

10.10.2025

KAATO-laki -työryhmä
Ympäristöministeriö

**KIINTEISTÖLIITON TÄYDENTÄVÄ LAUSUMA KOSKIEN TYÖRYHMÄSSÄ LAADITTUJA LUONNOKSIA HALLITUKSEN
ESITYKSIKSI YHDYSKUNTAKEHITTÄMISLAIKSI JA YHDYSKUNTARAKENTAMISLAIKSI**

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta osallistua työryhmään ja mahdollisuudesta lausua täydentävästi työryhmässä laadituista luonnoksista hallituksen esityksiksi laeiksi yhdyskuntakehittämisestä ja yhdyskuntarakentamisesta.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että työryhmän työn tulokset tulevat julkaistaviksi, jonka myötä olisi mahdollista myös tuoda ilmi eriävät näkökannat koskien joitakin kohtia hallituksen esitysluonnoksissa. Pidämme tärkeänä, että työryhmän työn tuloksena ja virkamiestyönä edelleen työstettynä syntyvä hallituksen esitysluonnos heijastelee pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelmaa ja pyrkimyksiä selkeyttää lainsäädäntöä sekä vahvistaa omaisuudensuojaa.

Yhdyskuntakehittämislaki

3 luku: Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

12 § Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset

Kiinteistöliitto katsoo, että kustannusten muodostumisen osalta ehdotettu ajallinen raja 15 vuotta ennen osallistumisvastuun perusteena olevan asemakaavan hyväksymistä on liian pitkä. Kohtuullinen raja olisi kymmenen vuotta ennen kaavan hyväksymistä. Kunnan vastuulla on ylläpitää kaavoituksen ajantasaisuutta. Yli kymmenen vuotta ennen kaavan hyväksymistä syntyneiden kustannusten osalta on vaikeaa nähdä niiden palvelevan osallistumisvastuun perusteena olevan kaavan toteutumista.

13 § Rakennuskorttelin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvien erityisten kustannusten huomioiminen

On hyvä, että maanomistajalle aiheutuvat kustannukset huomioitaisiin alentavana tekijänä osallistumisvastuun osalta. Kuitenkin olisi kohtuullista huomioida myös esimerkiksi pilaantuneen maan kunnostamisen kustannukset silloin, kun pilaantuminen on seurausta kiinteistöllä tai sen lähistöllä aikanaan eri omistajan toimista aiheutuneesta pilaantumisesta.

18 § Maankäyttö- tai kehittämiskorvaus erityistapauksissa

10.10.2025

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä erityisesti lisä- ja täydennysrakentamisen sujuvoittamista. Katsomme, että osallistumisvastuun ulottaminen joissakin tapauksissa koskemaan myös poikkeamisluvalla toteutettavaa rakentamista voisi olla hyväksyttävissä menettelyn sujuvoittamiseksi. Kuitenkin tältäkin osin osallistumisvastuu on rajattava siten, että se koskisi hankkeita, joissa rakennusoikeus lisääntyy yli 500 kem² ja enintään 60 % arvonnoususta.

20 § Kehittämiskorvauksen määrittämisen edellytykset ja enimmäismäärä

Kiinteistöliitto katsoo, että nykyisin voimassa olevassa laissa olevat raja-arvot koskien osallistumisvastuuta tulisi säilyttää. Osallistumisvastuun perusteena on merkittävä arvonnousu ja toisaalta kunnalle aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset. Alle 500 kem²:n lisärakennusoikeutta ei voida pitää kovin merkittävänä, eikä tämän kokoluokan rakentamisesta aiheudu merkittävää uutta yhdyskuntarakentamisen tarvetta.

Osallistumisvastuun kustannusperusteisuus sekä kustannusten kohtuullisuus on tärkeää säilyttää. Muussa tapauksessa kyse olisi lähinnä veroluonteisesta maksusta. Omaisuuden suojan kannalta 60 %:n raja-arvoa voidaan pitää ehdottomana ylärajana kustannusperusteisen osallistumisvastuun määrälle. Näin ollen 5 momentti tulee näkemyksemme mukaan poistaa.

Maltillinen kehittämiskorvausten taso on kriittisessä asemassa asunto-osakeyhtiöiden lisärakentamishankkeissa. Asunto-osakeyhtiöiden tavoitteena ei ole tuottaa voittoa osakkailleen. Lisärakennushankkeiden toteuttamisen tarkoituksena on saada tarvittavaa lisärahoitusta korjaus- ja perusparannushankkeisiin ulkopuolisen pankkirahoituksen saatavuuden heikennyttyä monilla alueilla.

21 § Yhdyskuntarakentamisen toimenpiteiden toteutusvelvollisuus

Katsomme, että esitetty 15 vuoden aikaraja yhdyskuntarakentamisen toimenpiteiden toteutukselle on liian pitkä. Kohtuullinen aikaraja olisi kymmenen kehittämiskorvauksen maksamisesta. Muussa tapauksessa myös maksamista tulisi jaksottaa toteutuksen mukaisesti.

6 luku: Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

Luvussa käsitellyn lunastamisen osalta tulisi edelleen selventää lunastuslain mukaisesti lunastuksen viimesijaisuutta suhteessa kunnan käytettävissä oleviin muihin maanhankintakeinoihin.

Yhdyskuntarakentamislaki

4 luku: Rakentaminen

19 § Katualueen rakentaminen

10.10.2025

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että kunnan velvoitteesta toteuttaa katualueiden ja muun yhdyskuntarakenteen rakentaminen kaavan toteutumisen edellyttämässä aikataulussa pidetään kiinni. Se, että kunta voi vedota toteutuksen viivästymisen tai toteuttamatta jäämisen osalta kustannuksiin, ei ole kiinteistönomistajan kannalta kohtuullista. Tältä osin tulisi toimia vähintään yhdyskuntakehittämislain 3 luvun 21 §:n mukaisissa ajoissa, takarajan ollessa tällöin kymmenen vuotta kehittämiskorvauksen maksamisesta.

5 luku: Kunnossapito*29 § Kadun kunnossapito*

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä kunnossapitosuunnitelman laatimista kunnossapitotoimien tason määrittämiseksi. Tämä on tärkeää paitsi kuntien, myös kiinteistönomistajien kunnossapitotoimien tason yhdenmukaiseksi määrittelemiseksi

Pidämme tärkeänä, että vähintään perusteluiden tasolle kirjattaisiin kunnossapitoluokan vaikutus myös kiinteistönomistajalta edellytettävään kunnossapidon tasoon. Samalla tämän tulisi heijastua myös mahdollisessa vahinkotilanteessa tehtävään vahingonkorvauslain mukaiseen arviointiin kiinteistönomistajan huolellisuusvelvoitteen täyttämisestä.

32 § Tontin ja rakennuspaikan omistajan ja haltijan velvollisuus yleisen alueen kunnossapitoon

Sääntelyn uudistamisen tavoitteena on ollut sen selkeyttäminen. Yksi keskeisistä, selkeyttämistä kaipaavista osa-alueista koskee selvitysten perusteella kadun kunnossapitovastuiden jakautumista kunnan ja kiinteistönomistajan kesken. Nähdäksemme esitysluonnoksessa ei ole onnistuttu selkeyttämään sääntelyä riittävästi.

Erilaisten katurakenteiden ja -tyyppien moninaisuudesta johtuen näkisimme, että tarkoituksenmukainen vastuunjako olisi se, että kiinteistönomistajalle kuuluisi kiinteistöliittymän sekä kiinteistöönsä rajautuvan jalkakäytävän talvikunnossapito ja puhtaanapito. Ajoradan sekä kevyenliikenteenväylän ja viherkaistojen kunnossapidon tulisi kuulua kunnalle. Tällä vastuunjaolla varmistettaisiin myös paremmin kevyenliikenteenväylien yhtenäinen ja riittävä kunnossapidon taso.

35 § Kunnossapitoluokat

Kiinteistöliitto kannattaa kunnossapitoluokituksen luomista ja kirjaamista kunnan laatimaan kunnossapitosuunnitelmaan. Näkemyksemme mukaan kuntoluokituksen tulisi koskea myös kiinteistönomistajan vastuulla olevaa kunnossapitoa ja puhtaanapitoa. Edelleen tämän tulisi heijastua myös mahdolliseen vahinkotilanteessa tehtävään vahingonkorvauslain mukaiseen huolellisuusarviointiin kiinteistönomistajan vastuun osalta.

8 luku: Hulevedet*60 § Hulevesien hallintasuunnitelma*



10.10.2025

Kiinteistöliitto kannattaa uutena esitettyä hulevesien hallintasuunnitelman laatimista. Erityisen tärkeää on, että pykälän neljännessä momentissa huomioidaan vaikeutuvien sääolosuhteiden myötä lisääntyvät rankkasateet. Selvityksen tekeminen on kunnille vapaaehtoista, jolloin kunnat voivat arvioida, onko niillä tarvetta suunnitelman toteuttamiselle. Kuitenkin on huomioitava, että sääilmiöiden ja kiinteistöihin kohdistuvien ilmatoriskit ovat hyvin paikallisia. Siksi on vaikeaa tehdä kuntatasolla yleispätevää arviota siitä, onko suunnitelmalle tarvetta. Kuntien tulisi huomioida sään ääri-ilmiöiden lisääntyminen sen toiminnassa, oli sillä laadittu hulevesien hallintasuunnitelma tai ei. Pykälässä 54 todetaan, että

Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi kokonaan imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.

On olennaista huomata, että vaikka kiinteistö pystyisi normaalioloissa imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä riittävästi, kovien rankkasateiden aikana tämä ei välttämättä ole mahdollista. Lisäksi ympäristön olosuhteet ja vuodenaikaiset vaihtelut vaikuttavat maaperän imeyttämiskykyyn: hellejaksot päättyvät usein rankkasateisiin, jolloin maa on kuivaa ja kovaa, eikä vesi pääse imeytymään maaperään. Tällöin riski tulvinnalle ja tulvavahingoille kasvaa merkittävästi.

Kiinteistönomistaja ei voi vaikuttaa siihen, missä hulevesiverkoston sisääntulot eli viemärit sijaitsevat. Hulevesien ohjaamiseen viemäriin vaikuttaa olennaisesti viemäriin sijainti ja maaston muodot. Joissain tapauksissa kiinteistönomistajan voi olla erittäin vaikeaa tai käytännössä mahdotonta ohjata hulevedet hulevesiviemäriin tilanteessa, jossa tontin imeyttämisen ja viivyttämiskapasiteetti ylittyy. Vaikka hulevedet onnistuttaisiin ohjaamaan viemäriin, tulva voi muodostua tilanteissa, joissa viemäriin ulostulo ei kykene ottamaan vastaan vesimassaa riittävän nopeasti. Tulvintaa syntyy myös tilanteissa, joissa auto- ja kävelyväylille kertynyt vesi ei löydä hajanaisesti sijoitettuihin viemäreihin.

Tulvinnasta syntyneet vahingot kiinteistölle tai sen irtaimistolle syntyneet tulvavahingot jäävät yksin kiinteistönomistajan korvattavaksi. Tilannetta vaikeuttaa se, että vakuutusten vakuutusehdoissa on yleensä asetettu tiukat ehdot sille, millaisissa tilanteissa hulevesitulvien vahinkoja korvataan. Näin ollen Kiinteistöliitto katsoo, että kunnan tulee huolehtia siitä, että hulevesijärjestelmän kapasiteetti on riittävä myös sääolosuhteiden vaikeutuessa ja rankkasateiden voimistuessa. Lisäksi tulee huolehtia siitä, että hulevesiviemärit on sijoitettu siten, että hulevesien johtaminen niihin tonteilta on tosiasiallisesti mahdollista.

Kunnioittavasti

Tapio Haltia
vanhempi lakiasiantuntija

Janne Salakka
Yhteiskuntasuhdepäällikkö