

10.10.2025

1.12.2024-30.9.2025 TOIMINEEN YMPÄRISTÖMINISTERIÖN KAAVOJEN TOTEUTAMISEN JA KATUJEN KUNNOSSAPIDON LAINSÄÄDÄNNÖN UUDISTAMISTA VALMISTELEVAN TYÖRYHMÄN TYÖ**Eriävä mielipide**

Rakennusteollisuus RT ja Infra ry jättävät eriävän mielipiteen edellä mainitun työryhmän valmistelemiin luonnoksiin koskien yhdyskuntakehittämislakia ja yhdyskuntarakentamislakia. Eriävän mielipiteen perusteet tuomme esiin jäljempänä.

Työryhmän tehtävänä oli valmistella hallituksen esityksen muotoon laaditut ehdotukset uudesta lainsäädännöstä - yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki.

Toteamme, että työryhmä ei saanut laadittua valmiiksi kumpaakaan edellä mainituista laeista hallituksen esityksen muotoon ja työryhmän työ jäi kesken. Työryhmän esitykset valmistuivat puutteellisina ja sisälsivät molemmista edellä mainitsemistani laeista vain keskeiset ehdotukset, pykälätekstit ja perustelutekstit. Lakiehdotuksista puuttuivat olennaiset osuudet ja riittävät tiedot hallituksen esityksen muotoon vaadittavasta ehdotuksesta, kuten esimerkiksi valmistelun taustat, ehdotusten vaikutusten arvioinnit kokonaisuudessaan jne. Esityksiä on täydennetty sittemmin joiltain osin työryhmän työn päättymisen jälkeen ympäristöministeriön virkamiesten toimesta.

Työryhmän työskentelystä

Työryhmä kokoontui 1/2025 alkaen 21 kuukauden ajan 28 eri kokouksessa, jotka kestivät vaihtelevasti 3-4 tuntia. Ajallisesti mittava valmistelu-aika huomioiden ja hyvin johdettuna työryhmän olisi tullut saada tehtävänsä valmiiksi. Työryhmän työn keskeneräisyyden suurimpana ongelmana pidän liiallista ajankäyttöä keskusteluun (noin vuosi), ilman, että ministeriön toimesta olisi valmisteltu ja edistetty samanaikaisesti pykäläluonnoksia esitettäväksi työryhmälle. Kokouksien jälkeen jäi myös epäselvyys siitä, miten ministeriö aikoo keskustelujen pohjalta pykäläesityksiä edistää.

Esimerkiksi maankäyttösopimuksia koskeva keskustelu käytiin 6/2024, johon liittyen ensimmäiset pykälät ja perustelut yhdyskuntakehittämislakia esitettiin ministeriön toimesta vasta noin vuoden kuluttua eli 6/2025 kokouksessa. Sinänsä yhdyskuntakehittämislakia esitetyt 6/2025 pykäläehdotukset perusteluineen

sekä vertailutekstit olivat selkeät ja laadukkaat vaikka olemmekin osin substanssista eri mieltä.

Yhdyskuntarakentamislakiin liittyen viimeisiin työryhmän kokouksiin 9/2025 tuotiin rakentamislaita suoraan kopioidut pykälät vastuista, sisältäen aiemmin rakentamislaita kumotun päävastuullista toteuttajaa koskevan pykälän. Samaan aikaan tuotiin työryhmään yllättäen myös esitykset suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuuksista. Seuraamusmaksun ja sen suuruuteen vaikuttavat pykälätekstit valmistuivat niin ikään viimeisiin kokouksiin eikä niiden vaikutuksia ole lainkaan arvioitu. Edellä mainituista aiheista ei ehditty työryhmässä keskustella, esimerkiksi siltä osin, miten rakentamislain talonrakentamista koskeva viisiportainen kelpoisuusluokittelu ja vastuusääntely voisivat suoraan soveltua kuntien yleisten alueiden suunnitteluun ja toteuttamiseen. Yhdyskuntarakentamislaki on edelleen keskeneräinen, epäselvä ja sisältää teknisiä virheitä.

Valitettavasti joudumme toteamaan työryhmän osalta, että lainvalmistelun johtamisessa ja varsinaisessa säädösvalmistelussa on epäonnistuttu, eikä lainvalmistelu ole ollut tasokasta. Olemme tästä myös omalta osaltamme vastuussa työryhmän jäsenenä.

Edellä mainittuun perustuen, meillä on erityisesti yhdyskuntarakentamislakiin liittyen suuri huoli siitä, kykeneekö ympäristöministeriö jatkovalmistelemaan asianmukaiset lakiesitykset hallituksen ehdotuksiksi luonnosten ollessa keskeneräiset.

Eriävä mielipide yhdyskuntakehittämislaita

PM Petteri Orpon hallitusohjelman mukaan selkeytetään maankäyttösopimuksia koskevaa lainsäädäntöä. Maankäyttösopimusten sisältö säilyy samanlaisena kuten nykyisin eikä lainsäädäntöä selkeytetä ja täsmennetä (YKL 14§) siltä osin, että laissa todettaisiin mistä voidaan sopia ja mistä ei (vrt. Ruotsi). Tarkoitamme tällä esimerkiksi sitä, että laissa olisi rajoite siitä, että maankäyttösopimuksella ei voida poiketa kehittämiskorvaussäännöksen määrästä tai ettei sopimuksella voida sopia toisin 500 kemin rajasta. Sama koskee kuntien velvoitetta esittää muodostuneet yhdyskuntarakentamiskustannukset.

Lainvalmistelun yhteydessä olisi tullut arvioida muutoksia maksujärjestelmään ja eriyttää maksut olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja greenfield-alueisiin. Yhteiskunnassa tunnistetut ja yleisten yhteiskunnallisten tavoitteiden mukaiset muutokset kaupungistumisesta, kiertotaloudesta ja ilmastonmuutoksesta on jäänyt kytkemättä esityksiin kuten esimerkiksi täydennysrakentamisen, käyttötarkoitustenmuutosten ja rakennusten purkamisen välttäminen. Mielestämme periaatteelliset muutosehdotukset olisi tullut tuoda ministeriöstä käsin.

Rakennusteollisuus RT esittää, että 11§: 3. momenttiin lisätään korvauksena kaavan muodostamasta arvonnoususta eri perusteet korvauksen enimmäismääristä alueittain 60/40/20 prosenttiin seuraavasti: enintään 60 prosenttia uusilla

yhdyskuntarakentamisen alueilla ja enintään 20 prosenttia olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä olevilla alueilla.

Rakennusteollisuus RT vastustaa sitä, että kunta voisi poiketa kehittämiskorvauksen 500 kemin kerrosneliömäärästä ja alentaa sen 200 kemiin jollain kunnan osa-alueella tai kaavoitettavalla alueella (YKL 20§). Hallitusohjelmassa ei mainita, että korvauksia tulisi korottaa. Esitetty 200 kemin alaraja on niin alhainen, että se pitäisi sisällään pientalorakentamisen. RT vaatii, että kohta 3) 20§:n 3. momentista poistetaan.

Rakennusteollisuus RT vastustaa RakL 57§:n poikkeamisluvan ja RakL 43 a §:n mukaisen puhtaan siirtymän sijoittamisluvan sisällyttämistä uusina maksuvelvoitteina korvausten piiriin. Rakennusteollisuus RT esittää YKL 18§:n poistamista.

Käyttötarkoituksenmuutoksia tulisi edistää kaikissa laeissa (RakL, AKL ja YKL) eikä lakien välillä tulisi olla ristiriitaa. Nyt esitetty maksujärjestelmä vaikeuttaa sitä mitä on vastaavasti tavoiteltu rakentamislaisissa. Edelleen totean, että maksujen linkittäminen poikkeamislupiin voi johtaa kahdenkertaisiin korvauksiin, kun ensin suoritetaan maksu kaavoituksen yhteydessä ja myöhemmin poikkeamisluvan yhteydessä.

Esitys vihreän siirtymän lupien hankkeiden maksuvelvoitteista on PM Petteri Orpon hallitusohjelman vastainen: Edistetään teollisuuspuistojen rakentumista, olemassa olevien teollisuuspuistojen kehittymistä, alueen teollisuuden uusiutumista ja laajentumista kevennetyllä lupamenettelyllä tinkimättä ympäristövaikutuksista. Tarkoitus on siis sujuvoittaa investointeja teollisuuspuistoilla. Investointiluvituksen sujuvuutta ja ennakoitavuutta parannetaan Suomen keskeisenä kilpailuetuna.

Rakennusteollisuus RT vastustaa YKL 12§ mainittua 15 vuoden määräaika ajallisena osallistumisvastuun perusteena ja vaatii, että määräaika on 10 vuotta.

Rakennusteollisuus RT vastustaa YKL 21§:n mainittua 15 vuoden määräaika koskien yhdyskuntarakentamisen toimenpiteiden toteuttamista. Esitämme, että määräaika on 10 vuotta.

Mielestäni yhdyskuntakehittämislain valmistelussa olisi tullut edistää maakäyttömaksuja ja kehittämiskorvauksia koskevassa selvityksessä esitettyjä toimenpiteitä (OTT, KTM Martti Häkkänen YM 2020:4).

Eriävä mielipide yhdyskuntarakentamislaisista

YRL 82§ ja 89§:n seuraamusmaksua koskeva sääntely on epäselvä ja voi johtaa kohtuuttomiin tilanteisiin eikä sääntelyyn liittyvää substanssia ole ymmärretty. Pykälät ja perustelut on valmisteltava kokonaan uudelleen ja arvioitava mahdolliset kohdentamisongelmat ja seuraamusmaksun vaikutukset. Seuraamusmaksu voidaan määrätä hankkeeseen ryhtyvälle, hankkeesta vastaavalle tai yksityiselle

henkilölle. Esityksestä ei ilmene miten seuraamusmaksu kohdennetaan tilanteessa, jossa hankkeeseen ryhtyvän ja urakoitsijan välille on tehty urakkasopimus ja kohdentaminen edellyttää urakkasopimuksen tulkintaa. Pykälässä esitetty viranomaisen harkintavalta seuraamusmaksun määräämiselle on liian laava ja mahdollistaa subjektiivisen arvioinnin (YRL 89§).

Kokonaan irrallisena on YRL 82§:ssä mainittu seuraamusmaksun määräämisen perusteena rakenteiden vakaus teknisenä suoritteena. Epäselväksi jää, kenelle seuraamusmaksu määrätään, jos teknisessä vakaudessa oleva virhe on suunnittelijan ja suunnittelija ja toteuttaja ovat eri taho.

Esitys ei ole riittävän tarkkarajainen, siltä osin, kenelle seuraamusmaksu voidaan eri tilanteissa asettaa. Seuraamusmaksun suuruus enimmäismäärältään 1 000 000 euroa on mielestämme seuraamuksena myös kohtuuton.

Ko. pykälät ja perustelut tulivat työryhmälle niin myöhään, ettei työryhmässä ehditty käymään sääntelyn sisältöä ja mahdollisia ongelmia läpi. Rakennusteollisuus RT vastustaa seuraamusmaksua koskevien pykälien YRL 82§ ja YRL 89 sisällyttämistä lakiin esitetyssä muodossa.

Rakentamislaita on suoraan siirretty viisitasoinen suunnittelutehtäviä ja rakentamistyön johtotehtäviä koskevat säännökset yhdyskuntarakentamislain 9 lukuun. Totean, ettei talonrakentamista koskevia pätevyksiä voida hyödyntää suoraan kadunrakentamistöihin. Sääntely edellyttäisi oman raskaan pätevyysjärjestelmän kehittämistä asetuksineen eikä perusteluteksteistä ilmene kelpoisuuksien arviointiperusteet. Sääntelyn vaikutusarviointit puuttuvat kokonaan esimerkiksi työvoiman saatavuuden, rakennusvalvonnan työmäärän ja kustannusvaikutusten osalta. Rakennusteollisuus RT vastustaa esitystä 9 luvussa mainittujen kelpoisuusvaatimusten sisällyttämistä lakiin.

Edelleen rakentamislaita on siirretty suoraan vastuusääntelyä koskevat pykälät yhdyskuntarakentamislain 10 lukuun. Sääntely edellyttäisi uusien asetusten laatimista. Totean, että ko. sääntely ei ole tällaisenaan toimiva ja esitys perusteluineen puutteellinen, sen lisäksi vaikutusarviointit puuttuvat. Esityksiä ei ehditty käsittelemään työryhmässä Rakennusteollisuus RT vastustaa esityksen 10 luvun vastuusääntelyn kirjaamista lakiin esitetyssä muodossa.

Rakennusteollisuus RT pitää tärkeänä, että kadunrakentamistöiden yms. yleisillä alueilla suoritettavien töiden suunnittelun ja rakentamisen laatua parannetaan mutta esitetty sääntely liittyen seuraamusmaksuun, kelpoisuuksiin ja vastuisiin liittyen ovat olennaisilta osin keskeneräiset.

Vaikka työryhmän työ on jo päättynyt, edellä mainittuun pidämme tärkeänä, että työryhmälle annetaan mahdollisuus vaikuttaa jatkovalmisteluun, ennen kuin esitys tuodaan hallituksen esityksenä lausunnolle.

Helsingissä 10. päivänä lokakuuta 2025

Rakennusteollisuus RT ry

Infra ry

Anu Kärkkäinen
johtaja, elinkeinoasiat

Juha Laurila
johtaja, elinkeinopolitiikka