

Lausunto

28.04.2026

Asia: VN/36213/2025

## **Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntarakentamislainsäädännön eräksi siihen liittyviksi laeiksi**

### 1 luku Yleiset säännökset

#### **Näkemyksenne luvusta 1**

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI

YHDYSKUNTARAKENTAMISLAIN SEKÄ ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ VN/36213/2025 9.3.2026

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntarakentamislainsäädännön eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAN jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 140 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä lähes 350 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2026 yhteensä noin 2 900 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

#### Yleiset säännökset (1 Luku)

Uusi yhdyskuntarakentamislaki kokoaa yhteen säännökset koskien kuntien katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelua, rakentamista, käyttöä ja kunnossapitoa. Esitysluonnoksen mukaan lain tavoitteena olisi järjestää kunnan yleisten alueiden suunnittelu, rakentaminen ja kunnossapito sekä hulevesien käsittely rakennetussa ympäristössä siten, että niillä luotaisiin edellytykset hyvälle elinympäristölle, edistettäisiin ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä sekä turvattaisiin yhdenvertaiset toimimismahdollisuudet kaikille. KOVA pitää lain tavoitteita erittäin tärkeinä ja kannatettavina.

## 2 luku Viranomaiset

### Näkemyksenne luvusta 2

KOVA kannattaa esitystä, eikä esitä siihen erityisiä huomioita.

## 3 luku Suunnittelu

### Näkemyksenne luvusta 3

KOVA kannattaa ehdotettuja muutoksia.

Suunnittelun yleisiin vaatimuksiin lisättäisiin uudet velvoitteet koskien esteettömyyden, käytettävyyden ja kiertotalouden huomioimista, mitä KOVA pitää positiivisena muutoksena. Taloudellisen ja kestävä kehityksen näkökulmasta pitkäaikaiskestävyys tulisi myös nostaa erilliseksi yleiseksi vaatimukseksi säädöstatasolle. Yleisillä alueilla pitkäaikaiskestävyyden merkittävyyttä nostaa kansalaisomaisuuden arvon säilymisen tärkeys sekä yleisten alueiden vaikea ja kallis korjaaminen. KOVA ehdottaa, että suunnittelun yleisiin vaatimuksiin lisättäisiin velvoite huomioida pitkäaikaiskestävyys yleistä aluetta suunniteltaessa.

Yleisiä alueita koskevaan suunnitelmaan lisättäväksi ehdotettu selostusosio edistäisi vuorovaikutuksellisuutta ja ymmärrettävyyden parantamista. KOVA katsoo tämän myös edistävän lain tavoitteiden toteutumista.

Edellä esitetyn perusteella KOVA ehdottaa lisäystä lain 10 §:n 3 momenttiin:

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin yleisistä vaatimuksista, jotka olisi lisäksi otettava huomioon yleistä aluetta suunniteltaessa. Lista on aakkosjärjestyksessä eikä sitä tulisi tulkita tärkeysjärjestyksenä.

Yleistä aluetta suunniteltaessa olisi lisäksi otettava huomioon:

- 1) alueen kunnossapidettävyys;
- 2) ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja riskeihin varautuminen;
- 3) kiertotalous;
- 4) kulttuuriympäristön arvojen säilyminen;
- 5) liikkumisen kestävyys; ja
- 6) luonnon monimuotoisuus.

KOVA ehdottaa listaan lisättäväksi uutena kohtana kohta 7) pitkäaikaiskestävyys.

## 4 luku Rakentaminen

### Näkemyksenne luvusta 4

KOVA pääosin kannattaa ehdotettuja muutoksia.

Ehdotettujen uusien säännösten tarkoitus on lisätä yleisillä alueilla tapahtuvan rakentamisen turvallisuutta sekä omaisuudenhallinnan parantamista, mitä KOVA pitää perusteltuina ja asianmukaisina lisäyksinä.

Lisäksi kunnalta ehdotetaan poistettavaksi voimassa olevan lain mukainen velvollisuus antaa korvauksetta katualue kiinteistönomistajan tai haltijan käyttöön kiinteistölle johtavan pääsytien rakentamiseksi. Tätä on perusteltu sillä, että velvollisuuden poistaminen selkeyttäisi ja yhdenmukaistaisi käytäntöä, jolla yleinen alue luovutetaan tai vuokrataan tontin käyttöön esimerkiksi tontin rakentamista varten. KOVAN näkemyksen mukaan luovutuksen tulisi olla

vastikkeeton kiinteistönomistajalle, sillä tämä vastaa joka tapauksessa jo tonttiliittymän rakentamisen kustannuksista. Näin ollen tulisi säilyttää voimassa olevan lain mukainen säännös.

Edellä esitetyn perusteella KOVA ehdottaa, että lain 24 §:n 1 mom. säilyisi voimassa olevan lain mukaisena:

Kunnalla olisi velvollisuus sallia korvauksetta soveltuvan katualueen käyttö tontin pääsytien rakentamiseen.

Esitysluonnoksessa ei ole asetettu määräaika yleisen rakentamiselle, mutta on pyydetty kannanottoja puolesta ja vastaan tällaisen asettamiseksi. KOVA ei kannata yksittäistä, ehdotonta määräaika, sillä kehitettävät alueet ja niiden rakentaminen ovat lähtökohdiltaan ja ominaisuuksiltaan hyvin moninaisia. Esimerkiksi alueelle, jolle on jo muuttanut asukkaita, olisi 10 vuoden määräaika erittäin kohtuuton, jos vaikkapa alueen pinta- ja viherrakenteet tai jalankulun väylät olisivat vielä kesken. KOVA pyytää asian jatkovalmistelussa tarkentamaan perusteluihin, milloin kunnalla tulee olla alueen suunnitelma valmiina. Voimassa olevan lain mukainen ilmaus, kun ”liikennetarve sitä edellyttäisi” ei anna tästä riittävää tietoa. (”Katualue olisi rakennettava, kun asemakaavan mukaisen toteutuvan tai toteutuneen alueidenkäytön liikennetarve sitä edellyttäisi”, 19 §).

**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.**

En osaa sanoa

## 5 luku Yleisen alueen käyttöön luovuttaminen ja lakkaaminen

### Näkemyksenne luvusta 5

KOVA kannattaa esitystä, eikä esitä siihen erityisiä huomioita.

## 6 luku Kunnossapito

### Näkemyksenne luvusta 6

KOVA kannattaa ehdotettuja muutoksia.

Kunnan ja kiinteistönomistajan velvollisuudet yleisen alueen kunnossapitoon säilyisivät pääosin ennallaan, mutta pienin tarkennuksin. Lisäksi terminologiaa ja käsitteitä päivitetäisiin ja täsmennettäisiin, mitä KOVA pitää hyvinä ja perusteltuina ehdotuksina.

Esitysluonnoksen mukaan kunnalle tulisi selvitysvelvollisuus, mikäli yleisellä alueella havaittaisiin esteettömyyden tai käytettävyyden puute. KOVAN mukaan uusi velvoite linkittyisi luontevasti yleisen alueen suunnittelun yleisiin vaatimuksiin ja myös lain tavoitteisiin.

Kunnalle tulisi myös velvollisuus laatia yleisiä alueita koskeva kunnossapitosuunnitelma, joka KOVAN mukaan lisäisi ennakoitavuutta, läpinäkyvyyttä ja vuorovaikutuksellisuutta. Vaikka tehtävä ei sinänsä olisi uusi kunnille, pitää KOVA hyvänä sitä, että ko. tehtävä saataisiin nyt veloitteeksi lain tasolle.

## 7 luku Tekniset verkot

### Näkemyksenne luvusta 7

KOVA kannattaa ehdotettuja muutoksia.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan toimintatapojen yhtenäistämistä ja kunnalle tehokkaampia keinoja puuttua yleisellä alueella tehtävien töiden ohjaamiseen, mitä KOVA pitää positiivisina muutosehdotuksina.

Esitysluonnoksessa on lisäksi pyydetty ottamaan kantaa siihen, tulisiko teknisten verkkojen sijoittamisessa kunnan yleiselle alueelle siirtyä uuteen lupamenettelyyn vai pysyä nykyisessä kuntakohtaisessa toimintatavassa. KOVA kannattaa uutta lupamenettelyä, joka loisi yhtenäiset toimintatavat kunnille ja lisäisi myös hallittavuutta. Lupaan liittyvän aineiston vaatimus koneluettavasta muodosta on perusteltu.

**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 sijoittamislupaan

## 8 luku Työ kadulla ja muulla yleisellä alueella

### Näkemyksenne luvusta 8

KOVA kannattaa ehdotettuja muutoksia.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan säädettäväksi nykyisen ilmoitusmenettelyn rinnalle uusi lupamenettely kunnan yleisillä alueilla tapahtuville töille. Yleisellä alueella tehtävään työhön tarvittaisiin jatkossa lupa, jota kunta voisi edellyttää, jos ”työn laajuus tai muut syyt” sitä edellyttäisivät. KOVA pyytää asian jatkovalmistelussa tarkentamaan paremmin perusteluihin, millaiset työt voisivat tarkoittaa lupaa tällaisessa tilanteessa. Asialla on suuri merkitys luvan hakijan kannalta jo ennakoitavuuden näkökulmasta.

Edelleen ehdotetaan annettavaksi kunnalle ”oikeus laatia yleisiä alueita koskevat käyttömääräykset, oikeus siirtää työn aloitusajankohtaa ja oikeus kieltää työ painavasta syystä” (51 §). KOVA kannattaa yhteistyön ja yhteensovittamisen lisäämistä yleisillä alueilla tehtävien töiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Kiinteistönomistajan kannalta vaikutuksia on kuitenkin vaikea arvioida etukäteen, sillä ne liittyvät siihen, mitkä lopulta arvioidaan ”painaviksi syiksi”. Mahdollinen remontin pakkosiirto voi olla yhtiölle erittäin merkittävä toimenpide. Näistä syistä KOVA ehdottaa, että kunnalla olisi oikeus kieltää työ ainoastaan ”erittäin painavasta syystä”.

Edellä esitetyn perusteella KOVA ehdottaa seuraavaa muutosta lain 51 §:n 1 momenttiin:

”Kunta voi erittäin painavasta syystä kieltää ilmoitetun työn aloittamisen.”

Esitysluonnoksessa esitetään lisäksi, että kunnan olisi ilmoitettava työstä vastaavalle ilmoittajalle lupakäsittelyn siirtämisestä ilman aiheetonta viivytystä. Ilmoitus olisi tehtävä kuitenkin viimeistään 21 vuorokauden kuluessa siitä, kun kunta olisi vastaanottanut alkuperäisen ilmoituksen. KOVA pitää ehdotettua aikarajaa liian pitkänä luvan hakijan kannalta ja ehdottaa, että perusteltu aikaraja olisi 14 vuorokautta.

Edellä esitetyn perusteella KOVA ehdottaa seuraavaa muutosta lain 50 §:n 2 momenttiin:

” Kunnan on ilmoitettava työstä vastaavalle lupakäsittelyyn siirtämisestä ilman aiheetonta viivytystä kuitenkin 14 vuorokauden kuluessa siitä, kun kunta on vastaanottanut ilmoituksen yleisellä alueella tehtävästä työstä.”

**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

KOVA kannattaa ehdotettuja muutoksia.

Esitysluonnoksen mukaan säännökset säilyisivät pääosin ennallaan, mutta voimassa olevan lain mukaisen hulevesisuunnitelman korvaisi jatkossa yleispiirteisempi, mutta tarkoitustaan paremmin

palveleva hulevesien hallintasuunnitelma. Säännöksen tavoitteena olisi tukea suunnitelmallista ja kokonaisvaltaista hulevesien hallintaa kunnissa siten, että hulevesien hallinta voitaisiin toteuttaa tehokkaasti, ennakoivasti ja paikalliset olosuhteet huomioon ottaen. KOVA pitää hulevesien ennakkosuunnittelua tärkeänä muun muassa siitä syystä, ettei kiinteistönomistaja joutuisi tekemään kohtuuttoman suuria investointeja kiinteistön alueella tehtävään hulevesien viivyttämiseen.

## 10 luku Maksut

### Näkemyksenne luvusta 10

KOVA kannattaa ehdotettuja muutoksia.

Esitysluonnoksen mukaan säännökset vastaisivat pääosin voimassa olevia lakeja, mutta esimerkiksi kunnan oikeutta periä maksuja laajennettaisiin ja kaikki laskut olisivat ulosottokelpoisia.

Jälkimmäistä muutosehdotusta on perusteltu sillä, että kaikkien maksujen suora ulosottokelpoisuus vähentäisi kunnille aiheutuvaa taakkaa maksujen perinnässä. Esitysluonnoksessa on asianmukaisesti huomioitu, että yksityisille kiinteistönomistajille voisi kuitenkin seurata haitallisia seuraamuksia, mikäli kunta veisi ulosottoon riitatilanteessa 68 §:n tarkoittamat maksut (eli hulevesien hallinnasta kunnalle perittävä maksu). KOVA pitää tärkeänä sitä, että esitysluonnoksessa on huomioitu tähän liittyviä vaikutuksia. Arvioinnin mukaan riskit kiinteistönomistajille jäisivät vähäisiksi. KOVA pitää esitettyjä perusteluja asianmukaisina ja uskottavina.

## 11 luku Pakkokeinot ja seuraamukset

### Näkemyksenne luvusta 11

KOVA kannattaa ehdotettuja muutoksia.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan säädettäväksi uutta seuraamusta (eli kirjallista tai suullista huomautusta, jonka tarkoituksena olisi mahdollistaa kunnan valvontaviranomaiselle keino puuttua ohjaavasti vähäisiin rikkomuksiin ilman, että asiasta aloitettaisiin raskasta hallintoprosessia. KOVA pitää tällaista kevennettyä menettelyä hyvänä asiana sekä kunnan että hankkeen toteuttajan kannalta.

## 12 luku Erinäisiä säännöksiä

### Näkemyksenne luvusta 12

KOVA kannattaa ehdotettuja muutoksia.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan valitusoikeuden rajaamista koskien yleisen alueen suunnitelmaa. KOVA katsoo olevan kaikkien osapuolten etujen mukaista, että yleisten alueiden suunnitteluprosessi olisi entistä tehokkaampaa ja suunnitelmat valmistuisivat nopeammin.

## 13 luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

### Näkemyksenne luvusta 13

KOVA kannattaa ehdotettuja muutoksia ja toteaa, että ehdotetut siirtymäajat ovat riittävän pituisia.

### 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. [KOVAn näkemyksen mukaan vaikutusten arviointi on pääosin onnistunutta. Taloudellisten vaikutusten arviointia tulisi kuitenkin täydentää kotitalouksien / kiinteistönomistajien osalta. Tähän liittyen on tunnistettu erilaisia välittömiä ja välillisiä vaikutuksia, mutta arviointia voisi vielä monipuolistaa ja syventää esimerkiksi kotitalouksiin kohdistuvien mahdollisten lisäkulujen osalta. Tähän yhteyteen voisi siirtää arvioinnin koskien kaikkien maksujen ulosottokelpoisuutta. KOVA pitää hyvänä sitä, että yrityksiin kohdistuva sääntelytaakkavaikutus arvioidaan ja laaditaan lausuntokierroksen jälkeen. Lain säännökset koskevat asemakaava-alueilla sijaitsevien kuntien yleisiä alueita, ja niillä on (välittömiä ja välillisiä) vaikutuksia lähes kaikkien Suomessa asuvien arkeen. Säännösten vaikutukset kohdistuvat ennen kaikkea kuntiin (muun muassa uusia velvoitteita kunnille).]

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

-

### Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

#### Vapaa sana.

Esitysluonnoksen mukaan asiasisältö pysyisi pääosin samana, sillä nykyinen sääntely koetaan toimivaksi. Asiasisältöä on kuitenkin pyritty selkeyttämään ja täsmentämään sekä toimintatapoja yhdenmukaistamaan. Lisäksi terminologiaa on ajantasaistettu ja määritelmiä täsmennetty. KOVA pitää tätä oikeana lähtökohtana lainsäädäntöhankkeelle.

Helsingissä 28.4.2026,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Juristi Noora Salokangas, puh. 050 472 9430, noora.salokangas@kovary.fi

Tekninen johtaja Jani Pakarinen, puh. 050 443 5077, jani.pakarinen@kovary.fi

Parkkonen Jouni

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry