunnitelmaselostukset, suunnitelmat sähköisesti, osallistaminen valmisteluvaiheessa. Näkemyksemme mukaan on hyvä, että nämä asiat tuodaan lakiin, sillä ne ovat hyväksi koettuja toimintatapoja, jotka edistävät yhdenvertaista kohtelua.

Esteettömyys näkökulma on avattu kattavasti lakiehdotuksen perusteluissa. Ja onkin syytä lukea lakiehdotusta perusteluineen, sillä itse lakiehdotustekstissä asia on kirjattu lyhyesti: Suunnittelussa on edistettävä alueen esteettömyyttä ja käytettävyyttä. Esteettömyys suunnittelussa täytyy huomioida jo aiemmilla suunnittelutasoilla, mm. maastonmuotoja ei voida määräänsä enempää lähteä muuttamaan, jos kaikille tärkeä palvelu, esim. terveyskeskus on sijoitettu korkean mäen päälle. Suuremmat palveluverkon linjaukset ja ihmisten liikkumisen solmukohdat tulee huomioida ja tunnistaa maankäytön suunnittelussa yleis- ja asemakaavatasoilla, jotta tämän lakiehdotuksen mukaisella suunnittelutasolla esteetöntä rakennettua ympäristöä on mahdollista toteuttaa. Esteettömien palveluiden tulee olla esteettömässä ympäristössä. Esteettömyyden tarkempaan ohjeistusta aiotaan lakiehdotuksen mukaan antaa uudessa Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa, jonka valmistelua ei ole aloitettu. Lakiehdotusta ja maankäyttö- ja rakennusasetusta tulisi valmistella samanaikaisesti, jotta lain mukaisia vaatimuksia esteettömyydelle on tosiasiallisesti mahdollista toteuttaa. Esteettömyyden tarkempia vaatimuksia laadittaessa tulee ottaa huomioon pohjoisen sääolosuhteet. Esteettömyyden huomiointi niin suunnittelussa, kunnossapidossa ja rakentamisen aikana tulee lisäämään työntekijöiden kouluttautumistarvetta.

Kiertotalousasioiden nostaminen suunnittelussa huomioitavaksi näkökulmaksi on hyvä asia, kuitenkin haasteena on materiaalivirtojen kohtaaminen. Tähän kaivattaisiin valtakunnallista apua, jotta materiaalipankeissa olisi riittävät volyyymia, jotta kiertotaloustuote ja tarve todella löytävät toisensa.

§ 9 todetaan, että asemakaavasta poikkeamiselle on perustettava kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukainen rasite heti yleisen alueen suunnitelman vahvistuttua, jos luiskat ylittyvät yksityisen kiinteistölle. Pykälästä jää epäselväksi tarvitaanko rasite myös, jos suostumus on saatu vai perustetaanko rasite siinä tapauksessa, jos suostumusta ei ole saatu. Jos rasite perustetaan myös silloin kun suostumus on saatu, lisää tämä hallinnollista menettelyä. § 33 on maininta, että rasite tehdään myös silloin, jos yksityisen kiinteistön rakenne ylettyy yleiselle alueelle, esim. rajaan kiinni rakennetun rakennuksen routaeristeet tai tukimuuri. Rasiitteen pakkomuodostaminen ei välttämättä ole hyvä asia, jos kunnassa on toimivat toimintatavat tällaisille tapauksille, esim. asia käsitellään rakennusluvan yhteydessä, josta yleisistä alueista vastaava taho lausuu. Jos käyttötarkoitus poistuu ajansaatossa pitää myös rasite pitää erikseen lakkauttaa.

§ 10 on määritelty suunnittelun yleiset laatuvaatimukset. Toimivuutta on perusteltu myös tulevaisuuden osalta: Toimivien ratkaisujen tulisi huomioida mahdollisuuksien mukaan tulevaisuuden tarpeita, esimerkiksi liikkumisen uusia muotoja ja alueiden monikäyttöisyyttä. Usein katutila on melko kapeaa, eikä se mahdollista tulevaisuuden tarpeiden huomioonottamista. Tällaiset ratkaisut on huomioitava näkemyksemme mukaan yleis- ja asemakaavatasolla.

Samassa pykälässä puhutaan tarkoituksenmukaisuusarvioinnista, mutta ei ole avattu tarkemmin mikä tai mitkä tekijät tai asiat ovat laukaiseva tekijä arvioinnille? Pyytäisimme tästä tarkempaa tietoa.

4 luku Rakentaminen

Näkemyksenne luvusta 4

-

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

-

6 luku Kunnossapito

Näkemyksenne luvusta 6

Kunnossapitosuunnitelman nähdään tuovan lisää hallinnollista työtä ilman merkittävää lisäarvoa.

7 luku Tekniset verkot

Näkemyksenne luvusta 7

Sijoituslupa ja sijoittamislupa termistö on lakiehdotuksessa vaihtelevaa ja laissa tulisi käyttää vain termiä sijoituslupa. Uudessa alueidenkäyttölaissa on jo käytössä termi sijoittamislupa, joka on entinen suunnittelutarveratkaisu. Olisi selkeämpää, jos ei olisi kahta näin samanlaista termiä. Teknisten verkkojen yhteydessä sijoituslupa tai -sopimus sekä sijoittamislupa tai -sopimus ovat jo

vakiintuneita termejä, joten voisiko alueidenkäyttölain sijoittamisluvan muuttaa takaisin poikkeamispäätökseksi tai muuksi sopivaksi termiksi?

Pykälän 78 perusteluissa on mainittu, että kaapelit halutaan usein sijoitettavan asfaltin alle, jotta ne ovat paremmin suojassa. Eikä kaapeleita tulisi sijoittaa reunaviheralueille, koska ne voivat häiritä maaperän ekologia ja estää puiden istuttamista. Käytännössä kuitenkin operaattorit haluavat sijoittaa kaapelit reunaviheralueelle, jotta eivät joudu korjaamaan asfalttia. Perustelu on ristiriidassa käytännön kanssa. Reuna-alueille on usein sijoitettu myös sivuojat, jolloin kaapeleiden sijoittaminen sinne vaikeuttaa sivuojan kunnossapitoa. Kaupunkien tulisi tämän perustelun valossa tarkentaa omia tapojaan mihin kaapeleita on ylipäättään suotavaa sijoittaa. Kaapeleiden sijoittaminen pyörätien ja jalkakäytävän alle ja usean operaattorin kaapeleiden yhteisrakentaminen samanaikaisesti olisi suotavaa ja järkevää.

Sijoitusluvan käsittelyaika määräytyy EU:n gigabittiasetuksesta (4 kk). Voisiko tämän mainita laissa tai jotenkin tuoda esille, että yhdessä tämän lain kanssa täytyy lukea muutakin lainsäädäntöä?

Sopimusmenettelyn muuttaminen luvaksi katsotaan vähentävän kaupungin mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisen teknisiä ominaisuuksia. Pidämme tärkeänä, että kaupungilla on edelleen mahdollisuus esittää teknisiä vaatimuksia sijoittamisen yhteydessä. Kun laki kerran jo määrää, että sijoittaminen on sallittava, niin näemme parempana vaihtoehtona sopimuksen.

§ 45 lain perusteluissa on mainittu, että kunta saisi jatkossakin maksutta käyttöönsä johtotiedot. Käytännössä operaattorit ovat siirtäneet johtotiedot kolmansille osapuolille, mm. kaivulupa.fi ja johtotietopankki.fi. Lakiin tulisi täsmentää, että johtotiedot on saatava maksutta käyttöön vektorimuodossa (koneluettavana), sillä kolmannet osapuolet antavat PDF-kartat maksutta käyttöön, mutta vektorimuotoisesta aineistosta peritään myös kunnilta maksu. Osa operaattoreista eivät myöskään ole myöskään suostunut luovuttamaan aineistoa kunnan käyttöön ollenkaan lähiaikoina, vaikka kyseessä on lainmukainen kunnan oikeus.

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 pysyä nykyisessä kuntakohtaisessa toimintatavassa

8 luku Työ kadulla ja muulla yleisellä alueella

Näkemyksenne luvusta 8

§ 33 säädetään, että kunnan ylläpidettävä tietoaaineistoa taitorakenteista. Onko suunnitteilla valtakunnallista järjestelmää, vai luoko jokainen kunta omansa? Onko tulossa tarkempaa määrittelyä mitä tietoaaineistoa taitorakenteista ylläpidetään? Tietoaaineiston ylläpitäminen edellyttää myös, että taitorakenteen suunnitelmat löytyvät tietoaaineistosta, joten jokaisesta rakenteesta on tehtävä oma erillinen detaljisuunnitelma, joka on mahdollista lisätä taitorakennelistaan tai -luetteloon.

Taitorakenteiden määritelmää on perusteltu, että kaikki sellaiset rakennelmat, jotka tarvitsevat lujuuslaskelmia, ovat taitorakenteita. Rakennetussa ympäristössä on paljon tämän määritelmän mukaisia taitorakenteita, jotka ovat valmiita tuote-elementtejä ja joita käytetään myös esteettisistä syistä ja luiskakaltevuuden loiventamiseen, esim. L-betonielementit, kivikorit ja vanhoista reunakivistä rakennetut rakenteet. Onko lain tarkoitus, että myös tällaisten tuotteiden kohdalla tehdään erilliset lujuuslaskelmat. Mikäli on, lisää se suunnitelmien kustannuksia, mikäli joudutaan käyttämään erillistä suunnittelijaa tuotteiden käytön mitoittamiseen.

Laissa ei ole selkeästi määritelty kunnossapitovastuuta kiinteistönvälisille rajaojille sekä kiinteistöjen vieressä oleville puistoalueille ja kapeille puistoalueille, joissa kulkee mm. oja. Katualueiden kunnossapitovastuut on määritelty selkeästi, joten voisiko myös muut yleiset alueet määritellä yhtä tarkasti? Lakiehdotuksessa puhutaan sekaisin yleisistä alueista ja tontinomistajien vastuusta katualueella. Ritiläkaivojen avoinna pitämistä ei ole erikseen mainittu laissa, vaikka aiemmin on ollut.

Tontinomistajan velvollisuudeksi on mainittu viheralueen ja viherkaistan tai siihen sijoittuvan ojan siistinä pitäminen, voidaanko tämä siistinä pitäminen tulkita väärin.

Laki ei ota perusteluissaan kantaa tilanteeseen, jossa kadun kuivatus on sivuojin ja tonttiliittymän kohdalta vesi pääsee valumaan kadulta tontille. Onko tällaisessa tapauksessa tonttiliittymän rakentaja eli kiinteistön omistaja velvollinen rakentamaan tonttiliittymään rakenteellisen esteen, jotta hulevesi ei valu tonttiliittymän kautta tontille? Lakiin tulisi lisätä kiinteistönomistajan velvollisuus estää kadun ajoradalta valuvan huleveden ohjautuminen kiinteistön tonttiliittymästä tontille tilanteissa, joissa kiinteistö sijaitsee kadun tasausta alempana.

Esteettömyyden edistäminen kunnossapidon keinoin (§ 30) tuo kunnalle veloitteen puutteen selvittämiseksi, tämä tulisi muuttaa muotoon ryhtyä mahdollisiin toimenpiteisiin.

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

Lakiehdotukseen olisi hyvä tarkemmin määritellä missä vaiheessa rakennusten kuivatusvedet muuttuvat hulevedeksi.

10 luku Maksut

Näkemyksenne luvusta 10

§ 65 ei ole mainittu sijoitusluvasta perittävää maksua. Pykälään tulisi lisätä, että voidaan periä myös § 43 mukaisen luvan käsittelystä maksu.

11 luku Pakkokeinot ja seuraamukset

Näkemyksenne luvusta 11

-

12 luku Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luvusta 12

-

13 luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Näkemyksenne luvusta 13

-

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?

Jossain määrin onnistuneena

B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?

En osaa sanoa

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

-

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vapaa sana.

Laissa ei oteta kantaa päästölaskelmiin eikä pätevyysvaatimukseen. Oliko näitä suunnitelmissa tulla lakiin vai onko ne jätetty tarkoituksella pois?

Laissa viitataan useassa kohdassa, että valtioneuvoston säännöksellä voidaan antaa lisää ohjeita, mm. katusuunnitelman sisällöstä, sijoitusluvan määräyksistä ja ehdoista, kadun kunnossapidon toimenpiteistä ja esteettömyydestä. Kuitenkin lain perusteluissa mainitaan, että nykyinen Maankäyttö- ja rakennusasetus jää voimaan. Lakiehdotusta ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen päivitystä tulisi valmistella samaanaikaan.

Vuopio Aino
Järvenpään kaupunki - Kaupunkitekniikka