

14.4.2026

Kotkan kaupunki, kaupunkirakennelautakunta

Kotkan kaupungin lausunto, yhdyskuntakehittämislaki (lausuntopalvelun otsikointi)

1 Yleiset säännökset

2 Kunnan maapolitiikka

3 Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

- 12§ ”Jos asemakaavan mukaisen rakennuskorttelin tai sen osan rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuu kiinteistönomistajalle kustannuksia, jotka rinnastuvat edellä 11 §:ssä tarkoitettuihin kustannuksiin, on nämä otettava huomioon kiinteistön arvonnousua arvioitaessa sitä alentavina tekijöinä.” Kotkan kaupunki huomauttaa, että kaavoitusprosessin kustannukset yksityisomisteisella maalla kuuluvat perustellusti kiinteistönomistajalle jatkossakin. Yksityiseen tarpeeseen laaditun kaavan kustannukset eivät kuulu veronmaksajille. Mikäli kaavoitettava alue on yksityistä aluetta laajempi, kuuluvat yleisiin alueisiin liittyvät kaavoituskustannukset luontevasti kunnan vastuulle.
- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen rajaaminen 15 vuoden aikajänteelle maankäyttö sopimuksen solmimisesta tai kehittämiskorvauksen määrittämisestä on aikajänteellä epärealistinen. Infrastruktuurirakenteiden käyttöikä on tyypillisesti 50 vuoden luokkaa, lisäksi infrastruktuuri vaatii jatkuvaa ylläpitoa sekä uusimista, kun korjaaminen ei riitä. Korvausperuste muodostuu esitetyllä aikajänteellä liian suppeaksi, ja vaikeuttaa infrastruktuurin ylläpitoa. Tällä on lopulta kielteinen vaikutus myös kuntien infrastruktuurin kuntoon ja kiinteistöjen arvoon.
- Kotkan kaupunki pitää rajattua mahdollisuutta maankäyttö- tai kehittämiskorvaukseen poikkeamisluvan ja puhtaan siirtymän sijoittamisluvan yhteydessä tärkeänä ja tarpeellisena osana lakiehdotusta.

4 Kehittämialue

5 Tonttijako

6 Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

- Lakiesityksen mukaan ei maanomistajan tarvitse enää luovuttaa korvausta kunnalle ensimmäisessä kaavassa katualueeksi kaavoitettuja alueita. Katualueiden ilmaisluovutuksen poistuessa kunnalle kohdistuvat kaavoituskustannukset nousevat erityisesti uusilla kehittyvillä alueilla.

7 Muutoksenhaku

8 Erinäisiä säännöksiä

9 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Vaikutusten arviointi

Valinta: Jossain määrin puutteellisenä.

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

- Maankäyttö- ja rakennuslain korvaamisessa usealla eri lailla on riski, että ei tunnisteta eri lakien vaikutuksia toisiinsa sekä maankäyttöön ja rakentamiseen laajemmin. Kotkan kaupunki esittää, että lakien vaikutusten arviointia tulisi ulottaa laajempaan kokonaisuuteen.
- 16§ määräyksessä mahdollisen maankäytösopimuksen erillisestä tiedotusvelvollisuudesta osallisille jo ennen kaavoituksen käynnistämistä seuraa kaavoitusprosessin kannalta tarpeetonta monimutkaisuutta, kun sopimustarpeesta ja sopimuksen tulevasta käsittelystä voidaan ilmoittaa kattavasti kaavoituksen vireilletulon yhteydessä. Maankäytösopimuksellahan ei voida ohjata kaavoitusta. Määräyksen epämääräisyys lisää kaavoitusprosessiin uusia valitusperusteita ilman, että määräyksellä tosiasiallisesti lisättäisiin osallisten oikeusturvaa. Kaavoitusta ennakoiva osalliskäsittely on myös omiaan sekoittamaan osallisten käsitystä kaavoituksen etenemisestä. Lisäksi myöskään osalliset eivät voi vaikuttaa sopimuksen sisältöön ennen kaavoitusta. Määräys tulisi poistaa lakiehdotuksesta.

Kotkan kaupungin lausunto, yhdyskuntarakentamislaki (lausuntopalvelun otsikointi)

1 Yleiset säännökset

- Määritelmät osittain epäselviä eikä täysin yksiselitteisiä, esimerkiksi hyvä rakentamistapa, onko esteettömyys huomioitava mm. hulevesien tai huoltoteiden suunnitelmissa.

2 Viranomaiset

3 Suunnittelu

§ 10 suunnittelun yleiset vaatimukset

- Yleisten alueiden suunnittelulle ja toteutukselle asetetut uudet vaatimukset ovat lähtökohtaisesti kannatettavia ja tärkeät asiat on nostettu esiin. Käytännössä kuitenkin vaatimusten laajuus ja osittainen tulkinnanvaraisuus voi kuitenkin lisätä merkittävästi muun muassa suunnittelun työmäärää sekä suunnitelmien valituserkkyyttä.

§ 14 Yleisen alueen suunnitelman esitystapa

- Yleisten alueiden suunnitelmien esitystavaksi esitetyt koneluettavat suunnitelmat ovat hyvä kehityssuunta ja tukevat rakennetun ympäristön digitalisaatiota. Toteutus edellyttää kuitenkin kunnissa investointeja muun muassa ohjelmistoihin, laitteisiin- sekä henkilöstön osaamisen, että toimintatapojen kehittämiseen. Tämä on hyvä huomioida erityisesti siirtymävaiheessa. Tietomallivaatimukset koskevat jo rakennuksia.

4 Rakentaminen

27 § Muun yleisen alueen luovuttaminen yleiseen käyttöön

- Laki ehdotuksen mukaan muun yleisen alueen luovuttaminen yleiseen käyttöön edellyttää, että alueen omistusoikeudesta on sovittu etukäteen. Lähtökohtaisesti muutos on kannatettava ja tuo selkeyttä. Kunnissa on kuitenkin paljon yleisiä alueita, joita ei ole lunastettu kunnan omistukseen. Omistusoikeuksien selvittäminen ja niistä sopiminen maanomistajien kanssa edellyttää mittavia henkilöresursseja sekä taloudellisia resursseja. Ehdotettu muutos voi lisätä hallinnollista kuormitusta.

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 määräaikaa.

- Ei pitäisi. Investointitasossa on vaihtelua ja tiukka määräaika veisi joustavuuden pois ja pakottaisi rakentamaan, vaikka tarvetta ei välttämättä olisi.

5 Yleisen alueen käyttöön luovuttaminen ja lakkaaminen

6 Kunnossapito

33 § Taitorakenteita koskevat tietoaineistot ja rasitteet

- Kunnan olisi laadittava kunnan hallinnassa olevista taitorakenteista lain 33 §:n mukainen tietoaineisto viimeistään viiden vuoden sisällä lain voimaan tulosta. Päivittäminen vaatii resursseja.

36 § Kunnossapitosuunnitelman laatiminen

- Kunnossapitosuunnitelman laatiminen on merkittävin muutos lakiehdotuksessa. Kunnossapitosuunnitelman laatiminen on jokseenkin liian ehdotonta ja muodostaa kunnille tietynlaisen laatutason lupauksen, se voi lisätä valituserkkyyttä ja hallinnollista kuormitusta. Suunnitelman laatiminen edellyttää uusia toimintatapoja ja merkittäviä resursseja, mikä toisaalta on hyvä kehityssuunta.

37 § Kunnossapitoluokat

- Katujen kunnossapitoluokitusten päivittäminen on hyvä ja kannatettava uudistus, mutta sekin vaatii kehitystä muun muassa toimintamalleihin sekä riittäviä resursseja.

7 Tekniset verkot

8 Työ kadulla ja muulla yleisellä alueella

- Lakiesityksen mukaan kunnalla olisi mahdollisuus painavasta syystä kieltää työ katualueella tai muualla yleisellä alueella tai siirtää työtä enintään 1+2 vuodella. Ehdotus on hyvä, jonka avulla voitaisiin välttyä tilanteilta, missä samaa katua kaivetaan auki eri toimijoiden taholta jopa perättäisinä vuosina.
- Huomioitava kuitenkin, että miten määritellään painava syy. Ja miten työn siirtäminen on kirjattu sopimukseen. Kunnalle ei saa aiheuta kuluja työn siirtämisestä.

9 Hulevedet

10 Maksut

11 Pakkokeinot ja seuraamukset

- Kannatettava, vaatii kuitenkin myös henkilöstöä toteuttamaan valvontaa ja sopimusten päivittämistä, että sanktiot ovat yhdenvertaiset esimerkiksi urakkaohjelmaan tai urakkasopimukseen nähden.

12 Erinäisiä säännöksiä

13 Voimaantulo ja siirtymäsäännökset



- Taitorakenteiden osalta siirtymäaika 5 vuotta on melko lyhyt. Dokumentoinnin toteutuksen, vastuunjaon, olemassa olevan dokumentoinnin selkeyttäminen vaatii henkilöresursseja ja koordinoitua.



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?

En osaa sanoa

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

Toiminnan selkeyttämiseen kaavoituksesta rakentamiseen.

Vapaa sana