

Kouvolan kaupungin maapoliittisen ohjelman 2026 hyväksyminen

11174/10.00.00/2025

Tekninen lautakunta 3.9.2026 § 169

Valmistelija: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Maapoliittinen ohjelma suositellaan päivitettäväksi valtuustokausittain. Tämä vuoden 2026 ohjelma pohjautuu pääosiltaan vuoden 2024 maapoliittiseen ohjelmaan. Aiemman ohjelman hyväksymisen jälkeen tapahtuneet lainsäädäntömuutokset on huomioitu. Rajoitusta ensimmäisen asemakaavan laatimiseksi ainoastaan kaupungin omistamalle maalle on lievennetty, jos yksityiselle maalle sijoittuva kaavahanke mahdollistaa alueelle merkittäviä elinvoimainvestointeja, ja maanomistaja sitoutuu merkittäviltä osin vastaamaan kaavoituksesta johtuvista yhdyskuntatekniikan suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista. Lisäksi on korostettu metsien roolia kaupungin strategisena omaisuutena.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet

Alueidenkäyttölain mukaan kunnan on huolehdittava maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan. Kunnalla on oltava käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus (AKL 20 §). Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi (AKL 5 a §).

Aktiivista maapolitiikkaa harjoittamalla kaupunki pyrkii siihen, että kaupungin maanomistus ja oikea-aikainen tonttien luovutus turvaa osaltaan kaupunkirakenteen kehittämistä ja kaupungin elinvoimaa. Hyväksyttyä suunnitelmallista ja pitkäjänteistä maapolitiikkaa noudattamalla toteutuu maanomistajien ja tonttien saajien tasavertainen kohtelu sekä kaupungin toimien läpinäkyvyys ja johdonmukaisuus. Hyväksyttyjä maapoliittisia periaatteita johdonmukaisesti noudattamalla kaupunki voi pitää hankittavan raakamaan sekä luovutettavien rakennuspaikkojen hintatasot kohtuullisina. Maapoliittiset toimet tukevat kaupunkistrategian toteutumista.

Tällä hetkellä on voimassa kaupunginvaltuuston 13.5.2024 § 20 vahvistama "Kouvolan kaupungin maapoliittinen ohjelma 2024". Tämä vuoden 2026 ohjelma pohjautuu pääosiltaan aiempaan maapoliittiseen ohjelmaan. Aiemman ohjelman hyväksymisen jälkeen tapahtuneet lainsäädäntömuutokset on huomioitu. Rajoitusta ensimmäisen asemakaavan laatimiseksi ainoastaan kaupungin omistamalle maalle

on lievennetty, jos yksityiselle maalle sijoittuva kaavahanke mahdollistaa alueelle merkittäviä elinvoima-investointeja, ja maanomistaja sitoutuu merkittävilta osin vastaamaan kaavoituksesta johtuvista yhdyskuntatekniikan suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista.

Kuntaliitto suosittelee, että maapoliittinen ohjelma tulisi käydä läpi ja tarvittaessa tarkistaa valtuustokausittain sekä tarvittaessa kuntastrategian tai asunto- ja elinkeinopoliittisten linjausten tarkentuessa taikka yleiskaavoituksen niin vaatiessa.

Ohjelman valmistelu on toteutettu viranhaltijatyönä kaupunkisuunnitteluyksikössä kaupungin johtoryhmässä sekä tekniikka- ja ympäristöpalvelut -toimialan johtoryhmässä keskusteltujen linjausten mukaisesti.

Valtuustoryhmillä on ollut mahdollisuus tutustua ja kommentoida ohjelmaa vuodenvaihteen 2025-26 molemmin puolin. Ohjelmasta antoivat lausunnon Kokoomuksen, Keskustan ja Perussuomalaisten valtuustoryhmät ja ohjelmassa on huomioitu valtuustoryhmien esittämiä täydennyksiä.

Kouvolan kaupungin maapoliittinen ohjelma 2026 on **liitteenä**.

Lisätietoja: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy Kouvolan kaupungin maapoliittisen ohjelman 2026 ja esittää sitä kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Teknisen lautakunnan jäsen Mikko Jaanu poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus 21.9.2026

Valmistelija: hallintojohtaja Saara Rahkonen-Rannikko, puh. 020 615 9066, saara.rahkonen-rannikko(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Tekninen lautakunta on käsitellyt maapoliittista ohjelmaa 3.9.2026 ja esittää sitä kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Asiaa on valmisteltu siten teknisellä toimialalla ja lautakunnan ehdotus tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ja edelleen valtuustolle päätettäväksi.

Maapoliittinen ohjelma suositellaan päivitettäväksi valtuustokausittain. Tämä vuoden 2026 ohjelma pohjautuu pääosiltaan vuoden 2024 maapoliittiseen ohjelmaan.

Keskeisinä päivityksinä todetaan lautakunnan esityksessä seuraavaa: Aiemman ohjelman hyväksymisen jälkeen tapahtuneet lainsäädäntömuutokset on huomioitu. Rajoitusta ensimmäisen asemakaavan laatimiseksi ainoastaan kaupungin omistamalle maalle on lievennetty, jos yksityiselle maalle sijoittuva kaavahanke mahdollistaa alueelle merkittäviä elinvoimainvestointeja, ja maanomistaja sitoutuu merkittävilta osin vastaamaan kaavoituksesta johtuvista yhdyskuntatekniikan suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista. Lisäksi on korostettu metsien roolia kaupungin strategisena omaisuutena.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Tekniikka ja ympäristö -toimialan valmistelu, kaupungingeodeetti:

Alueidenkäyttölain mukaan kunnan on huolehdittava maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan. Kunnalla on oltava käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus (AKL 20 §). Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle (AKL 5 a §).

Aktiivista maapolitiikkaa harjoittamalla kaupunki pyrkii siihen, että kaupungin maanomistus ja oikea-aikainen tonttien luovutus turvaa osaltaan kaupunkirakenteen kehittämistä ja kaupungin elinvoimaa. Hyväksyttyä suunnitelmallista ja pitkäjänteistä maapolitiikkaa noudattamalla toteutuu maanomistajien ja tonttien saajien tasavertainen kohtelu sekä kaupungin toimien läpinäkyvyys ja johdonmukaisuus. Hyväksyttyjä maapoliittisia periaatteita johdonmukaisesti noudattamalla kaupunki voi pitää hankittavan raakamaan sekä luovutettavien rakennuspaikkojen hintatasot kohtuullisina. Maapoliittiset toimet tukevat kaupunkistrategian toteutumista.

Tällä hetkellä on voimassa kaupunginvaltuuston 13.5.2024 § 20 vahvistama "Kouvolan kaupungin maapoliittinen ohjelma 2024". Tämä vuoden 2026 ohjelma pohjautuu pääosiltaan aiempaan maapoliittiseen ohjelmaan. Aiemman ohjelman hyväksymisen jälkeen tapahtuneet lainsäädäntömuutokset on huomioitu. Rajoitusta ensimmäisen asemakaavan laatimiseksi ainoastaan kaupungin omistamalle maalle

on lievennetty, jos yksityiselle maalle sijoittuva kaavahanke mahdollistaa alueelle merkittäviä elinvoimainvestointeja, ja maanomistaja sitoutuu merkittävilta osin vastaamaan kaavoituksesta johtuvista yhdyskuntatekniikan suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista.

Kuntaliitto suosittelee, että maapoliittinen ohjelma tulisi käydä läpi ja tarvittaessa tarkistaa valtuustokausittain sekä tarvittaessa kuntastrategian tai asunto- ja elinkeinopoliittisten linjausten tarkentuessa taikka yleiskaavoituksen niin vaatiessa.

Ohjelman valmistelu on toteutettu viranhaltijatyönä kaupunkisuunnitteluyksikössä kaupungin johtoryhmässä sekä tekniikka- ja ympäristöpalvelut -toimialan johtoryhmässä keskusteltujen linjausten mukaisesti.

Valtuustoryhmillä on ollut mahdollisuus tutustua ja kommentoida ohjelmaa vuodenvaihteen 2025-26 molemmin puolin. Ohjelmasta antoivat lausunnon Kokoomuksen, Keskustan ja Perussuomalaisten valtuustoryhmät ja ohjelmassa on huomioitu valtuustoryhmien esittämiä täydennyksiä.

Kouvolan kaupungin maapoliittinen ohjelma 2026 on **liitteenä**.

Lisätietoja: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, [mi.suoknuuti\(at\)kouvola.fi](mailto:mi.suoknuuti(at)kouvola.fi)

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. osaltaan hyväksyä Kouvolan kaupungin maapoliittisen ohjelman ja
2. esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Kouvolan kaupungin maapoliittisen ohjelman 2026 (liitteenä).

Kaupunginhallituksen päätös: