

10.10.2025

Dnro 405/03.01.02/2023

Minna Mättö, Paavo Taipale

Ympäristöministeriö

Lakiuudistuksen viite YM074:00/2023, VN/30449/2023

Kuntaliiton eriävät mielipiteet ja täydentävät lausumat kaavojen toteuttamisen ja katujen kunnossapidon lainsäädännön uudistamista varten perustetun työryhmän 25.9.2025 päivätystä tuotoksesta

Aluksi

Kuntien tehtävänä on taata kaikille kuntalaisille toimiva, turvallinen, viihtyisä, houkutteleva ja ekologisesti kestävä elin- ja toimintaympäristö. Kuntien keskeisenä tavoitteena on myös elinvoiman lisääminen kunnissa mm. varmistamalla riittävä palveluverkko ja tonttitarjonta. Kuntaliiton tavoitteena on uudistuvassa lainsäädäntökokonaisuudessa ollut huolehtia siitä, että kuntien velvoitteita ja siten veronmaksajien kustannuksia ei kohtuuttomasti lisätä ja että jatkossakin yhdyskuntien kestävä kehittäminen on mahdollista erilaisissa olosuhteissa Suomen kunnissa. Lakiin tarvitaan monipuolinen valikoima erilaisia kehittämisen työkaluja, millä turvataan, että sama lainsäädäntö palvelee erilaiset toimintaolosuhteet omaavien kuntien kehittämistä.

Kuntaliitto on pitänyt lakivalmistelussa erityisen tärkeänä, että sekä sopimusmahdollisuus että sopimusvapaus säilyvät jatkossakin ja ettei lainsäädännöllä heikennettäisi tai huomattavasti rajoitettaisi sopimisen mahdollisuuksia. Maanomistajia ja kiinteistönomistajia on jo nykyisen sääntelyn mukaisesti velvollisuus kohdella yhdenvertaisesti. Kuntaliitto katsoo, ettei palvelisi kenenkään tavoitteita jäykistää nykyisellään hyvin toimivia sopimusmenettelyjä ja -käytäntöjä ottaen huomioon myös eri kunnissa ja kuntien alueilla vallitsevat toisistaan poikkeavat olosuhteet ja tilanteet.

Kuntaliitto on pitänyt lakivalmistelussa tärkeänä myös sitä, että sääntelyä ajantasaistetaan niin, että se vastaa niin tämän päivän kuin tulevaisuuden moninaisiin tilanteisiin. Tämän vuoksi on välttämätöntä yhdyskuntarakentamisen vaatimusten ja kustannusten kasvaessa, että myös



kiinteistönomistajien osallistumisvastuuta tarkastellaan ja se asetetaan hyväksyttävälle tasolle.

Kuntaliitto on valmistelun aikana esittänyt huolensa myös luonnosten eri vaiheissa uusista kunnille ehdotetuista suunnittelu-, tiedoksianto- ja tiedotusvelvoitteita sekä kiristyvistä yleisten alueiden toteutus- ja kunnossapitovastuista, jotka lisäävät kunnan kustannuksia. Edellä mainittuihin velvoitteisiin sekä yhdyskuntarakentamislaisissa ehdotettuun kunnan oikeuteen laininlyöntejä koskevien seuraamusten määräämiseen liittyvä (hallinto)menettelyllinen monimuotoisuus ja osin myös toimivallan rajat ovat työn kesken-eräisyyden vuoksi jääneet ratkaisematta.

Kuntaliitto on halunnut kiinnittää huomiota myös yleisemmin rakennetun ympäristön lainsäädännön kehittämisen kokonaisuuteen, johon KAATO-lakien ohella kuuluvat elimellisesti alueidenkäyttölaki, lunastuslaki ja rakentamislaki. Näiden kaikkien lakien kokonaisuuden on oltava kuntien näkökulmasta toimiva ja tätä näkökulmaa on myös lainsäädäntöä kehitettäessä ymmärrettävä syvällisesti.

Yhdyskuntakehittämislaki - Eriävä mielipide

Kysymykset, jotka liittyvät maanomistajan osallistumiseen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sekä kunnan veronmaksajien osuuteen kustannuksista

Rakennuskorttelin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvien erityisten kustannusten huomioiminen (13 §)

Kuntaliitto katsoo ensisijaisesti, että säännös olisi tullut jättää pois tarpeettomana. Säännöksessä tavoiteltu asiantila on mahdollista toteuttaa myös ilman nimenomaista sääntelyä, mikäli maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus ja valtioneuvoston sääntely ylipäänsä mahdollistavat lakiluonnoksessa mainittujen kustannusten lukemisen maanomistajan hyväksi.

Lisäksi Kuntaliitto katsoo, että jos tällainen säännös jäisi lakiluonnokseen, säännöksen tulisi olla selkeä ja koskea vain kehittämiskorvauksen laskennallista jakamista maanomistajien kesken. Säännöksen tarkoituksena tulisi olla saattaa maanomistajat keskenään yhdenvertaiseen asemaan, kun arvioidaan sitä, mikä osuus maanomistajalle tulee kehittämiskorvauksesta. Yhden tontti voi olla heti rakentamiskelpoinen ja toisen tontti vaatii esim. rakennuksen purkamista. Tästä syystä kehittämiskorvauksen jakamisessa maanomistajien kesken voisi ottaa huomioon esityksessä ehdotetut kustannukset. Asiassa on kuitenkin se riski, että kustannukset tulevat otetuiksi huomioon kahteen kertaan perusteettomasti. Lakiluonnos ei missään tapauksessa saa tarkoittaa sitä, että pykälässä ehdotetut kustannukset

vähentäisivät kunnalle lain mukaan kuuluvaa kehittämiskorvausta. Kehittämiskorvaus on tarkoitettu kattamaan kaavamuutoksesta kunnalle aiheutuneita yhdyskuntarakentamisen kustannuksia eikä näistä kustannuksista voida vähentää kiinteistökehittäjälle kuuluvia kiinteistökehityskustannuksia.

Säännöstä olisi vähintään täsmennettävä siten, että kysymykseen voivat tulla vain kohtuulliset kustannukset.

Kehittämiskorvauksen määrittämisen edellytykset ja enimmäismäärä (20 §)

Kuntaliitto katsoo, että säännöksessä mainittua merkittävän hyödyn rajaa olisi tullut tarkastella uudelleen ja ajantasaistaa sitä koskeva sääntely 20 vuoden takaisesta. Rajana voitaisiin pitää kaavoitus- ja rakentamislain valmistelussa sekä tässä lakivalmistelussa aiemmin esillä ollutta 250 kerrosneliömetrin (asuntorakentaminen) rajaa tai esimerkiksi MRL:n muutosta alun perin vuonna 2002 valmistelleen toimikunnan mietinnössä esillä ollutta 300 kerrosneliömetrin rajaa. Kuntaliitto toteaa, että vaikka kerrosneliömetrirajaa laskettaisiin, kunta voisi jatkossakin soveltaa korkeampaa kerrosneliömetrirajaa, mikäli se olisi kunnan oloissa perusteltua.

Kerrosneliömetrirajan ajantasaisuuden arvioimisessa on kiinnitettävä huomiota toiminta- ja sääntely-ympäristössä tapahtuneisiin ja näköpiirissä oleviin muutoksiin. Kuntaliitto katsoo viitaten oikeuskirjallisuuteen, että 500 m²:n raja ei enää ole hyvin perusteltavissa yksittäisen pientalorakentamisen rajaamisella lakisääteisen yhdyskuntarakentamisen kustannusvastuun ulkopuolelle ja että perusteltuna voidaan pitää sellaisten kiinteistönomistajien vapauttamista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista, joilla on jo talo tontilla ja jotka saavat vähäisessä määrin lisää rakennusoikeutta (ks. Wähä ja Malin 2025). Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei toteudu, jos vain osa kiinteistönomistajista osallistuu kustannuksiin osan saadessa vapautuksen osallistumisesta. Kun maanomistajat eivät osallistu enää yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin luovuttamalla ensimmäisen asemakaavan alueella maata katualueeksi, on tarpeen arvioida uudelleen myös maanomistajien saaman hyödyn kokonaisuutta. Kerrosneliömetrirajan säilyessä ennallaan ja muun osallistumisen kaventuessa voi syntyä yhä useammin tilanteita, joissa hyötyä saava maanomistaja ei osallistuisi lainkaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, vaan kustannukset ohjautuisivat muiden maksettavaksi. On myös huomioitava, että 20 vuodessa maanarvo on muuttunut, minkä lisäksi kaavoitettavien alueiden erilaisuus ja yhdyskuntarakentamisen kustannusten erilaisuus edellyttävät laajempaa mahdollisuutta osallistuttaa kiinteistönomistajat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kuntaliiton käsityksen mukaan 250–300 asuinkerrosneliömetriä voidaan katsoa tuottavan nykyoloissa merkittävää hyötyä tietyissä olosuhteissa/paikoissa, minkä tulisi olla lain liikkumavaran määrittelyn perusteena.

Vaihtoehtoisesti, mikäli yleistä kerrosneliömetrirajaa ei olisi mahdollista säännöksen 1 momentissa alentaa, on välttämätöntä, että laki sisältää luonnoksen 20 § 3 momentin 3 kohdassa olevan kaltaisen joustoelementin, joka mahdollistaa aluekohtaisesti kerrosneliömetrirajan laskemisen. Esimerkiksi suurissa kaupungeissa maan arvossa on kaupunkien sisäisestikin erittäin suurta vaihtelua, jolloin korkean arvon alueilla merkittävä arvonnousu toteutuu pienemmällä rakennusoikeuden määrällä kuin alemman arvon alueilla. Joustoelementin olisi kuitenkin oltava soveltamisalaltaan lakiluonnokseen nyt sisältyvää muotoilua kattavampi. Kynnysarvon laskemisen mahdollisuutta ei tule sitoa ainoastaan korkean arvon alueisiin, vaan sitä on voitava soveltaa myös silloin, kun kaavoitettavan alueen maanomistus on kovin pirstaloitunut (paljon maanomistajia) tai yhdyskuntarakentamisen kustannukset ovat poikkeuksellisen korkeat, esim. maaperän huonon rakennettavuuden vuoksi.

Pykäläehdotus:

3) enintään 200 k-m² edellä 1 momentissa mainittua alemmasta kehittämiskorvauksen kerrosneliömetrimääräisestä kynnysarvosta kunnan yhtenäiseksi katsottavalla osa-alueella tai kaavoitettavalla alueella, jos se on perusteltua alueen rakennusoikeuden poikkeuksellisen korkean arvon, maaomistustilanteen tai poikkeuksellisen korkeiden yhdyskuntarakentamisen kustannusten vuoksi.

Kuntaliitto katsoo myös, että säännöksessä mainittua prosenttikattoa olisi tullut korottaa nykyisestä 60 %:sta, kuten lakivalmistelussa aiemmin oli esillä. Kuntaliitto toteaa, että vaikka laissa säädettäisiin nykyistä korkeammasta prosenttikatosta, kunta voisi jatkossakin soveltaa matalampaa prosenttikattoa.

Yhdyskuntarakentamisen toimenpiteiden toteutusvelvollisuus (21 §)

Kuntaliitto katsoo, että yhdyskuntarakentamisen toimenpiteiden toteutusvelvollisuutta koskeva säännös on kuntien kannalta liian ehdoton. 15 vuotta on lisäksi lyhyt aika huomioiden erilaiset alueiden rakentamismahdollisuuksiin vaikuttavat tekijät. Säännösluonnos ei nykyasussaan mahdollistaisi erilaisten tilanteiden ja olosuhteiden muutosten huomioonottamista.

Kunnan yhdyskuntarakentamisen toteutusmahdollisuudet ja -tarve ovat riippuvaisia alueen muusta rakentumisesta, mitä maksun palauttamista koskeva säännös ei huomioi. Kaavoitettavat alueet voivat olla laajoja ja niillä maanomistajien eteneminen rakentamiseen voi vaihdella suuresti. Kiinteistönomistajan toimenpiteillä on siten keskeinen merkitys sen kannalta, voiko kunta osaltaan toteuttaa yhdyskuntarakentamista. Kehittämiskorvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista tulee maksuun yksityisten

hankkeiden rakennuslupien myötä. Jos kiinteistönomistaja ei hae rakennuslupaa, ei hän myöskään maksa kehittämiskorvausta, jolloin kunnalla ei ole taloudellisia edellytyksiä toteuttaa yhdyskuntarakentamista.

Ensisijaisesti määräaika tulisi muuttaa tavoitteelliseksi eli vastaamaan nykyistä sääntelyä taikka vaihtoehtoisesti sitoa kunnan toteutusvelvollisuus koko kaava-alueelta maksettavaksi tulevien korvausten kertymiseen.

Toissijaisesti tulisi säätää, että kunnalla ei ole takaisinmaksuvelvollisuutta, jos kunnallistekniikkaa on toteutettu siinä määrin, että korvauksen maksaneen kiinteistön rakentaminen ja käyttöönotto on mahdollista. Kunnalla ei tulisi myöskään olla takaisinmaksuvelvollisuutta, jos kaava-alueen laajuudesta ja kiinteistönomistajien toteutusaikatauluista taikka muusta vastaavasta kunnasta riippumattomasta syystä johtuen kunta ei ole päässyt toteuttamaan yhdyskuntarakentamista määrätysässä ajassa.

Yleisen alueen toteuttamista voivat olennaisesti hidastaa yleisen alueen suunnitelmista ja/tai toteuttamisen kilpailutuksesta tehdyt valitukset. Katu- ja puistosuunnitelmat ovat työläät ja kalliit, minkä vuoksi ne pääsääntöisesti tehdään vasta kaavan saatua lainvoiman. Suunnitelmien laadinta päätösvaiheineen vie muistutuksineen ja valituksineen usein viisikin vuotta. Kilpailutus vie noin vuoden ja valituskäsittely siihen vielä usean vuoden lisää.

Kuntaliitto katsoo siten, että säännökseen tulisi lisätä seuraavankaltaiset kirjaukset joko osaksi 2 momenttia tai omiksi momenteikseen:

Kehittämiskorvaus on palautettava vain siltä osin kuin 1 momentissa tarkoitetut toimenpiteet ovat jääneet toteuttamatta olennaisilta osiltaan, eikä toteuttamatta jäämiselle ole perusteltua/hyväksyttävää syytä.

Jos kunta ei ole voinut toteuttaa 1 momentissa tarkoitettuja toimenpiteitä alueen kiinteistönomistajasta johtuvasta syystä määrätysässä ajassa siitä, kun kehittämiskorvaus on maksettu kunnalle, kunta ei ole velvollinen palauttamaan kehittämiskorvausta.

Kysymykset, jotka liittyvät kunnan oikeuteen päättää hallinnostaan ja taloudestaan

Maapoliittisen ohjelman hyväksyjästä säätäminen (8 §)

Kuntaliitto pitää tarkoituksenmukaisena, että säännöksen mukainen toimivalta maapoliittisen ohjelman hyväksymiseen säädetään laissa kunnalle. Tämä mahdollistaa sen, että kunnanvaltuusto voi halutessaan päättää

hallintosäännössä, mikä taho kunnassa päättää maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä, ellei kunnanvaltuusto päättä siitä itse.

Kuntaliitto katsoo, että päätöksen, jolla kunta toteaa, että maapoliittisen ohjelman laatiminen on kunnassa ilmeisen tarpeetonta, ei ole tarpeen olla muutoksenhakukelpoinen. Asian tulisi olla kunnan omassa harkinnassa.

Maapoliittisen ohjelman seurantatietoja koskeva asetuksenantovaltuus (10 §)

Kuntaliitto ei pidä asetuksenantovaltuutta tarpeellisena. Asian arvioimiseksi olisi tullut ainakin selkeämmin täsmentää, minkä tyyppistä sääntelyä asetuksella olisi mahdollisesti tarkoitus antaa. Lakiluonnoksessa asetuksenantovaltuus jää liian avoimeksi.

Aloite kehittämisalueen nimeämiseksi (32 §)

Kuntaliitto ei pidä tarpeellisena, että kunnan menettelyille säädetään käsitelymääraaikoja.

Korvaus metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta (60 §)

Kuntaliitto vastustaa säännöstä liittyen korvaukseen metsätalouden harjoittamisen rajoituksesta. Asiaa ei ole käsitelty työryhmässä. Kuntaliitto viittaa alueidenkäyttölain luonnoksesta antamaansa lausuntoon.

Katualueen haltuunotto, omistuksen siirtyminen, lohkominen ja korvaukset (77 §)

Kuntaliitto vastustaa Maanmittauslaitokselle luonnosteltua määräysvaltaa toimitusten käynnistämiseen viran puolesta ilman kunnan tai maanomistajan aloitetta. Kuntaliitto katsoo, että säännös on ensisijaisesti poistettava lakiluonnoksesta. Kuntaliiton näkemyksen mukaan ehdotuksen ongelmallisuus entisestään korostuu niiden kuntien kohdalla, jotka ovat päättäneet ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pidosta kiinteistörekisterilain (392/1985) 5 §:n nojalla.

Toimitusten käynnistämistä koskevan määräysvallan sijaan voitaisiin säätää, että Maanmittauslaitoksella olisi mahdollisuus tehdä esitys toimituksen käynnistämisestä kunnalle ja maanomistajalle. Toissijaisesti Kuntaliitto on valmistelun aikana todennut, että jos säännöksestä ei luovuta, vähintäänkin tulisi säätää Maanmittauslaitokselle velvollisuus neuvotella kunnan kanssa ennen toimituksen käynnistämisestä määräämistä.

Yhdyskuntakehittämislaki - Täydentävät lausumat

Yleisempiä kysymyksiä

Kuntaliitto on valmistelun kuluessa ehdottanut, että informatiivisten säännösten (mm. hyvään hallintoon ja hallintolakiin viittaavat säännökset) määrää ja sijaintia harkittaisiin. Lakiluonnokseen sisältyy samankaltaisia informatiivisia säännöksiä useampaan kohtaan. Kuntaliitto toteaa, että jo nykyisellään ja ilman informatiivista sääntelyä erityislaissa kunnan on kohdeltava maanomistajia niin kuin kaikkia muitakin yhdenvertaisesti, noudatettava perustuslakia, hallintolakia, siinä säädettyjä hyvän hallinnon takeita ja hallinnon oikeusperiaatteita, julkisuuslakia sekä kaikkea muutakin julkista toimintaa ohjaavaa lainsäädäntöä. Jos näitä kysymyksiä koskevaa informatiivista sääntelysisältöä pidetään tarpeellisena, välttämättömäksi katsottu informatiivinen sääntely tulisi sisällyttää esimerkiksi 1 lukuun.

Kuntaliitto olisi pitänyt tarpeellisena, että katualueiden ns. ilmaisuusvelvollisuudelle olisi voitu esittää jonkinlaista, esimerkiksi 5 vuoden, siirtymäaikaa. Kunnat eivät ole voineet ottaa nyt voimassa olevia ensimmäisiä asemakaavoja ja maankäyttösopimuksia laatiessaan huomioon sitä, että maanomistajien osallistuminen yhdyskuntarakentamiseen tältä osin muuttuu.

Kuntaliitto on lisäksi ehdottanut harkittavaksi, olisiko mahdollista säätää yleisten alueiden osalta lunastuslain 38 a §:n poissulusta vastaavalla tavalla kuin rakentamiskehotuksiin liittyvien lunastusten osalta. Tällainen rajaus lieventäisi yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ja vaikuttaisi siten myös maankäyttökorvausten ja kehittämiskorvausten suuruuteen välillisesti.

Kuntaliitto on tuonut esiin lakivalmistelun kuluessa kantanaan, että kehittämisalumenettelystä ei tule tässä yhteydessä luopua, vaikka sitä koskevaa sääntelyä ei ole työryhmässä kyettykään arvioimaan ajantasaiseksi. Kuntaliitto on tuonut esiin ajatuksen, että kehittämisaluetta koskevaa sääntelyä voitaisiin mahdollisesti kehittää erillisessä valmistelussa myöhempanä ajankohtana. Jo rakennetun maan kehittämisen painottuessa yhä enenevässä määrin, olisi tärkeää, että lainsäädännössä olisi tarkoitukseen sopivia, toimivia erityisiä työkaluja, jotka tukisivat niin kiinteistönomistajien keskinäiseen kuin kiinteistönomistajien ja kunnan väliseen kumppanuuteen perustuvaa toimintaa. Kuntaliitto pitää lisäksi tarpeellisena, että maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalalla kiinteistönmuodostamislain puolella kehitettäisiin rakennusmaan järjestelyä koskevaa sääntelyä siten, että se koskisi myös asemakaava-alueita.

Kuntaliitto toteaa, että se ei ole vastustanut eräiden lunastuslupasäännösten poistamista laista, koska valmistelun aikana on selvitetty, että nykyisen

erityissääntelyn tilanteissa voitaisiin jatkossa lunastuslupa perustaa yleisempiin säännöksiin.

Säännöskohtaisia kysymyksiä

Lakiluonnoksen 12 §:n 1 momentin loppuosasta tulisi poistaa sana ”laajasti”. Se on erittäin tulkinnanvarainen ja on tilanteita, joissa jokin toimenpide kohdistuu suppeammalle osalle kaava-aluetta, mutta on kuitenkin olennainen osa kaavan toteuttamista.

Lakiluonnoksen 18 §:n tarkoittamissa tilanteissa tulisi olla mahdollista sopia muustakin kuin kustannuksista. Erittäin tärkeää olisi sopia asuntopoliittisten ja kestävyystavoitteiden toteuttamisesta.

Lakiluonnoksen 22 §:ään sisältyy ehdotus vuoden aikarajasta kehittämiskorvauksen määräämiselle, joka olisi uusi aikaraja laissa. Säännöskohtaisissa perusteluissa todetaan, että asemakaavan hyväksymispäätöstä koskeva mahdollinen valitus ei estäisi kehittämiskorvausta koskevan päätöksen tekemistä. Lisäksi todetaan, että ”Pääsääntönä olisi jatkossakin, että kehittämiskorvaus voitaisiin määrätä vain, jos asemakaava-alueelle olisi hyväksytty tonttijako. Tonttijako voisi olla joko asemakaavan yhteydessä hyväksytty tai erillinen, minkä vuoksi tonttijaosta päättämisen tavasta ei mainittaisi erikseen. Tonttijaosta päättämisen tavan valinnassa olisi syytä huomioida kehittämiskorvauksen määräämiselle edellisessä momentissa asetettu aikaraja.” Vuoden aikaraja korvauksen määräämiselle on liian lyhyt, jos kaava-alueelle tehdään erillinen tonttijako ja siitä valitetaan. Pykälää olisi tarpeellista täydentää erillisen tonttijaon tilanteiden osalta siten, että määräaikaan ei lasjeta aikaa, joka menee tonttijaon hyväksymisestä sen voimaantuloon. Tällöin muutoksenhakuun menevä aika ei estäisi kehittämiskorvauksen määräämistä. Jos tätä lisäystä ei tehdä, on käytännössä aina tehtävä tonttijako kaavan yhteydessä, mikä ei kaikissa tilanteissa välttämättä ole tarkoituksenmukaista.

Lakiluonnoksen 57 §:ään olisi tarpeellista lisätä 2 momentiksi seuraava: *”Yleisiä alueita lunastettaessa ja lunastuslain mukaista korvausta määritettäessä lunastavaksi hankkeeksi katsotaan kaava-alueen toteuttaminen kokonaisuudessaan, ei vain lunastuksen kohteena olevan yleisen alueen rakentaminen.”* Kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun toteuttamiseksi tulisi huomioida kiinteistönomistajien asemakaavamutoksesta saama hyöty samassa kokonaisuudessa, kun arvioidaan yleiseksi alueeksi lunastettavan alueen arvoa.

Kuntaliitto pitää tarpeellisena, että lakiluonnoksen 59 §:n ensimmäisessä lauseessa maininta yleisen alueen ”muuttaminen muuhun käyttötarkoitukseen” poistetaan, koska se tulisi haittaamaan täydennysrakentamista.

Säännös on tulkinnanvarainen ja ainakin perusteluosiossa olisi perusteltava sitä, mikä pykälän tarkoitus on ja mitä pidetään erityisenä haittana tai vahinkona naapurille tai kiinteistönomistajalle.

Yhdyskuntarakentamislaki - Eriävä mielipide

Kunnan valvontaviranomainen (7 §)

Selvyyden vuoksi pykälän otsikko tulisi muuttaa muotoon *Kunnan yleisten alueiden valvontaviranomainen*. Luonnoksessa jää epäselväksi, tarkoittaanko kunnan valvontaviranomaisella toimielintä vai yksittäistä viranhaltijaa. Kuntaliitto katsoo, että viranomaisen tulisi olla toimielin, jotta sillä olisi toimivalta myös hallintopakkoa koskevissa menettelyissä. On kuitenkin välttämätöntä, että viranomaiselle laissa säädettyjä tehtäviä on mahdollista kunnan päätöksellä siirtää viranhaltijan ratkaisultaan hallintopakkoa luokseen ottamatta.

Edellä mainituista syistä Kuntaliitto ehdottaa luonnoksen tekstin sijasta pykälätekstiksi seuraavaa:

Tämän lain lukujen 5–7 säännösten noudattamista valvoo kunnan määräämä monijäseninen toimielin (yleisten alueiden valvontaviranomainen), jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus.

Yleisten alueiden valvontaviranomainen voi siirtää toimivaltaansa viranhaltijalle, ellei laissa erikseen toisin säädetä. Hallintopakkoa koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.

Yleisten alueiden valvontaviranomaisen tehtävää hoitavalla viranhaltijalla tulee olla tehtävään soveltuva korkeakoulututkinto.

Yleisten alueiden valvontaviranomaisen tehtävät voidaan järjestää kuntien yhteistoimintana, siten kuin kuntalaissa (410/2015) säädetään.

Suunnittelun yleiset laatuvaatimukset (10 §)

Kuntaliitto pitää pykälän 2 momentissa esitettyjä vaatimuksia tärkeinä suunnittelussa huomioon otettavina näkökulmina. Katsomme kuitenkin momentin kirjoitusasuun olevan liian ehdoton suunnittelun sisältövaatimukseksi ja sisältövaatimusten kattavan soveltamisen johtavan kunnille aiheutuvien kustannusten huolestuttavaan nousuun. Ehdotamme kirjauksen ”Aluetta suunniteltaessa on edistettävä” muuttamista muotoon ”Aluetta suunniteltaessa on pyrittävä edistämään”.

Pidämme pykälässä esitettyjä suunnittelun sisältövaatimuksia myös monelta osin tulkinvaraisina sen suhteen, milloin suunnitelmassa katsottaisiin edistetyn mainittuja vaatimuksia riittävällä tavalla. Riittävän arviointi riippuu olennaisesti arvioijan subjektiivisesta näkemyksestä, ja vaatimukset luonnoksessa esitetyllä tavalla muodostavat merkittävän potentiaalin suunnitelmiin kohdistuville muutoksenhauille.

Kunnan yleiselle alueelle rakennettavien rakenteiden lujuus ja vakaus 21 §

Kuntaliitto huomauttaa, että pykäläluonnos tuli työryhmässä käsiteltäväksi vasta sen viimeiseen kokoukseen eikä siitä käyty sisällöllistä keskustelua, saati vuoropuhelua sidosryhmien kanssa. Pykäläluonnos näyttäisi sisältävän runsaasti piirteitä rakentamislain rakennusten ja rakennelmien lujuutta ja vakautta koskevasta sääntelystä. Suurelta osin suoraan rakentamislain sääntelyn tapaista sääntelyä on ehdotettu myös tämän lain 9 ja 10 lukuihin, jotka myös tulivat työryhmän käsittelyyn aivan loppuvaiheessa.

Kuntaliitto pitää välttämättömänä, että mikäli tämä pykälä sisällytettäisiin lausuntokierrokselle lähetettävään hallituksen esitysluonnokseen, jatkovalmistelussa ennen lausuntokierrosta harkittaisiin huolellisesti sen soveltamisala ja rajaukset, sekä se miten pykälässä kuvattu vaatimustenmukaisuus todennettaisiin. Luonnoksen mukaan soveltamisalaan kuuluisivat myös esimerkiksi tekniset verkot ja vähäiset rakenteet.

Kunnossapitosuunnitelman laatiminen, vuorovaikutus ja hyväksyminen (34 §, 37 § ja 38 §)

Kuntien ja kaupunkien katuverkko ja muiden yleisten alueiden lukumäärä tai laajuus muuttuvat vuosittain. Ehdotetussa sääntelyssä jää epäselväksi, voidaanko uudet, hyväksyttävät yleisten alueiden kunnossapitosuunnitelmat hyväksyä erillisinä osina osaksi laadittua kunnan yleisten alueiden kunnossapitosuunnitelmaa vai laukaiseeko se koko kunnossapitosuunnitelman päivittämisen. Kuntaliiton mielestä koko kunnossapitosuunnitelman päivitys olisi tarpeetonta ja kohtuuttoman raskas prosessi.

Ehdotetun 34 §:n perusteluissa todetaan, ettei velvoite laatia kunnossapitosuunnitelmaa olisi uusi eikä sillä olisi vaikutuksia kuntiin. Kirjaus on virheellinen, sillä vaikka monissa kunnissa nykyisinkin laaditaan kunnossapitosuunnitelmia, ne eivät välttämättä kata kaikkia alueita ja lisäksi määrämuotoinen suunnitelma vuorovaikutusmenettelyineen vaikuttaa selkeästi kuntien käytäntöihin ja hallintomenettelyihin sekä myös kustannuksiin. Pykälässä on myös ympäristöministeriön asetuksenantovaltuus, mikä mahdollistaa vielä yksityiskohtaisemman sääntelyn kunnossapitosuunnitelman sisällöstä.

38 §:n osalta Kuntaliitto katsoo, että kunnossapitosuunnitelman hyväksymisen tulisi säätää kunnan tehtäväksi. Erillisen suunnitelman tiedoksi toimitusvelvollisuuden tarpeellisuutta 2 momentissa mainituille tahoille tulee vielä harkita, sillä nämä toimijat saavat tiedon yleisestä tietoverkosta, jossa kunnossapitosuunnitelma julkaistaan.

Lupa teknisten verkkojen sijoittamiseen (41 §)

Kuntaliitto katsoo, että siirtyminen sopimisesta hallinnolliseen lupaan teknisten verkkojen sijoittamisessa kaventaa kunnan sopimisvapautta ja lisää hallinnollista taakkaa suhteellisesti erityisesti pienemmissä kunnissa. Sijoittamisesta tulisi voida sopia kunnan ja teknisen verkon rakennuttajan kesken jatkossakin nykyiseen tapaan. Kuntaliitto katsoo, että sijoittamisoikeutta koskevaa päätöstä ja lupapäätöstä ei voida täysin rinnastaa, mikä on tarpeen tunnistaa lakiluonnoksen jatkovalmistelussa.

Kuntaliitto toteaa, että säännöksen suhde muihin johtojen sijoittamista koskeviin säännöksiin, erityisesti rakentamislakiin, näyttäisi jäävän edelleen epäselväksi. Rakentamislain 131 §:ää sovelletaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palveleviin johtoihin sekä johtoihin liittyviin vähäisiin laitteisiin ja rakennelmiin (vrt. yhteisiä tarpeita palveleva verkko) yleisillä alueilla (ks. HE 139/2022 vp säännöskohtaiset perustelut). RakL 131 §:ää sovelletaan RakL 132 § nojalla myös vesijohdon ja johtoon liittyvien vähäisten laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen maa-alueella, jos sijoittamisesta ei päätetä vesilain (587/2011) mukaisessa menettelyssä. Lisäksi telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luvussa.

Mikäli kuitenkin päädytään lupamenettelyyn, tulee lupaedellytysten olla riittävän kattavat, jotta ne mahdollistavat kaikkien tarvittavien näkökulmien huomioimisen lupaharkinnassa. Näin ollen ainakin säännöksen 1 momentin a kohta tulee muuttaa muotoon:

*”a) luvan myöntäminen **tai verkon sijoittaminen** ei vaikeuta **kaavoitusta tai** asemakaavan toteuttamista;”*

Lisäksi Kuntaliitto ehdottaa 1 momenttiin lisättäväksi uudeksi c kohdaksi:

c) sijoittaminen ei vaikeuta alueen kunnossapitoa ja peruskorjausta

Luonnoksen 1 momentin kohdat c ja d siirtyisivät vastaavasti kohdiksi d ja e.

Kuntaliitto pitää välttämättömänä, että lakien soveltamisalojen muodostama kokonaisuus on tässä kysymyksessä selkeä ja että siihen ei jää

aukkoja eikä epäjohtonmukaisuuksia. Koska liitelakeja ei ole työryhmässä käsitelty, on mahdotonta arvioida, onko eri lakien yhteensovittamisessa edellytykset onnistua.

9 luku Kelpoisuusvaatimukset (62–66 §:t)

Kelpoisuusvaatimuksia koskeva luku tuli lainvalmistelutyöryhmän käsittelyyn aivan työryhmän määrääjän viime hetkillä, eikä luonnoksista ollut mahdollista käydä syvällisempää keskustelua ja arvioida niitä työryhmässä tai sidosryhmien keskuudessa. Ehdotus perustunee jokseenkin suoraan rakentamislaisissa (751/2023) rakennusten suunnittelulle ja rakentamiselle säädettyihin kelpoisuusvaatimuksiin. Talonrakennuslalla on pätevyyksille ja niiden toteutamiselle pitkä perinne ja säädösympäristö, jonka suora soveltaminen kaikessa laajuudessaan yhdyskuntarakentamiseen, jossa pääsääntöisesti ei esimerkiksi rakennusvalvonnalla ole roolia, olisi arvaamaton muutos.

Edellä mainitun tilanteen vuoksi **Kuntaliitto katsoo, että luku 9 tulee poistaa lakiluonnoksesta**. Mikäli katsotaan tarpeelliseksi säätää lain tasolla yhdyskuntarakentamisen suunnittelun ja työnjohton kelpoisuusvaatimuksista, ehdotusten tulee perustua huolellisempaan harkintaan ja laajapohjaiseen valmisteluun. Tähän tarjoutunee mahdollisuus seuraavalla hallituskaudella, sillä ympäristöministeriö on työryhmätyöskentelyn aikana ilmoittanut tavoitteestaan täydentää yhdyskuntarakentamislakia tuolloin hulevesisääntelyn uudistamisella. Pätevyysääntelyn tarvetta voidaan arvioida ja tehdä tarvittaessa sen asianmukainen valmistelu tässä yhteydessä.

10 luku Vastuut (67–72 §:t)

Kuntaliitto toteaa, että tämän luvun pykäläluonnosten osalta tilanne on sama kuin kelpoisuusvaatimuksia koskevan 9 luvun osalta. Sen vuoksi **katsonne, että myös tämä luku tulee poistaa lakiluonnoksesta** ja tarvittaessa valmistella säännökset huolellisen harkinnan pohjalta edellä kuvatun ministeriön tavoitteena olevan jatkouudistuksen yhteydessä seuraavalla hallituskaudella.

Huomautus (81 §)

Kuntaliiton käsityksen mukaan pykäläluonnoksessa ehdotettu huomautuksen soveltamisala tulisi olla laajempi. Huomautus tulisi voida antaa luonnoksessa ehdotettuja pykälää koskevien laiminlyöntien lisäksi ainakin 41 §:n mukaisten lupaehtojen ja -määräysten, 44 §:n mukaisten käyttömääräysten, 47 §:n mukaisen ilmoitusvelvollisuuden, 49 §:n 3 momentin mukaisen kielon ja 51 §:n 1 momentin mukaisten lupaehtojen ja -määräysten laiminlyönnistä.

Huomautusta ei kuitenkaan tulisi soveltaa 21 §:ää koskevaan laiminlyöntiin, koska mainitun pykälän valvonta ei kuuluisi yleisten alueiden valvontaviranomaiselle ehdotettavaan toimivaltaan.

Seuraamusmaksu (82 §)

Kuntaliitto katsoo, että seuraamusmaksu tulisi lähtökohtaisesti voida määrätä luonnoksessa esitettyjen säännösten laiminlyöntien lisäksi vastaavien säännösten laiminlyönnistä kuin huomautuskin. Seuraamusmaksu voitaisiin määrätä näiden säännösten vakavammista laiminlyönneistä tai laiminlyönnin toistuesssa huomautuksesta huolimatta.

Seuraamusmaksua ei kuitenkaan tulisi soveltaa 21 §:ää koskevaan laiminlyöntiin, koska mainitun pykälän valvonta ei kuuluisi yleisten alueiden valvontaviranomaiselle ehdotettavaan toimivaltaan.

Huomautamme lisäksi, että pykälän perusteluissa kuvattua työn viivästy- mistä seuraamusmaksun perusteena tulisi arvioida ennemminkin suhteutet- tuna työn ilmoitettuun tai luvassa haettuun keston, ei niinkään tai ainoas- taan absoluuttisena aikamääränä. Lisäksi arvioinnissa on syytä ottaa huo- mioon perusteluissa kuvatulla tavalla viivästymisestä kolmansille osapuolille aiheutuva paikallisista olosuhteista riippuva haitta. Yksittäisten kuntien mai- nitseminen nimeltä tulisi poistaa perustelutekstistä.

Kunnan oikeus keskeyttää työt (84 §)

Viitaten muutosehdotukseemme edellä 7 §:n osalta, tämän pykälän otsikko tulisi muuttaa muotoon: ”Yleisten alueiden valvontaviranomaisen ja huleve- sivalvontaviranomaisen oikeus keskeyttää työt”.

Pykälän 2 momentti tulee poistaa. Kun lähtökohtana on se, että työ tehdään lain ja sen nojalla annettujen määräysten mukaisesti ja keskeytyksen ehtona on näiden määräysten laiminlyönti, ei lisäehtona voi olla ilmeisen vaaran ai- heutuminen. On selvää, että esimerkiksi luvanvarainen työ tulee tehdä lupa- ehtojen mukaisesti. Niiden rikkomisen ei kuitenkaan läheskään kaikissa ti- lanteissa voida katsoa aiheuttavan ilmeistä vaaraa. Haittaa ja vahinkoa niistä silti voi aiheutua ja niiden estäminen on lupaehtojen eräs keskeinen tehtävä. Myös yleinen etu ja lainsäädännön noudattamisen kunnioittaminen on tässä yhteydessä huomioitava keskeytyksen perusteena. Lainsäädännön ei ylipää- tään tule antaa sellaista viestiä, että lain- tai luvanvastaisesti toimimista voitaisiin jossain määrin pitää sallittuna.

Oikaisuvaatimus (88 §)

Pykälän 2 momentin toinen virke ei ole yleisten menettelysäännösten mu- kainen ja se tulee poistaa. Muutoksenhakuaikaa koskevat säännökset ovat

lähtökohtaisesti ehdottomia. Menetetyn määräjän palauttamiseen sovelletaan, mitä ylimääräisestä muutoksenhausta säädetään.

Seuraamusmaksun suuruus (89 §)

Pykälän 1 momentissa säädetään seikoista, jotka on otettava huomioon seuraamusmaksun suuruutta määrittäessä. Kuntaliitto katsoo, että momentin kohta 4) *mahdolliset aiemmat tämän lain säännöksiin liittyvät rikkomukset, jotka ovat tapahtuneet kunnan tai sen viereisen kunnan alueella* tulee muuttaa harkinnanvaraisesti maksun suuruutta määrittäessä huomioon otettavaksi. Kohta tulee erottaa omaksi momentikseen ja kirjata muotoon ”*Lisäksi seuraamusmaksua määrittäessä voidaan ottaa huomioon aiemmat tämän lain säännöksiin liittyvät rikkomukset*”.

Aiempien rikkomusten maantieteellinen rajaaminen on tarpeetonta. Mikäli kohta 4 olisi ehdoton vaatimus maksun määräämisessä huomioon otettavaksi, siitä seuraisi huomattava selvitystyömäärä kunnille, jotta tiedettäisiin, onko jossakin (lähi)seudulla tapahtunut laiminlyöntejä. Ilman kattavaa selvitystä ratkaisu voisi kaatua muutoksenhaussa menettelytapavirheeseen.

Seuraamusmaksun määrääminen (90 §)

Kuntaliitto ehdottaa pykälätekstin muutettavaksi muotoon:

Seuraamusmaksun määrää kunnan yleisten alueiden valvontaviranomainen. Se voi päättää tämän toimivallan siirtämisestä viranhaltijalle elinkeinonharjoittajan osalta enintään 50 000 euron ja luonnollisen henkilön osalta enintään 10 000 euron suuruisista seuraamusmaksuista.

Seuraamusmaksun täytäntöönpano (92 §)

Seuraamusmaksun täytäntöönpanossa on luonnoksessa ehdotettu noudatettavaksi sakon täytäntöönpanosta annettua lakia (672/2002). Kuntaliiton käsityksen mukaan tämä tarkoittaisi sitä, ettei seuraamusmaksua voisi panna täytäntöön ilman lainvoimaista päätöstä.

Oikeusministeriön julkaiseman Lainkirjoittajan oppaan (<https://lainkirjoittaja.finlex.fi/>) mukaan seuraamusmaksun täytäntöönpano tulee lähtökohtaisesti säätää toteutettavaksi sakon täytäntöönpanosta annetun lain (672/2002) mukaisessa menettelyssä. Oppaassa kuitenkin todetaan, että täytäntöönpano tulisi säätää toteutettavaksi muun lainsäädännön perusteella vain, jos sääntelyn erityispiirteet edellyttävät sitä.

Kunnossapitolain toimivuusarvioinnissa erääksi keskeiseksi tavoitteeksi tunnistettiin laajasti yleisillä alueilla tehtävien töiden ohjaamisen keinojen

tehostaminen. Eräänä uutena keinona tunnistettiin seuraamusmaksu, joka olisi mahdollista määrätä ja panna täytäntöön eräiden nyt säädettäväksi ehdotettavan yhdyskuntarakentamislain ja sen nojalla annettujen määräysten laiminlyönnistä välittömästi laiminlyönnin tapahduttua tai sen tultua havaituksi.

Yhdyskuntarakentamislaisissa säädeltäviksi ehdotetut yleisillä alueilla tehtävät työt voivat usein olla lyhytkestoisia ja työmaiden olosuhteet ja esimerkiksi tilapäiset liikennejärjestelyt nopeasti vaihtuvia. Töitä saatetaan myös tehdä ilman vaadittuja ilmoituksia tai lupia tai niiden vastaisesti aiheuttaen haittaa tai vaaraa yleisten alueiden rakenteille tai työmaa-alueen lähistöllä kulkevalle ajoneuvoliikenteelle tai ihmisille. Toisaalta lain säätelemässä yleisten alueiden kunnossapidossa voivat laiminlyönnit aiheuttaa lyhyen ajan kuluessa merkittävää haittaa esimerkiksi talvikunnossapidossa.

Kuntaliito katsoo edellä esimerkinomaisesti mainituista syistä johtuen, että tämän lain mukainen seuraamusmaksu tulisi säätää täytäntöönpantavaksi muutoksenhausta huolimatta.

Säännös oikeudesta kulkea toisen maalla puuttuu laista

Kuntaliitto huomauttaa, että yhdyskuntarakentamislaisista puuttuu kokonaan nykyisessä alueidenkäyttölaissa oleva pykälä 204 a § ja sitä asiallisesti vastaava yhdyskuntakehittämislain luonnoksen 48 §:ää vastaava säännös oikeudesta kulkea ja suorittaa töitä toisen maalla. Alueidenkäyttölaissa pykälä on ollut myös hulevesisäännösten toimeenpanoa varten ja vastaaville toimenpiteille on tarve myös eräiden muiden nyt yhdyskuntarakentamislakiin siirtyvien säännösten toimeenpanossa. Yhdyskuntakehittämislain 48 §:ää vastaava säännös sovellettuna yhdyskuntarakentamislaisissa säädettyjen tehtävien hoitamisen tulee ehdottomasti lisätä lakiin.

Lukuisat ja avoimet asetuksenantovaltuudet

Kuntaliitto on kiinnittänyt huomiota lakiluonnokseen sisältyviin asetuksenantovaltuuksiin. Kuntaliitto pitää osaa valtuuksista tarpeettomina (esim. 13 § 2 mom asetuksenantovaltuus). Osin valtuudet ovat Kuntaliiton näkemyksen mukaan liian avoimia (esim. 12 § 4 mom asetuksenantovaltuus) ja niitä tulisi täsmentää siten, että jo lakitason sääntelyn perusteella on tiedossa, millaisista asioista asetuksella voidaan säätää ja mitkä ovat asetustasoisien sääntelyn tarkemmat reunaehdot. Kuntaliitto huomauttaa, että asetuksenantovaltuuksia ei tule jättää niin avoimiksi, että niiden puitteissa on mahdollista antaa sellaisia asetustasoisia säännöksiä, joiden voidaan katsoa luovan uusia lakisääteisiä velvoitteita tai muokkaavan lakitason perussäännöksessä olevaa velvoitetta laajentavaan suuntaan. Kunnille voidaan antaa uusia tehtäviä vain lailla säätämällä.

Yhdyskuntarakentamislaki - Täydentävä lausuma

Keskeiset muutosehdotukset

Kuntaliitto esittää harkittavaksi seuraamuksia koskevan sääntelyn muutosehdotusten - lähinnä huomautus ja seuraamusmaksu - toteamista uusina seuraamuksina laiminlyönneistä keskeisten muutosehdotusten luettelossa.

Hallinnollisten menettelyjen sääntelyn monimuotoisuus

Kuntaliitto on kiinnittänyt huomiota useisiin erilaisiin tiedoksianto- ja tiedottamisvelvoitteisiin ja valitun menettelyn sopivuuteen kyseiseen asiaan sekä lisäksi nähtävilläpitoaikoihin. Kuntaliitto katsoo, että lain kokonaisuuden selkeyden kannalta olisi vielä tarpeellista käydä kaikki nämä säännökset läpi ja pyrkiä johdonmukaisiin valintoihin. Kuntaliitto toisaalta kuitenkin myös pitää tärkeänä, että jos menettelyn ominaispiirteistä johtuen on tarpeellista säätää erityisempiä menettelyitä, näin tehdään.

Hulevesien valvonta (8 §)

Kuntaliitto ehdottaa johdonmukaisuuden parantamiseksi pykälän otsikon muutettavaksi seuraavaksi: *”Hulevesivalvontaviranomainen”*. Kuntaliitto ehdottaa lisäksi pykälätekstiin lisättäväksi ko. termi seuraavasti: *”Kunnan määräämä monijäseninen toimielin (hulevesivalvontaviranomainen) valvoo tämän lain 8 luvun hulevesiä koskevien säännösten noudattamista.”*

Samalla Kuntaliitto ehdottaa pykälässä 58 käytetyn ilmaisun *”kunnan määräämä monijäseninen toimielin”* ja pykälässä 59 käytetyn ilmaisun *”kunnan monijäseninen toimielin”* muutettavaksi *”hulevesivalvontaviranomaiseksi”*.

Yleisen alueen koneluettava suunnitelma (14 §)

Kuntaliitto huomauttaa, että pykälän otsikossa voisi selvemmin kuvata, että pykälässä säädetään suunnitelman esitystavasta ja pykälässä tarkoitetaan, että yleisen alueen suunnitelma laaditaan kansallisen tietomallin mukaisena ja esitetään paikkatietopohjaisesti kartalla. Tämä on olennainen säädettäväksi aiottu suunnitelman ominaisuus, jolla uutena kuntiin kohdistuvana velvoitteena on huomattavia vaikutuksia kuntien ja muiden suunnittelutyöhön osallistuvien osapuolten digitaalisiin käytänteisiin. Vaatimus edistää alan digitalisaatiota, yhtenäisiä prosesseja ja infratietojen yhteentoimivuutta.

Käytännössä vaatimus kuitenkin edellyttää, että kuntien paikkatietovarantoihin lisätään kaikki (myöhemmin asetuksessa määriteltävät) koneluettavina kerättävät tiedot ja että kuntien ja yksityisten toimijoiden välisiä prosesseja kehitetään tiiviissä yhteistyössä. Uuden toimintamallin valtakunnallisen toteutumisen ei voida realistisesti katsoa onnistuvan ilman

taloudellisesti tuettuja yhteiskehittämishankkeita ja yhtenäistä ohjeistusta. Kuntaliitto esittää laajan valtakunnallisen yhteiskehittämisen jatkumista vuoden 2026 jälkeenkin. Suhteellisen pienen, noin neljän miljoonan euron vuotuisen taloudellisen tuen on todettu olevan tehokas vipuvarsi rakennetun ympäristön tietojen valtakunnallisen yhteentoimivuuden kehittämiseksi. Tulisi myös mahdollistaa yleisten alueiden suunnitelmiin ja rakentamiseen liittyvien toimintaprosessien pilotointi kokeiluhankkeilla.

Velvoitteelle suunnitelman esittämisestä koneluettavassa muodossa on säädettävä riittävä siirtymäaika, esimerkiksi viisi vuotta lain voimaantulosta. Lisäksi Kuntaliitto pitää tärkeänä infraan liittyvän tiedon huolellista luokitte-
lua turvallisuusnäkökulmien kannalta.

Lupa teknisten verkkojen sijoittamiseen (41 §)

Kuntaliitto viittaa myös rakentamislain muutosehdotuksesta lausumisen yhteydessä 25.4.2025 tekemäänsä ehdotukseen liittyen kansallisen turvallisuuden huomioimiseen rakentamislain 131 §:ssä ja ehdottaa, että tältä osin rakentamislain 131 §:ää olisi mahdollista täydentää tässä yhteydessä. Kuntaliiton ehdotus rakentamislain 131 §:n täydentämiseksi:

Kriittiseen infraan liittyy uudenlaisia haasteita ja sen turvaamisen edellytyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota lainsäädännössä. Kuntaliitto esittää rakentamislain 131 §:ään täydennystä siten, että yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisessa voidaan ottaa huomioon kriittisen infrastruktuurin suojaamisen tarve ja kansallinen turvallisuus.

Rakentamislain 131 § ei nykyisellään mahdollista kriittiseen infrastruktuuriin ja kansalliseen turvallisuuteen liittyvien seikkojen huomioon ottamista päätöksenteossa. Jos kiinteistölle esimerkiksi olisi jo sijoitettu kriittistä infrastruktuuria, jolle myöhempi johtojen tai laitteiden sijoittaminen voisi aiheuttaa vaaraa tai haittaa, olisi sijoittaminen voitava kieltää. Samoin, jos johto tai laite haluttaisiin sijoittaa kriittiseen infrastruktuuriin liittyvän laitteen läheisyyteen tai muulla tavalla kansallisen turvallisuuden kannalta merkitykselliselle alueelle, olisi sijoittaminen voitava kieltää. Rakentamislakiin on mahdollisesti myös lisättävä kriittisen infrastruktuurin määritelmä, ellei sitten viitata johonkin muuhun säädökseen, josta määritelmä jo valmiiksi löytyy.

Muutos voitaisiin toteuttaa esimerkiksi lisäämällä rakentamislain 131 §:n toiseksi viimeiseksi lauseeksi seuraava: *”Jos sijoittaminen olisi omiaan aiheuttamaan haittaa kriittiselle infrastruktuurille tai heikentämään kansallisen turvallisuuden toteutumisen edellytyksiä, sijoittaminen voidaan evätä.”*

Hulevesien hallinnasta kunnalle perittävä maksu (73 §)

Kuntaliitto pitää tarpeellisena, että pykälän 2 momenttiin lisätään siitä puuttuvat sanat ”hallinnan” ja ”kustannukset”, jotka esiintyvät jo nykyisesäkin alueidenkäyttölaissa kyseisessä pykälässä ja joilla on olennainen merkitys pykälän sisällön ymmärtämisessä. Kuntaliitto ehdottaa pykälän 2 momentin sisällöksi seuraavaa: *”Hulevesimaksun perusteita ovat kunnan hulevesien **hallinnan** ratkaisut, kiinteistön sijainti kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella, järjestelmän suunnittelun ja rakentamisen **kustannukset** alueella, jolla kiinteistö sijaitsee sekä hulevesijärjestelmän käytöstä, kunnossapidosta ja seurannasta aiheutuvat kustannukset”*

Seuraamusmaksu 82 §

Luonnoksen mukaan seuraamusmaksu voidaan määrätä hankkeeseen ryhtyvälle, hankkeesta vastaavalle tai yksityiselle henkilölle. Kuntaliitto pitää tärkeänä, että pykälän perusteluissa kuvataan selkeästi hankkeeseen ryhtyvän ja hankkeesta vastaavan roolit ja se, millaisissa tilanteissa seuraamusmaksu voidaan määrätä millekin toimijalle. Olennaista on, että seuraamusmaksu määrättäisiin kulloinkin sille taholle, joka on tosiasiallisesti syylistynyt laiminlyöntiin ja jonka ratkaisusta riippuu laiminlyönnin lakkaaminen.

Teettämisuhka ja uhkasakko (83 §)

Ottaen huomioon, mitä Kuntaliitto on ehdottanut säädettäväksi viranomaisista 7 ja 8 §:ssä, ehdotamme, että pykälän 1 mom. sana ”valvontaviranomainen” korvataan sanoilla ”tämän lain mukainen valvontaviranomainen”. Tällöin se kattaa sekä yleisten alueiden valvontaviranomaisen että hulevesivalvontaviranomaisen.

Tiedonsaantioikeudet (95 §)

Kuntaliitto katsoo, että tiedonsaantioikeuksista säätämisen perusteita tulee kuvata laajemmin. Nyt jää osin epäselväksi, mikä tässä säädettyjen oikeuksien varsinainen tarkoitus olisi. Kuntaliiton käsityksen mukaan ympäristöministeriö ja Suomen ympäristökeskus voivat saada kunnilta julkisia tietoja ilman erityistä säännöstäkin. Säännöksessä ei ehdoteta tietojensaantioikeutta salassa pidettäviin tietoihin. Kuntaliitto huomauttaa, että liitelakien luonnoksia ei ole tässä yhteydessä voitu arvioida.

Lopuksi

Lakiluonnosten keskeneräisyys erityisesti vaikutustenarvioinnin ja myös perustuslakiarvioinnin osalta ei ole mahdollistanut säännösehdotusten asianmukaista arviointia työryhmän toimikauden aikana. Kuntaliitto edellyttää, että asianmukainen ja riittävän kattava vaikutustenarviointi sisältyy lakiluonnokseen, joka lähetetään lausuntokierrokselle.

Kuntaliitto toteaa, että sääntelykokonaisuuteen sisältyy useita uusia ja aiempaa yksityiskohtaisemmin säänneltyjä lakisääteisiä tehtäviä kunnille.

Näitä ovat yhdyskuntakehittämislaissa:

- velvollisuus laatia maapoliittinen ohjelma
- velvollisuus koota, julkaista ja pitää saatavilla maapolitiikan seurantaan koskeva tietoaaineisto
- kehittämiskorvauksia koskevan tietoaaineiston pitämistä koskevan velvoitteen sisällöllinen laajentaminen
- ns. ilmaisluvotusvelvollisuuden poistuminen ensimmäisen asemakaavan alueella laajentaa kuntien yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, kun maanomistajat eivät enää tässä muodossa osallistu yhdyskuntarakentamiseen

Vastaavasti yhdyskuntarakentamislaissa tällaisia kunnan uusia velvoitteita olisivat muun muassa:

- lain mukaisen, sisältövaatimuksiltaan olennaisesti täsmentyneen yleisen alueen suunnitelman laatiminen yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa ja suunnitelmaan liittyvä vuorovaikutus kaikkien uusien tai peruskorjattavien yleisten alueiden osalta
- katualueen hallinta ja omistus kadunpitopäätöksen edellytyksenä
- ehdoton esteettömyyden edistämisvelvoite kunnossapidossa
- velvoite pitää yllä tietoaaineistoa yleisillä alueilla hallinnassaan olevista taitorakenteistaan
- velvoite laatia ja vuorovaikuttaa sekä pitää ajan tasalla kunnossapitosuunnitelma kaikille yleisille alueille
- velvoite ottaa käyttöön hallinnollinen lupamenettely sopimisen sijasta teknisten verkkojen sijoittamisessa yleiselle alueelle
- velvoite käsitellä yleisellä alueella tehtävästä työstä jätetty lupahakemus 21 vuorokauden kuluessa

Lisäksi Kuntaliitto muistuttaa, että jatkossa kaikkiin lunastuslain mukaisesti maksettaviin haitan- ja kohteenkorvauksiin tulee 25 %:n korotus (pl.

rakentamiskehotukseen perustuva lunastuskorvaus), mikä lisää kuntien kustannuksia, jotka liittyvät kaavojen toteuttamiseen.

Kuntaliitto toteaa, että nyt, kun rakennetun ympäristön lainsäädännön kehittämisen kokonaisuus (nk. KAATO-lait, alueidenkäyttölaki, lunastuslaki ja rakentamislaki) on hahmottunut, tulisi hallituksen esityksiin sisällyttää yhteisvaikutusten arviointi lakikokonaisuudesta.

Lakiluonnoksissa tulisi myös tunnistaa eri lakien ja niiden mukaisten menettelyjen väliset kytkennät. Eri lakien väliset viittaukset ovat välttämättömiä yhtenäisen kaavoitusta, kaavan toteuttamista ja rakentamista koskevan lakikokonaisuuden hajautuessa useisiin lakeihin. Tämä koskee sekä itse säännöksiä että niiden perusteluja.

SUOMEN KUNTALIITTO

Minna Mättö
johtava juristi

Paavo Taipale
yhdyskuntatekniikan päällikkö

Tiedoksi Kuntaliiton kirjaamo
Kaavojen toteuttamisen ja katujen kunnossapidon lainsäädännön uudistamista varten perustettu työryhmä