

Kadunpitovelvollisuus asemakaava-alueella

YHTV 11.10.2023 § 63
2360/10.03.01.00/2023

Valmistelija

Tekninen johtaja Janne Karhu, p. 040-544 3219

Kadunpitovelvoitteista säädetään maankäyttö ja rakennuslaissa ja –asetuksessa, laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidossa sekä tieliikennelaissa.

1.1.2025 alkaen laki uudistuu Alueidenkäyttölainsäädännön mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti katualue käsittää asemakaavassa osoitetun katualueen maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen, jollei asemakaavassa ole toisin osoitettu.

Kadunpito käsittää, edelleen lain mukaisesti, kadun suunnittelemisen, rakentamisen ja sen kunnossa- ja puhtaanapidon sekä muut toimenpiteet, jotka ovat tarpeen katualueen ja sen yläpuolisten ja alapuolisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden yhteen sovittamiseksi.

Kadunpidon järjestäminen kuuluu kunnalle. Kunta voi antaa sille kuuluvan kadunpidon kokonaan tai osittain muiden tehtäväksi, vastuu säilyy tästä huolimatta edelleen kunnalla.

Asemakaavoituksen kaavoitus sopimuksessa kadunpidosta on voitu sopia myös toisin, jolloin kadun rakentamis- ja kunnossapitovastuu on edelleen maanomistajalla tai alueen haltijalla.

MRL 91 § Toteuttamisvastuun siirto maanomistajalle tai -haltijalle

Jos asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi lomatai matkailuhanketta taikka muuta vastaavaa hanketta varten, voidaan kaavaan ottaa määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta kokonaan tai osittain siirretään maanomistajalle tai -haltijalle. Jollei maanomistaja tai -haltija huolehdi määräyksen edellyttämällä tavalla kaavan toteuttamisesta, kunnalla on toissijainen kaavan toteuttamisvastuu. Kunnalla on tällöin oikeus periä kustannukset laiminlyöjältä.

MRL 85 § Kadun rakentaminen.

Katu rakennetaan kunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Katu on suunniteltava ja rakennettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

MRL 86 § Kadunpitovelvollisuuden alkaminen ja kadunpitopäätös. Kadunpitovelvollisuus alkaa, kun asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön liikennetarve sitä edellyttää eikä kadun rakentamisesta kunnalle aiheutuvia kustannuksia ole pidettävä kohtuuttomina kadun rakentamisella tyydytettävään liikennetarpeeseen verrattuna.

Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa tarkoitetut velvollisuudet alkavat, kun katu tai kadun osa tyydyttää asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön

tarpeen ja sitä koskeva kunnan päätös (kadunpitopäätös) on tehty. Samasta ajankohdasta katsotaan katu luovutetuksi yleiseen käyttöön.

Kunta voi tehdä päätöksen kadunpidon lopettamisesta, jos toteutunut maankäyttö ei enää edellytä kadunpitoa.

MRL 88 § Tonttiliittymä ja pääsytie

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kustannuksellaan tonttiliittymän rakentamisesta rakennetun kadun ajoradan reunasta kiinteistölleen. Jos kiinteistölle rakennetaan, ennen kuin sitä palveleva katu on rakennettu, kiinteistön omistajan tai haltijan on kustannuksellaan järjestettävä tontille ajokuntoinen pääsytie. Kunta on velvollinen korvauksetta sallimaan käytettävissään olevan soveltuvan katualueen käyttämisen pääsytien rakentamiseen.

Esittelijän esitys

Valiokunta käy keskustelua asemakaava alueella olevista yksityisteistä ja vallitsevista käytännöistä kaupungin kadunpitovelvoitteiden osalta.

Ohjausesitys

Valiokunta kuuli esittelyn ja kävi keskustelua kadunpitovelvoitteeseen liittyen. Kaupungin tulee varmistaa lainsäädännön ja yksityistiekäytäntöjen edellyttämien tienpidon vastuiden toteutuminen yhdenvertaisesti koko kaupungin alueella voimassa olevien lakien ja sopimusten mukaisesti. Tulkinta voi tarkoittaa myös esimerkiksi aikaisemmin kaupungin talvikunnossapidon piirissä olleiden tieosuuksien kunnossapidon päättymistä. Yhteisövaliokunnan ohjausesitys on, että toteutuneiden asemakaava-alueiden osalta myös tarkasteltaisiin edellytykset tarvittavien kadunpitopäätösten tekemisestä.