

Asia: VN/36213/2025

## **Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntarakentamislakiin sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi**

### **1 luku Yleiset säännökset**

#### **Näkemyksenne luvusta 1**

Yhdyskuntarakentamislakiin on koottu säännökset katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta. Asiasisältö on pysynyt pitkälti samana ja terminologiaa on päivitetty.

Lakipykäliin on tuotu lukuisia aiemmin asetuksessa olleita asioita. Lisäksi useaan pykälään sisältyy valtioneuvoston tai ympäristöministeriön asetuksenantomahdollisuus. Kun lakiin on lisäksi tuotu uusina asioina esimerkiksi kunnan velvoitteet laatia suunnitelma kaikista yleisistä alueista sekä kunnossapidosta vuorovaikutusprosessineen, on yleisvaikutelma laista raskas. Rakli tulkitsee kuntien hallinnollisen taakan kasvavan HE-luonnoksen mukaisella lailla.

### **2 luku Viranomaiset**

#### **Näkemyksenne luvusta 2**

Ei kommentoitavaa.

### **3 luku Suunnittelu**

#### **Näkemyksenne luvusta 3**

HE-luonnoksen mukaan kunnalle tulisi velvollisuus laatia suunnitelma kaikista uusista yleisistä alueista sekä niistä olemassa olevista yleisistä alueista, joilla tuleva muutos muuttaa pysyvästi alueen käytön periaatteita, pintamateriaalia, poikkileikkausta tai korkeusasemaa ja muutos on vähäistä suurempi. Voimassa olevassa laissa muiden yleisten alueiden kuin katujen osalta suunnitelma on tehtävä vain silloin, jos se on alueen erityisen merkityksen vuoksi tarpeen.

Yleisen alueen suunnitelman laatimisessa kunnan olisi järjestettävä mahdollisuus osallistua suunnitteluun ja lausua mielipide.

Rakli toteaa, että vaikka suunnitelmavelvoitteen tarkoitus on hyvä (suunnitelmallisuus, osallistumismahdollisuus), lisää muutos suunnittelun ja selvitysten määrää sekä kunnan hallintotaakkaa. Lain velvoittamana yleisen alueen suunnittelun tarkkuustason tulee olla yleispiirteistä.

## 4 luku Rakentaminen

### Näkemyksenne luvusta 4

HE-luonnoksen 19 §:n mukaan katualue olisi rakennettava kunnan hyväksymän yleisen alueen suunnitelman mukaisesti ja kun asemakaavan mukaisen toteutuvan tai toteutuneen alueidenkäytön liikennetarve sitä edellyttää. Katualueita ei kuitenkaan olisi tarpeen rakentaa, jos kadun rakentamisesta kunnalle aiheutuvat kustannukset ovat kohtuuttomat kadun rakentamisella tyydytettävään liikennetarpeeseen verrattuna.

Myös muut yleiset alueet kuin kadut olisi rakennettava, kun asemakaavan mukainen toteutuva tai toteutunut alueidenkäyttö sitä edellyttää, mutta toisaalta aluetta ei olisi kuitenkaan tarpeen rakentaa, jos rakentamisen lykkääminen on kunnan taloudelliset edellytykset huomioon ottaen perusteltua (20 §).

Edellä olevat vastaavat voimassa olevaa lakia. Raklin kanta on, että kaavan hyväksyminen velvoittaa lähtökohtaisesti kuntaa toteuttamaan kaavan mukainen yleinen alue tarpeenmukaisella ajoituksella kaava-alueen muuhun toteuttamiseen nähden. Jos muu toteuttaminen viivästyy, on kunnalla peruste viivästyttää omia toteutuksiaan talouteensa vedoten. Mikäli muu maankäyttö olisi toteutunut tai toteutumassa, olisi alueen asukkaille, yrittäjille ja muille käyttäjille epäoikeudenmukaista, jos kunta voisi talouteensa vedoten jättää toteuttamatta alueen viihtyisyyden, turvallisuuden ja toimivuuden kannalta keskeisiä toimenpiteitään. 19-20 §:iä sekä perustelutekstiä on täydennettävä esimerkiksi siltä osin, millaisissa kuntatalouden tilanteissa alueen voisi jättää toteuttamatta, kuka kyseisen päätöksen tekee, milloin ja miten asiasta ilmoitetaan kiinteistönomistajille ja muille asianosaisille, ja todetaanko kaava samalla vanhentuneeksi.

Investoijalle, kiinteistönomistajalle, yrittäjälle ja asukkaalle on erittäin tärkeää, että yleiset alueet toteutuvat muun rakentamisen ohella. Esimerkki: Asemakaava edellyttää kivijalkaan liiketilaa. Jotta liiketilaan saadaan yrittäjä, on katu ja mahdolliset pysäköintipaikat saatava käyttöön rakennuksen valmistumiseen mennessä. Tilanne on kohtuuton kiinteistön/liiketilan omistajalle, jos ensin kaavalla vaaditaan liiketilaa, jonka käytölle ei kuitenkaan olisi edellytyksiä kadun toteutuksen viivästyessä.

Rakli pitää kuitenkin epätarkoituksenmukaisena aikarajan asettamista lailla katu- ja viheralueiden rakentamiselle. Olennaista on, että yleiset alueet rakennetaan siinä aikataulussa, että ne palvelevat alueelle sijoittuneita asukkaita, yrityksiä ja muita toimijoita mahdollisimman varhaisesta vaiheesta lähtien. Mainittakoon, että yhdyskuntakehittämislain mukaisessa kehittämiskorvaustilanteessa kunnan toimenpiteiden toteuttamiselle tulee olla aikaraja. Rakli on lausunut tästä yhdyskuntalain HE-luonnoksen lausunnossaan.

**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

Ei kommentoitavaa.

## 6 luku Kunnossapito

### Näkemyksenne luvusta 6

Kunnossapidon säännökset pysyisivät pitkälti samoina kuin voimassa olevassa lainsäädännössä. Tontinomistajan tai haltijan velvollisuus kadun puhtaanapidosta poistuisi yli 50 km/h nopeusalueilta. Toisaalta tontinomistaja tai haltija olisi velvollinen pitämään kunnossa tonttiliittymää koko pituudeltaan (voimassa olevassa laissa on 24 metriä tontinrajasta).

Muun muassa liukkauden torjunta olisi edelleen tontin omistajan tai haltijan velvollisuus. Esityksen mukaan kiinteistönomistajan edellytetään pitävän tonttia vähintään tyydyttävässä kunnossa. Kiinteistönomistajille tämä velvollisuus on merkittävä, etenkin kun liukastumista johtuvissa tapaturmissa on kiinteistönomistajan vastuuta tulkittu huomattavasti tiukemmin. Vaikka kiinteistönomistaja on täyttänyt velvollisuutensa huolellisesti, on kiinteistönomistaja voitu silti tuomita vahingonkorvausvastuuseen.

Kiinteistönomistajalle lähes ankaraksi muodostunut vastuu onkin johtanut joissakin tilanteissa kiinteistönomistajan kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen. Tämän vuoksi Rakli pitää erittäin tärkeänä, että lain perusteluissa kiinteistönomistajan kunnossapitovastuuta tarkennetaan siten, että vastuuta ei tule tulkita ankarammin kuin laki edellyttää. Onkin olennaista, että vastuukysymyksien tulkinnassa otetaan huomioon yhdyskuntarakentamislain kunnossapitoa koskeva sääntely (kadun kunnossapito ja kunnossapitoluokat) suhteessa vahinkotilanteessa tehtävään vahingonkorvauslain mukaiseen huolellisuusarviointiin kiinteistönomistajan vastuun osalta.

Kunnossapito perustuu kunnan laatimaan kunnossapitosuunnitelmaan, jonka laatiminen olisi kunnalle uusi velvoite. Suunnitelma koskisi myös tonttien ja muiden rakennuspaikkojen omistajia ja haltijoita heille kuuluvien yleisten alueiden kunnossapitovelvollisuuksien osalta.

Kunnalla olisi oikeus poiketa suunnitelmasta yllättävästä ja pakottavasta syystä. Tällaisena pidettäisiin ennakoimatonta tapahtumaa, joka välittömästi estää kunnossapidon toteuttamisen suunnitelman mukaisesti. Rakli edellyttää, että 36 §:ää täsmennetään sen suhteen, tarkoittaako kunnan poikkeaminen kunnossapitosuunnitelmasta myös kiinteistönomistajan oikeutta samassa tilanteessa poiketa suunnitelmasta hänen kunnossapitovastuullaan olevalla alueella.

## 7 luku Tekniset verkot

### Näkemyksenne luvusta 7

Teknisten verkkojen omistajille tulisi uutena luvan hakemisvelvoite tilanteessa, jossa tekninen verkko tai sen osa halutaan sijoittaa kunnan yleiselle alueelle (43 §). Rakli vastustaa siirtymistä

teknisten verkkojen sijoittamisen lupamenettelyyn. Suuri enemmistö teknisten verkkojen sijoittamistapauksista perustuu nykyisin sopimiseen, jolla eri tilanteisiin löydetään tarkoituksenmukaisin ratkaisu (esimerkkinä ”yhteinen kunnallistekninen työmaa”, YKT). Siirtyminen lupamenettelyyn jäykistäisi prosesseja kaikkien osapuolten näkökulmasta ja aiheuttaisi kunnalle lisää hallinnollista taakkaa. Myös verkkojen omistajat pitävät nykymuotoista sopimista hyvänä menettelynä.

Rakli pitää ongelmallisena sitä, että luvat olisivat valituskelpoisia, mikä loisi epävarmuutta teknisten verkkojen liittymien toteuttamiselle.

45 §:ssä säädettäisiin kunnan mahdollisuudesta kerätä ja säilyttää kunnan alueelle sijoitetuista teknisistä verkoista tietoaineistoa. Sisältö vastaisi MRA 45 §:ää. Rakli ehdottaa, että perustelutekstiä selvennetään sen osalta, mikä on ko. pykälän suhde salassa pidettäviin tietoihin sekä valmisteilla olevaan lakiin maanalaisten verkkoinfran sijaintitiedoista.

**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

**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.**

Kunnalla olisi HE-luonnoksen mukaan oikeus kieltää työ tai siirtää ilmoitetun työn aloitusajankohtaa kadulla tai muulla yleisellä alueella (51 §). Kielto olisi mahdollista painavasta syystä. Siirtäminen olisi mahdollista enintään vuodella, ja jo siirretty työ painavasta syystä edelleen enintään kahdella vuodella. Näillä keinoilla pyrittäisiin välttämään haittoja ja sovittamaan yhteen eri töiden aikatauluja.

Kiinteistönomistajien, kiinteistöissä vuokralaisina olevien ja niissä asioivien näkökulmasta katujen toistuva avaaminen voi olla merkittävä haitta. Kunnan mahdollisuus siirtää tai kieltää töitä on Raklin mielestä perusteltua. Teknisten verkkojen kiinteistöliittymien rakentamiselle siirto- ja kieltomahdollisuudesta voi kuitenkin aiheutua epävarmuutta. Kunnan tulisi siksi ennen töiden aloituksen siirtämis- tai kieltopäätöstä kuulla sekä verkkotoimijaa että liittymäasiakasta.

## 9 luku Hulevedet

## **Näkemyksenne luvusta 9**

Ei kommentoitavaa.

## **10 luku Maksut**

### **Näkemyksenne luvusta 10**

Rakli huomauttaa, että toimenpiteet, joita vastaan tässä luvussa esitetyt maksut peritään, eivät voi olla korvauserusteena kustannuksissa, joihin osallistumiseen kiinteistönomistajalla on yhdyskuntakehittämissä mukainen velvollisuus.

## **11 luku Pakkokeinot ja seuraamukset**

### **Näkemyksenne luvusta 11**

Kunnan valvontaviranomaisella olisi mahdollisuus antaa suullinen tai kirjallinen huomautus, jos valvontaviranomainen havaitsee tämän lain vastaista toimintaa (72 §). Huomautus seuraamuksena olisi uusi keino puuttua vähäisiin rikkomuksiin ilman, että asiasta aloitettaisiin raskasta hallintoprosessia. Rakli pitää uudistusta hyvänä.

Lakiin olisi tulossa uusi seuraamusmaksu (73 §), jossa kunnan valvontaviranomainen voi määrätä seuraamusmaksun hankkeeseen ryhtyvälle, hankkeesta vastaavalle tai yksityiselle henkilölle, joka tahallaan tai huolimattomuudesta rikkoo tai laiminlyö tämän lain: 1) 23 §:n mukaista vaatimusta rakenteiden lujuudesta ja vakaudesta; 2) 46 §:n mukaisia kunnan yleisen alueen käyttömääräyksiä; 3) 49 §:n mukaista vaatimusta ilmoituksesta; 4) 50 §:n mukaisia lupaehtoja; tai 5) 51 §:n mukaista kieltoa. Seuraamusmaksu voidaan määrätä myös tilanteissa, joissa tarkoitettu työ on viivästynyt huomattavasti. Seuraamusmaksu saisi esityksen (79 §) mukaan olla enintään kaksi kertaa suoritettavan työn kokonaisarvo.

Rakli pitää puutteellisena hankkeeseen ryhtyvän ja hankkeesta vastaavan määrittelyä maksuvelvollisina. Kuka on hankkeesta vastaava? Mikä ratkaisee sen, onko hankkeeseen ryhtyvä vai siitä vastaava maksuvelvollinen? Lisäksi seuraamusmaksun enimmäismäärää tulee avata perusteluissa tarkemmin, esimerkiksi millaisissa tilanteissa kunta voi periä enimmäismäärän.

## **12 luku Erinäisiä säännöksiä**

### **Näkemyksenne luvusta 12**

Ei kommentoitavaa.

## **13 luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset**

### **Näkemyksenne luvusta 13**

Ei kommentoitavaa.

## **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?**

En osaa sanoa

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

Yleisellä tasolla Rakli pitää ongelmana sitä, että suunnittelu- ja selvitystaakka kasvaa Suomessa koko ajan. Yhdyskuntarakentamislain mukainen suunnittelutaakka kohdistuu erityisesti kuntiin, ja samanaikaisesti niillä on suuri paine priorisoida toimintaansa ja talouttaan. Taakan kasvamisella lienee vaikutuksia myös prosessien sujuvuuteen ja toteutuksen oikea-aikaisuuteen.

**Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi**

**Vapaa sana.**

-

Kurunmäki Kimmo  
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry