

Asia: VN/30449/2023

## **Luonnos hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi**

### 1 luku Yleiset säännökset

#### **Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.**

Luvussa määritellään lain tarkoitus, soveltamisala ja keskeiset käsitteet. Lain tavoitteena on mahdollistaa alueidenkäyttölain mukaisten kaavojen sujuva toteutus, turvata kiinteistönomistajien oikeudet sekä edistää markkinoiden toimivuutta ja hyvän hallinnon periaatteiden toteutumista yhdyskuntakehittämisessä. Lukuun sisältyvät myös ympäristöministeriön ja kunnan tehtävät yhdyskuntakehittämisen ohjauksessa ja toteutuksessa. Määritelmät selkeyttävät lain soveltamista ja yhtenäistävät käsitteistöä.

### 2 luku Kunnan maapolitiikka

#### **A. Onko mielestänne tarkoituksenmukaista edellyttää laissa, että nimenomaan kunnanvaltuusto päättää maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä (7 §:n 1 mom.)?**

Kyllä

#### **Perustelut antamallenne vastaukselle.**

On tarkoituksenmukaista, että kunnanvaltuusto hyväksyy lopulta kuntaa koskevat strategiset linjaukset ja ohjelmat.

#### **B. Pidätekö tarkoituksenmukaisena sitä, että kunta voisi päättää olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa, jos sen laatiminen olisi kunnassa ilmeisen tarpeetonta (7 §:n 4 mom.)?**

Kyllä

#### **Perustelut ja täydennykset**

On tarkoituksenmukaista, että kunta itsehallinnollisesti ratkaisee maapoliittisen ohjelman päivittämisen tai laatimisen tarpeesta omista intresseistään johtuen.

#### **C. Muut näkemyksenne kunnan maapolitiikkaa koskevista säännösluonnoksista (luku 2).**

Kunnan maapolitiikalla tarkoitetaan kunnan maanhankintaan ja luovuttamiseen sekä kaavojen toteuttamisen mahdollistamiseen liittyviä tavoitteita, toimenpiteitä ja sopimustoimintaa.

Luvussa säädetään kunnan maapolitiikan tavoitteista, avoimuudesta, johdonmukaisuudesta ja yhdenvertaisuudesta.

Kunnalle asetetaan velvollisuus laatia maapoliittinen ohjelma, pitää se ajantasaisena ja seurata sen toteutumista. Maapoliittisessa ohjelmassa tulee määritellä kunnan maapolitiikan tavoitteet ja käytettävät keinot niiden saavuttamiseksi. Käytettävien keinojen käytön edellytykset tulee selostaa ja niiden käyttöön sovellettavat periaatteet.

Velvoite laissa on uusi mutta on ollut käytössä jo monilla kunnilla. Periaatteellinen asiakirja jonka valtuusto hyväksyisi joko omanaan tai osana isompaa strategista kokonaisuutta (esim. kuntastrategia).

Tavoitteena on, ettei maapoliittisen ohjelman muodosta ja esitystavasta määrätä lailla. Kukin kunta saa päättää minkälainen ohjelmasta muodostuu. Tulisi laadittavaksi/päivitetäväksi valtuustokausittain. Olisi muutoshakukelpoinen ja osallisten määrä hyvin laaja kattaen ainakin kunnanjäsenet, kiinteistönomistajat, kiinteistö- ja rakennusalan toimijat ja muut viranomaiset.

Mikäli maapoliittisesta ohjelmasta tulee hyvinkin yksityiskohtainen toimintaohje, voi riskinä olla sen vahvistamisen ongelma muutoksenhaun takia.

Monissa strategioissa ei ole varsinaista konkretiaa, mutta esityksen mukaan maapoliittisessa ohjelmassa voidaan antaa alueellisestikin erilaisia maapoliittisia ohjeita. Tällä voi olla vaikutusta eri tahojen, maanomistajien intresseihin niin paikallisesti kuin alueellisestikin ja jotka saattavat herättää kiinnostuksen muutoksenhakua kohtaan.

Maapoliittinen ohjelma voidaan laatia yhdessä toisen kunnan kanssa tai ohjelman laatimisesta voidaan poiketa, jos se on kunnassa ilmeisen tarpeetonta.

Toteutumista tulisi arvioida esityksen 9§ mukaan valtuustokausittain. Tavallaan tämä tulee jo aiemman pykälän 7§ vaatimuksesta laatia ja päivittää maapoliittista ohjelmaa valtuustokausittain.

Sinällään säännökset vahvistavat maapolitiikan suunnitelmallisuutta ja läpinäkyvyyttä sekä mahdollistavat kuntakohtaiset erot.

### 3 Luku Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

**A. Luonnoksen 10 §:ssä esitetään, että kiinteistönomistajalla säilyisi edelleen voimassa olevaa lainsäädäntöä perusteiltaan vastaava velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, ja että osallistuminen toteutettaisiin edelleen ensisijaisesti maankäytösopimukseen perustuvalla korvauksella ja toissijaisesti kunnan määräämällä kehittämiskorvauksella.**

**Pidättekö tätä oikeana lähtökohtana lainvalmistelussa?**

Kyllä

**Perustelut ja täydennykset:**

Perusteluissa selkiytetään osallistumisvelvollisuuden peruslogiikka: osallistuminen perustuu merkittävän kaavasta syntyvän hyödyn ja kunnan toteuttamisvastuulla olevien yhdyskuntarakentamisen kustannusten suhteeseen.

Kunnan näkökulmasta tämä on perusteltu ja ennakoitava lähtökohta, yhdenvertaisuutta edistävä, ja sopimisen ensisijaisuutta tukeva.

Positiivista on, että perustelut korostavat velvollisuuden olevan hinnoitteluperusteisesti oikeudenmukainen eikä veroluonteinen. Tämä antaa kunnille selkeän rungon päätöksenteolle.

**B. Luonnoksen 13 §:n mukaan maankäytösopimuksen nykyisen kaltainen sopimusvapaus säilyisi. Maankäytösopimuksessa voisi siis kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.**

**Pidättekö ratkaisua oikeana, ottaen huomioon luonnoksessa esitetyt kunnan maapolitiikkaa ohjaavat muut säännökset (luku 2)?**

Kyllä

**Perustelut ja täydennykset:**

Perusteluissa tunnistetaan maankäytösopimusten monimuotoisuus ja todetaan niiden voivan koskea muutakin kuin kustannuksiin osallistumista. Kunnalle tämä on välttämätöntä kaavoituksen toteuttamisen aikataulutuksessa, toteutusvelvoitteiden hallinnassa, asuntotuotannon ja palvelurakenteen ohjaamisessa ja aluekehittämisen kokonaisuuden koordinoinnissa.

On hyvä, että perusteluissa linjataan sopimisen rajat: sopimus ei saa ohittaa kaavoituksen julkisoikeudellista harkintaa. Tämä vahvistaa luottamusta ja ehkäisee kritiikkiä ”kaavoituksen yksityistämisestä”.

Kunnan kannalta olennaista on myös, että perusteluissa selkeytetään, milloin muu asiakirja rinnastuu maankäyttösopimukseen ja miten sopimus voidaan tehdä myös muiden kuin maanomistajien kanssa.

**C. Luonnoksen 17 §:ssä esitetään, että kiinteistönomistajalla olisi jatkossa velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin myös rakentamislain 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan ja 43 a §:n mukaisen puhtaan siirtymän sijoittamisluvan yhteydessä luonnokseen kirjatuin edellytyksin?**

**Kannatatteko esitettyä säännösluonnosta?**

Kyllä

**Perustelut ja täydennykset:**

Mikäli puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla tai poikkeamisluvalla saavutetaan merkittävää hyötyä kiinteistönomistajalle, on loogista, että kiinteistön omistajalla olisi myös tässä tilanteessa velvollisuus osallistua siitä johtuviin yhdyskuntarakentamiseen liittyviin kustannuksiin.

**D. Muita näkemyksiänne kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista koskevista säännösluonnoksista (luku 3).**

Kehittämiskorvaus ja kustannusperusteet

Kehittämiskorvausta koskevat perustelut ovat kattavia ja ottavat huomioon sekä oikeuskäytännön että käytännön hallinnolliset haasteet. Kunnan näkökulmasta erittäin merkittäviä ovat seuraavat asiat:

500 k-m<sup>2</sup> säilyy merkittävän hyödyn kynnyksen alarajana edelleen, tarkennuksin. Kynnys on selkeä, johdonmukainen ja käytännössä toimiva. Se vähentää tulkintariitoja ja byrokratiaa pienissä hankkeissa.

Kustannusten täsmällisempi määrittely on hyvä asia

Perusteluissa todetaan, että mukaan luetaan mm katujen ja yleisten alueiden toteutus, maaperän kunnostus, meluntorjunta, purku ja johtosiirtokustannukset, kaavan toteuttamisen välttämättömät tekniset järjestelyt.

Tämä laajennus tukee kustannusten todellista vastaavuutta ja vähentää tilanteita, joissa kunnalle jää kohtuuttomia toteutuskustannuksia.

Aikarajaukset kustannusten huomioimiselle ja toteuttamiselle

Perusteluissa esitetään aikarajat, kuinka kauan aiemmin tehdyt investoinnit voidaan huomioida ja missä ajassa kunnan tulee toteuttaa toimenpiteet, joiden perusteella kehittämiskorvaus on peritty.

Nämä selkeyttävät tilannetta mutta edellyttävät käytännössä joustavuutta, koska esimerkiksi johtosiirrot tai katujen rakentamisen kausivaihtelut voivat viivästyttää hankkeita kunnasta riippumatta.

Perusteluissa todetaan, että osallistumisvastuuta voidaan soveltaa myös poikkeamislupien ja puhtaan siirtymän sijoittamislupien yhteydessä

Menettelysäännökset (tiedoksianto, muutoksenhaku, maksun määrääminen)

Säännöskohtaiset perustelut vahvistavat menettelyn oikeusturvakehikon ja kuvaavat, miten päätökset tehdään viipymättä, maanomistaja saa riittävän tiedon, maksu voidaan periä oikeusturvaa vaarantamatta.

Kunnan näkökulmasta on myönteistä, että menettely on toimivampi ja systemaattisempi kuin nykyinen, muutoksenhakurakenne säilyy selkeänä ja tarpeettoman raskaiden vaiheiden määrä ei lisäännä.

Perustelut korostavat kehittämiskorvauksen harvinaisuutta ja sopimisen ensisijaisuutta — tämä linjaa realistisesti kunnissa havaittua käytäntöä.

Yleisesti voidaan ajatella, että esitetyt asiat selkeyttävät järjestelmää, vahvistavat kunnan taloudellista asemaa kaavojen toteuttamisessa, luovat ennakoitavan ja yhdenvertaisen perustan kustannusten kohdentamiselle.

Tukevat sopimisen ensisijaisuutta mutta varmistavat korvausmenettelyn toimivuuden, mutta ottavat huomioon uudet lupamuodot ja muuttuvan toimintaympäristön.

## 4 Luku Kehittämialue

### **Näkemyksenne kehittämialuetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).**

Luvussa säädetään kehittämialueen nimeämisestä, päätöksenteosta ja erityisjärjestelyistä. Kehittämialuesääntelyä yksinkertaistetaan ja osapuolten yhteistyötä korostetaan. Kiinteistönomistajille annetaan aloiteoikeus kehittämialueen nimeämiseksi. Kehittämialuesopimus rinnastetaan maankäytösopimukseen. Kehittämismaksusta luovutaan, ja painopiste siirtyy sopimusperusteisuuteen.

Nykyinen kehittämisalueenmenettely on ollut tulkinnanvarainen, sekä käytännössä lähes kokonaan käyttämätön.

Kunnissa voi kuitenkin tulla tilanteita, joissa on useita maanomistajia, alueen uudistuminen tai täydennysrakentaminen vaatii yhteisiä ratkaisuja, hyötyjen ja kustannusten jakaminen on epäselvää ja näihin tarvitaan koordinoitua etenemistä ja yhteisiä sopimuksia.

Tämän kaltaisissa hankkeissa nykyisen lain työkalut — pelkät kahdenväliset maankäyttö sopimukset — eivät välttämättä riitä. Tarvetta voi olla kevyemmälle mutta velvoittavalle kehittämisaluekehitykselle.

Säännökset mahdollistavat laajojen kehittämishankkeiden hallitun toteutuksen.

### Kehittämisaluesopimus

Lakiluonnoksessa kehittämisaluesopimus muodostuu uuden menettelyn toimivaksi ytimenä. Sopimus on tarkoitettu määrittämään osapuolten oikeudet ja velvollisuudet, ohjaamaan kustannusten ja hyötyjen jakoa avoimesti, mahdollistamaan kunnalle suurempien kokonaisuuksien koordinointi, tarjoamaan selkeän puitteen yksityisen ja julkisen toimijan yhteistyölle.

Sopimusmalli on erittäin tarpeellinen erityisesti täydennysrakentamishankkeissa, joissa infrastruktuuri ja palveluinvestoinnit ovat merkittäviä, vanhojen alueiden uudistamisessa ja suurissa muutostilanteissa (teollisuusalueet → asuminen, keskusta alueiden uudistaminen).

Kuntien näkökulmasta on olennaista, että sopimus säilyy maankäyttö sopimuksia koskevan sääntelyn piirissä, menettely ei syrjäytä kaavoituksen itsenäistä harkintaa, kustannusperusteet pysyvät yhdenvertaisina koko kunnassa.

Nykyisen lain kehittämismaksu ja kiinteistöjärjestely ovat olleet oikeudellisesti epäselviä, käytännössä vaikeita käyttää ja ilman vakiintunutta soveltamiskäytäntöä.

Lakiluonnoksen ratkaisu luopua näistä kokonaan on kunnallisen toiminnan kannalta perusteltu. Se vähentää hallinnollista epävarmuutta ja keskittyy niihin työkaluihin, jotka oikeasti toimivat: maankäyttö sopimus + mahdollinen kehittämiskorvaus.

Lakiluonnos selventää edelleen, että kehittämisalueella sovelletaan muutoin normaaleja maankäyttösopimuksia koskevia säännöksiä, kehittämisalue ei muodosta erillistä kustannusperustetta ja kustannusten kohdentaminen perustuu edelleen merkittävään hyötyyn.

Kunnan näkökulmasta tämä on hyvä linjaus, yhdenvertaisuus maanomistajien välillä säilyy, menettely tukee alueellista kokonaisohjausta ja sopimusten läpinäkyvyys vahvistuu.

Keskeisiä parannuksia kunnalle ovat hallinnollisten vaiheiden väheneminen, ei erillistä kehittämismaksujärjestelmää, ei monimutkaisia kiinteistöjärjestelyjä, selkeä suhde maankäyttösopimukseen, sekä maanomistajien aloitteenteon mahdolliseksi tekeminen.

## 5 Luku Tonttijako

### **Näkemyksenne tonttijakoa koskevista säännösluonnoksista (luku 5).**

Tässä luvussa säädetään tonttijaon laatimisesta, hyväksymisestä, muuttamisesta ja kumoamisesta. Ohjeellisesta tonttijaosta luovutaan, ja jatkossa tonttijako on aina oikeusvaikutteinen. Tonttijaon laatijan pätevyysvaatimuksia väljennetään, mikä helpottaa kuntien rekrytointia ja resurssien käyttöä. Säännökset selkeyttävät tonttijaon menettelyjä ja vahvistavat tonttien muodostamisen oikeusvaikutuksia.

Tonttijakomuutokset nähdään maankäytönpuolella positiivisina. Selkeyttää prosessia kun poistuu ohjeelliseen ja sitovaan jaottelu. Helpottaa pienen kunnan mahdollisuuksia laatia tonttijakoja, jos myös tarvittavan pätevyyden omaava kartoittaja pystyy niitä tekemään.

## 6 Luku Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

**A. Luonnoksen 48 §:stä on esitetty kaksi vaihtoehtoa lainvoimaiseen asemakaavaan sisältyvän katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtymisessä kunnalle, jos kunta ja kiinteistönomistaja eivät pääse asiasta sopimukseen.**

**Vaihtoehtojen erot liittyvät siihen, olisiko menettely aina sama riippumatta siitä, onko kyseessä ensimmäinen asemakaava vai asemakaavan muutos (vaihtoehto 1), vai olisiko menettelyn oltava erilainen silloin, kun alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava (vaihtoehto 2).**

**Voimassa olevassa lainsäädännössä menettely on erilainen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä.**

**Kumpaa 48 §:n vaihtoehtoa pidätte parempana?**

Vaihtoehtoa 2 (erilainen menettely 1. asemakaavan yhteydessä)

### **Perustelut ja täydennykset:**

Kakkosvaihtoehtoa pidetään parempana, jos on muitakin vaihtoehtoja saada katualue haltuun kuin kauppa tai lunastus.

### **B. Muita näkemyksiänne maan luovuttamista, lunastamista ja kaavan toteuttamisesta johtuvaa korvausta koskevista säännösluonnoksista (luku 6).**

Luku sisältää säännökset katualueen ja muiden yleisten alueiden omistusoikeuden siirtymisestä kunnalle, lunastusmenettelyistä ja korvauksista. Katualueen ilmaissaantioikeus poistetaan perustuslain omaisuudensuojan vuoksi. Vaikuttaako tämä hintatasoon? Kaikki asemakaavan toteuttamiseksi tarvittavat alueet hankitaan jatkossa korvausta vastaan. Lunastusmenettelyt säilyvät, mutta maakuntakaavaan perustuva lunastuslupa ja kaavan toteuttamista helpottava lunastus poistuvat tarpeettomina. Lunastuskorvaukset määräytyvät uudistettujen lunastuslain perusteiden mukaan.

## **7 luku Muutoksenhaku**

### **Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).**

Luvussa säädetään muutoksenhausta lain mukaisiin päätöksiin. Kehittämiskorvausta ja tonttijakoa koskevat päätökset ovat hallintovalituksen alaisia, maapoliittista ohjelmaa ja kehittämisaluetta koskevat päätökset kunnallisvalituksen alaisia. Maankäyttösopimuksen riidat ratkaistaan joko hallinto- tai yleisessä tuomioistuimessa sopimuksen sisällöstä riippuen. Säännökset turvaavat laajat muutoksenhakumahdollisuudet ja oikeusturvan.

## **8 luku Erinäisiä säännöksiä**

### **Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).**

Tässä luvussa säädetään mm. asemakaavan toteuttamisvastuun siirrosta kiinteistönomistajalle, yhteiskäyttöalueiden toteuttamisesta ranta-asemakaava-alueella sekä tiettyjen erityistilanteiden menettelyistä. Säännökset mahdollistavat joustavat ratkaisut erityistilanteissa ja tukevat kunnan ja yksityisten toimijoiden yhteistyötä.

## **9 luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset**

### **Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).**

Luku sisältää lain voimaantuloa, siirtymäsäännöksiä ja keskeneräisten asioiden käsittelyä koskevat määräykset. Siirtymäsäännöksillä varmistetaan, että lain voimaantulo ei aiheuta kohtuuttomia muutoksia keskeneräisiin prosesseihin ja että aiemman lainsäädännön nojalla tehdyt päätökset ja sopimukset säilyvät voimassa soveltuvin osin.

## **Vaikutusten arviointi**

**A. Luonnoksessa hallituksen esitykseksi on arvioitu alustavasti yhdyskuntakehittämislain vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin parantamiseksi on tärkeää saada palautetta siitä, miltä osin arvioinnissa on puutteita tai arviointi ei ole oikeaan osuva.**

## Millaisena pidätte luonnoksessa esitettyä vaikutusten arviointia kokonaisuutena?

Pääosin onnistuneena

## B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?

Kyllä

**Jos vastasitte kyllä, olkaa hyvä ja tarkentakaa, mitä osaa tai osia vaikutusten arvioinnista tulisi täydentää tai mitä aihetta koskeva puuttuva arviointi lisätä.**

Kaupungeissa, joissa tämän kaltaisten asioiden äärellä ollaan joka päivä, on varmasti erilaisia näkemyksiä ja kokemukseen perustuvia ajatuksia aihekokonaisuuteen liittyen, heidän lausuntojaan tulee pohtia tarkkaan ja tehdä tarvittavia muutoksia jokapäiväisen työn helpottamiseksi.

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

-

## Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

### Vapaa sana.

Keskeiset huomiot ja arviot

#### 1. Kunnan maapolitiikka ja ohjelmavelvoite

Lakiesitys vahvistaa kuntien velvollisuutta laatia maapolitiittinen ohjelma, ylläpitää sitä ajantasaisena ja seurata toimenpiteitä valtuustokausittain. Tämä lisää avoimuutta, pitkäjänteisyyttä ja johdonmukaisuutta kuntien maapolitiikassa. Ohjelmavelvoitteen joustavuus (mahdollisuus päättää olla laatimatta ohjelmaa, jos se on ilmeisen tarpeetonta) on perusteltu erityisesti pienille kunnille.

#### 2. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten jako

Kiinteistönomistajan osallistumisvelvollisuus kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin säilyy, mutta sääntelyä täsmennetään. Sopiminen on ensisijaista, kehittämiskorvaus toissijaista. Kustannusten määrittelyä ja kohdentamista tarkennetaan, ja mukaan otetaan uusia kustannuseriä (esim. purkaminen, johtosiirrot, tulvasuojelu). Kehittämiskorvauksen enimmäismäärä (60 % arvonnoususta) ja merkittävän hyödyn kynnyks (500 k-m<sup>2</sup> asuntorakentamisessa) säilyvät.

#### 3. Kehittämisalueet

Kehittämisaluesääntelyä yksinkertaistetaan ja osapuolten yhteistyötä korostetaan. Kiinteistönomistajille annetaan aloiteoikeus kehittämisalueen nimeämiseksi. Kehittämisaluesopimus rinnastetaan maankäyttösopimukseen. Kehittämismaksusta luovutaan, ja painopiste siirtyy sopimusperusteisuuteen.

#### 4. Tonttijako

Tonttijako säilyy asemakaavan toimeenpanon välineenä. Ohjeellisesta tonttijaosta luovutaan, ja jatkossa tonttijako on aina oikeusvaikutteinen. Tonttijaon laatijan pätevyysvaatimuksia väljennetään, mikä helpottaa kuntien rekrytointia ja resurssien käyttöä.

#### 5. Maan luovutus, lunastus ja korvaukset

Katualueen ilmaissaantioikeus poistetaan perustuslain omaisuudensuojan vuoksi. Kaikki asemakaavan toteuttamiseksi tarvittavat alueet hankitaan jatkossa korvausta vastaan. Lunastusmenettelyt säilyvät, mutta maakuntakaavaan perustuva lunastuslupa ja kaavan toteuttamista helpottava lunastus poistuvat tarpeettomina. Lunastuskorvaukset määräytyvät uudistettujen lunastuslain perusteiden mukaan.

#### 6. Vaikutukset kuntiin

Lakiesitys lisää kuntien velvoitteita erityisesti maapoliittisen ohjelman laatimisen ja seurannan osalta, mutta nämä ovat perusteltuja ja tukevat pitkäjänteistä kehittämistä. Katualueen ilmaissaantioikeuden poistuminen lisää hieman kuntien maanhankintakustannuksia, mutta vaikutus on arvioitu vähäiseksi. Uudistus parantaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua ja selkeyttää menettelyjä.

#### 7. Oikeusturva ja osallistuminen

Muutoksenhakumahdollisuudet säilyvät laajoina. Osallistumisoikeudet vahvistuvat erityisesti maapoliittisen ohjelman valmistelussa ja kehittämisalueiden nimeämisessä.

#### Yhteenveto

Pidämme esitystä yhdyskuntakehittämislainsäädännön pääosin perusteltuna ja kannatettavana. Se selkeyttää ja ajantasaistaa yhdyskuntakehittämisen sääntelyä, vahvistaa kuntien roolia ja lisää avoimuutta sekä yhdenvertaisuutta. Esitämme kuitenkin, että lain toimeenpanon ja vaikutusten seurantaan kiinnitetään erityistä huomiota, jotta mahdolliset käytännön ongelmat voidaan havaita ja korjata ajoissa.

Linden Anni

Virtain kaupunki - kaupunginhallitus 13.4.2026 § 106