

Asia: VN/30449/2023

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

### 1 luku Yleiset säännökset

**Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.**

-

### 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.**

Maapoliittisessa ohjelmassa määritellään kaupungin maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet. Kyseessä on kaupungin strateginen ohjelma ja siten syytä valmistella kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**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**

Kuntia on erilaisia ja osassa kunnista maapolitiikka ei ole merkittävässä roolissa.

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

Lain perusteluissa maapoliittisen ohjelman muotomääräyksiä ja vaatimuksia tulisi selkiyttää.

Maapoliittisen ohjelman laatimista koskevaa velvollisuutta koskien lain perusteluissa todetaan, että "ei säädetä maapoliittisen ohjelman muodosta, esitystavasta tai yksityiskohtaisista tiedoista".

Kuitenkin lain 9 §:ää koskevissa perusteluissa säädetään, että "Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä seurannassa esitettävistä tiedoista ja niiden esittämistavasta".

Tulisi olla riittävää, että kunnat noudattavat esitettyä 8 §:n ja 9 §:n mukaista velvollisuutta julkaista maapoliittisen ohjelman ja seurannan tiedot yleisessä tietoverkossa käyttäen tämän lain 2 §:n mukaisia käsitteitä. Maapoliittisen ohjelman laatiminen ja seuranta joka tapauksessa aiheuttavat hallinnollista lisätyötä, jonka määrään tulee kunnan itse pystyä vaikuttamaan. YM:n asetuksenantomahdollisuus määrämuotoisuuteen ja yksityiskohtaisuuteen jättää tulevan työmäärän auki.

### 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 maankäyttösopimukseen perustuvalla korvauksella ja toissijaisesti kunnan määräämällä kehittämiskorvauksella.**

**Pidättekö tätä oikeana lähtökohtana lainvalmistelussa?**

Kyllä

**Perustelut ja täydennykset:**

Esitys vastaa nykyistä, toimivaksi koettua lainsäädäntöä.

**B. Luonnoksen 13 §:n mukaan maankäyttösopimuksen nykyisen kaltainen sopimusvapaus säilyisi. Maankäyttösopimuksessa 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:**

Ratkaisu ja tavoite on oikea, mutta kirjaus on jossakin määrin ristiriidassa 10 §:n kanssa, jossa kuitenkin edellytetään, että kiinteistönomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti riippumatta siitä, toteutuuko osallistumisvastuu sopimuskorvauksena (maankäyttökorvaus) tai kehittämiskorvauksena. Jos kirjaus jää näin, niin onko todellinen sopimusvapaus mahdollista. Tämä kaipaa selkiyttämistä.

**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, mutta muutettuna

### Perustelut ja täydennykset:

Lakiesityksen 17.3 §:n kytkentä maapoliittiseen ohjelmaan tulisi poistaa. Kunnilla tulisi olla mahdollisuus päättää 2. momentin mukaisen menettelyn soveltamisesta ja korvauksen perusteista erillisellä päätöksellä, mikäli kunnalla ei vielä ole lainvoimaista maapoliittista ohjelmaa tai kunnalla ei muutoin ole tarvetta maapoliittisen ohjelman laatimiseen.

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

Uusilla säädöksillä tavoitellaan maanomistajien riittävän yhdenvertaisen kohtelun varmistamista erilaisissa tilanteissa. Nykykäytäntö, jossa maankäyttösopimuskorvaus on laskettu asemakaavamuutoksen tuottamasta arvonnoususta kuitenkin yhdyskuntarakenteen kustannukset huomioiden, on ollut selkeä ja yhdenvertainen käytäntö.

Lakiesityksen 10 § mukaan kaava-alueen kiinteistönomistajille maksettavaksi tulevien osallistumisvastuuseen perustuvien korvausten yhteenlaskettu määrä voi olla enintään kyseistä kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannusten kokonaismäärän suuruinen. Korvaukset kohdennetaan kiinteistönomistajille kunkin saaman hyödyn suhteessa.

Mikä on kaava-alue, kaavamuutosalue? Kuinka tarkasti kustannuksia tulee eri kiinteistöille jyvittää? Miten tämän laskeminen käytännössä toteutetaan, kun

rakennushankkeet lähtevät liikkeelle eri aikaan, vierekkäisiä kortteleita koskevat kaavamuutokset ovat eri aikaisia ja infrakin on saatettu ainakin osittain rakentaa jo 15 vuotta aikaisemmin. Lakiesityksen perustelujen mukaan kustannuksia olisi sallittua arvioida myös vastaavien keskimääräisten kustannusten mukaan. Onko tämä kuitenkin ristiriidassa 10 §:n sanamuodon kanssa? Tämä kaipaa vielä selkiyttämistä.

Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten (11§) tarkastelua tulisi selkiyttää poistamalla 15 vuoden aikaraja jo tehdyille investoinneille. Lain 11 §:n mukaan kustannuksia, jotka ovat syntyneet yli 15 vuotta asemakaavan hyväksymistä, ei saa ottaa huomioon, ellei tähän ole erityistä syytä.

Lakiesityksen perustelujen mukaan tulevia kustannuksia olisi sallittua arvioida paitsi kohdekohtaisen kustannusarvion myös vastaavien keskimääräisten kustannusten avulla. Jo toteutuneita kustannuksia ei otettaisi huomioon, jos ne olisivat syntyneet yli 15 vuotta ennen asemakaavan hyväksymistä. Syynä rajaukselle olisi ensinnäkin ajan ja rakenteiden kulumisen tuottama

epävarmuus relevanttien huomioitavien kustannusten arvioimisessa ja toiseksi kauan sitten maksettujen kustannusten hyväksyttävyyden ongelmallisuus.

Kaupunkien keskustojen kehittäminen on pitkäjänteistä toimintaa, jossa 15 vuotta tuntuu lyhyeltä ajalta. Infraan kohdistuvat investoinnit ovat pitkäikäisiä ja tähän tilanteeseen esitetty 15 vuoden tarkastelurajaus tehtyjen investointien osalta ei toimi. Tehdyt investoinnit hyödyttävät maanomistajia 15 vuoden päästäkin. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää aina sekä tehtyjen että tulevien investointien kattavaa tarkastelua. On perusteltua poistaa säädöksestä 15 vuoden aikaraja jo tehtyjä investointeja koskien.

Kaavoituksen käynnistämissopimus ja lain soveltaminen muihin sopimuksiin ja oikeussuhteisiin

Lakiluonnoksessa on määräys siitä, että kaavoituksen käynnistämissopimukseen sovelletaan muilta osin mitä tässä luvussa säädetään maankäytösopimuksesta. Mikäli kaavoituksen käynnistämissopimusten osalta tulee noudattaa esim. 16 §:n säännöstä, ”Jos maankäytösopimukseen rinnastettava oikeussuhde syntyy ennen kaavoituksen käynnistämistä, on tästä tiedotettava erikseen osallisten tiedon saannin kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla ja varattava osallisille mahdollisuus saada tietoja asian käsittelyn lähtökohdista ja tavoitetilasta sekä lausua mielipiteen asiasta”, tämä 14 §:n säännöskohta tulee poistaa.

Kaavoituksen käynnistämissopimus laaditaan kaavoituksen käynnistämiseen liittyen usein kaavoitusaloitteen jättämisen jälkeen, mutta ennen kaavoitusta koskevaa toimitielimen päätöstä. Kunnan päättävä toimitielin ei välttämättä kaavoitusta käynnistä, vaikka kaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu ja sopimusosapuolet ovat selvillä. Kaavahankkeen käynnistymisen jälkeen voidaan vasta kaavahankkeen vireilletulosta tiedottaa ja osallisia kuulla.

Vaadittu ennakkokuuleminen asettaa kuntien viranhaltijat kestävämpään tilanteeseen, koska kaavahankeasiasta ei ole kunnan toimitielimen päätöstä ja asiasta edellytetään ennakkokuulemistä. Kaavahanke ei välttämättä edes käynnisty ja kuuleminen aiheuttaa uuden kaavaprosessivaiheen ilman, että kaavaprosessi on käynnistynyt. Epäselväksi jää myös millä aineistoilla ja miten kuuleminen hoidetaan. Kunnilla täytyy olla oikeus käynnistää kaavahankkeita nopealla aikataululla ja sopia esim. kaavoituksen kustannusvastuista myös nopeasti eikä kaavahankkeen käynnistämisen hallintomenettelyä tule tarpeettomasti vaikeuttaa.

Kunnilla voi olla tarve laatia yksityisoikeudellisia sopimuksia, jotka liittyvä kaavoitukseen (esim. erilaiset yhteistyösopimukset, käyttöoikeussopimukset jne.), eikä 3 luvun säännöksiä tule määrätä sovellettavaksi kaikissa sopimuksissa, § 15. Määräys aiheuttaa kunnan oikeusturvan kannalta liian vaikeita ja haasteellisia tilanteita sekä voi aiheuttaa valitusprosessien kasvua hallintomenettelyihin liittyen.

Kehittämiskorvauksen määräämisen edellytykset ja enimmäismäärä

Nykyinen merkittävän arvonnousun mukainen maanomistajan kustannusvastuun alarajan, 500 kerrosneliometriä, asemasta kunnalle tulisi antaa oikeus päättää

maanomistajan kaavan toteuttamisen kustannusvastuun laukaisevasta saadun rakennusoikeuden arvon euromääräisestä alarajasta kunnittain paikalliset maankäytön olosuhteet ja maan arvo huomioon ottaen.

Lakiesityksen 19 §:n perusteluissa mm. taataan maanomistajalle aina 40%:n arvonnousu

Laadittu säädös pyrkii perustelujen mukaan (19 §) varmistamaan, että maaomistaja saa hyväkseen kaikissa tilanteissa vähintään 40 % kaavan tuomasta lisäarvosta. Kunta ja kunnan veronmaksajat vastaisivat kustannuksellaan sekä markkinoiden, tonttikysynnän ja tarjonnan että rakentamisen kustannusten aiheuttamasta riskistä maaomistajalle. Veronmaksajat varmistaisivat kustannuksellaan, että yksityisen maanomistajan liiketoiminnan tuotto on laissa määritellyllä vähimmäistasolla. Maanomistajien veronmaksajilta saaman tulonsiirron rahallinen arvo vaihtelee erittäin paljon alueittain kunnan sisällä ja kuntalaisten kesken sekä kuntien kesken. Onko kunnan ja sen veronmaksajien tehtävänä ja velvollisuutena varmistaa yksityisen liiketoiminnan vähimmäistuotto?

Kehittämiskorvauksen maksuunpanon ajankohta, § 24

Lakiesityksen mukaan kehittämiskorvauksen maksuunpanon ajankohta kytkettäisiin edelleen asemakaavan perusteella myönnetyn rakentamisluvan lainvoimaisuuteen.

Lain perusteluissa on esitetty, että "Perusteltuna vaihtoehtona ajankohdalle olisi ollut mahdollista harkita maksuunpanon kytkemistä yleisten alueiden tai niiden olennaisen osan toteuttamiseen. Ajankohta vastaisi silloin kunnan maksettaviksi tulevien kustannusten syntyminen ajankohtaa. Se vastaisi myös pääsääntöistä kiinteistön omistajan rakentamismahdollisuuden syntyminen ajankohtaa sekä kaavan että yleisten alueiden toteutuneisuuden perusteella".

Kehittämiskorvauksen maksuajankohdasta tulisi säätää nykyistä poiketen edellä esitetyn vaihtoehdon mukaisesti. Tämä motivoisi maanomistajaa rakentamiseen ja estäisi maanomistaja siirtämästä yksityisen liiketoiminnan kustannuksia tältä osin veronmaksajan maksettavaksi.

Kehittämiskorvauksen periminen kiinteistönomistajan luovuttaessa vain osan alueestaan, § 25

Perusteluissa esitetään että "Erona nykyiseen sääntelyyn olisi, että kehittämiskorvauksesta voitaisiin periä vain osa siinä tilanteessa, että kiinteistönomistajan alueesta luovutettaisiin vastikkeellisella saannolla vähäinen osa". Esitetty muutos tarkoittaisi, että kunnalle ja veronmaksajalle aiheutuvat kehittämiskorvauksen perusteena olevat kustannukset jäisivät edelleen kokonaan kunnan vastuulle huolimatta siitä, että ko. rakennuspaikka on saatettu veronmaksajan kustannuksella

rakentamiskelpoiseksi koko maanomistuksen osalta. Tulisi pitäytyä nykyisessä lain säädöksessä, jonka mukaan koko kehittämiskorvaus peritään, kun aluetta luovutetaan vastikkeellisella saannolla.

#### Kehittämiskorvauksen muuttaminen ja oikaiseminen, § 27

Lakiesityksen mukaan, jos kehittämiskorvauksen suorittaminen olisi sen määrittämisen perusteissa tapahtuneen olennaisen muutoksen vuoksi kohtuutonta, kunnan on myönnettävä kokonaan tai osittain vapautus kehittämiskorvauksen suorittamisesta. Perustelujen mukaan kohtuuttomuudessa olisi kysymys nimenomaan kehittämiskorvaukseen ja sen perusteisiin liittyvästä seikasta, ei esimerkiksi maksuvelvollisen muihin olosuhteisiin liittyvistä seikoista. Esimerkkinä kohtuuttomasta tilanteesta esitetään, "jos kehittämiskorvauksen suuruus ylittäisi merkittävästi 19 §:n 2 momentin mukaisen 60 % kiinteistön arvosta maksuunpanon ajankohtana. Tilanne olisi voinut syntyä esimerkiksi siten, että maarakennuskustannusten nousu olisi ollut nopeaa ja samalla rakennusoikeuden arvo olisi noussut selvästi vähemmän tai jopa laskenut."

Esitetty säädösmuutos tarkoittaisi, että yksityisen liiketoiminnan suhdanneriskit maamarkkinoilla vastaavilta osin siirrettäisiin aina veronmaksajien kannettavaksi. Kunnalla ei olisi enää harkinnanvaraa asiassa. Esitetty säädösmuutos ei ole perusteltu kuntalaisten tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Mikäli säädöstä ei aiota säilyttää nykyilainsäädännön mukaisena, olisi selvitettävä menettelyn perustuslainmukaisuus.

## 4 Luku Kehittämialue

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

Maanomistajien aloite kehittämialueeksi on mahdollista tehdä ottamatta kantaa millä perusteella kaavan tuoma lisäarvo maanomistajille jaetaan. Kehittämialuesopimukseen sovellettaisiin maankäytösopimusta koskevia säännöksiä yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksineen, mutta maankäytösopimukseen verrattuna sopimukset ovat monenkeskisiä. Lakiesitys poistaisi kunnilta mahdollisuuden kehittämialueella varmistaa kaavan tuoman lisäarvon tasapuolisen jakamisen tilanteessa, jossa maanomistajat eivät pääse siitä yksimielisyyteen. Miten tällaisessa tilanteessa toimitaan? Tältä osin esitystä tulisi edelleen kehittää.

Aikarajaa maanomistajien aloitteen käsittelylle ei tulisi säätää.

## 5 Luku Tonttijako

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

Tonttijakoa koskevat säännökset säilyvät nykyisen kaltaisena, mutta ohjeellisen tonttijaon käsite poistettaisiin laista ja sitovan tonttijaon sijaan käytetään jatkossa nimitystä tonttijako. Tämä selkiyttää lainsäädäntöä. Edelleen kuitenkin todetaan ohjeellisen tontin käsitteen säilyvän entisessä merkityksessä asemakaavassa ja rakentamislupaa harkittaessa. Laissa tulisi selkiyttää voidaanko erillinen tonttijako laatia vastoin asemakaavassa edelleen säilyvää ohjeellisen tontti – käsitettä.

## 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:**

Vaihtoehto 1 tarkoittaa aina lunastamista. Vaihtoehdon 2 mahdollistama lohkominen on kunnalle kustannuksiltaan edullisempi ja joissakin tapauksissa myös nopeampi keino päästä rakentamaan, kun kiinteistötoimituksen aikataulu on kunnan omissa käsissä.

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

Lakiluonnoksen 62 §:n 2. momentin mukaan lunastettaessa tontin tai rakennuspaikan osa kiinteistömuodostamislain 62 §:n perusteella yleisen rakennuksen toteuttamista varten on korvausta määrättäessä noudatettava lunastuslakia.

Nykyisessä lainsäädännössä lunastuskorvauksesta tontinosan lunastuksessa säädetään kiinteistömuodostamislain 199–206 a §:ssä, ei lunastuslaissa. Kiinteistömuodostamislain mukaisiin lunastuskorvauksiin ei sovelleta lunastuslain 38 a §:n mukaista 25 %:n korotusta.

Säädöksiä tulisi tarkentaa siten, että julkisyhteisöä ja yksityistä tahoa kohdellaan yhdenvertaisesti kaikissa tontinosan lunastustilanteissa lunastuskorvausta määrättäessä riippumatta siitä, mitä lainsäädäntöä noudatetaan. On perusteltua, että kaikki lunastajat maksaisivat lunastuslain mukaisen korvauksen tai kiinteistömuodostuslainsäädännön mukaisen korvauksen.

Katualueen luovuttaminen on tarkoittanut osallistumista kunnan maanhankinnan kustannuksiin osana kaavan toteuttamisen kustannuksia vastineena saadusta rakennusoikeudesta. Kyse ei siis ole ollut ns. vastikkeettomasta ilmaisuovutuksesta, jonka säätämisyjärjestys on katsottu nykyisen perustuslain vastaiseksi. Nykyisten säädösten mukaan kaikilla maanomistajilla on siis ollut aina velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisen kunnalle aiheutuviin kustannuksiin, ilman alarajaa.

Hallitus on nyt poistamassa kaikkia maanomistajia koskeneen velvollisuuden aina osallistua kaavan toteuttamisen kustannuksiin saatua rakennusoikeutta vastaan. Kustannuksiin osallistumisvelvollisuus alkaisi vasta 500 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennusoikeutta tai sen arvoa vastaavan kaavoitushyödyn saamisen jälkeen. Tämä tarkoittaa, että em. rajan alle jäävät saadut rakennusoikeudet eivät edellytä osallistumista kunnalle kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin, vaan ne jäävät täysimääräisesti kunnan veronmaksajien maksettavaksi vastoin nykyistä lainsäädäntöä. Tästäkin syystä nykyinen merkittävän arvonnousun mukainen maanomistajan kustannusvastuun alarajan, 500 k-m<sup>2</sup>, asemasta kunnalle tulisi antaa oikeus päättää rakennusoikeuden arvon euromääräisestä alarajasta kunnittain paikalliset maankäytön olosuhteet ja maan arvo huomioon ottaen.

## 7 luku Muutoksenhaku

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

-

## 8 Luku Erinäisiä säännöksiä

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

-

## 9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

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

-

## 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 osuvaan.**

**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.**

Vaikutusten arvioinnissa on maapoliittisen ohjelman laatimisen ja ylläpidon henkilötyön määrästä todettu, että sen jälkeen, kun käytännöt on kehitetty uusien säännösten mukaisiksi henkilötyön määrä lisääntyisi vain muutamia prosentteja. Vaikutusten arvioinnista puuttuu kuitenkin kokonaan arvio maapoliittisen ohjelman seurannan aiheuttamista kustannuksista. Huolta herättää erityisesti luonnoksen Ympäristöministeriölle annettu asetuksenantovaltuus antaa tarkempia säännöksiä seurannassa esitettävistä tiedoista ja niiden esittämistavasta mikä voi mahdollisine koneluettavine tietovaatimuksineen lisätä merkittävästi työmäärää ja siten kustannuksia.

Yleisesti esityksen perusteluissa useassa kohdassa todetaan vaikutuksen lisäävän hieman resursseja tai esim. katualueiden nk. ilmaisuovutusvelvollisuuden lisäävän hieman kuntien maanhankinnan kustannuksia. Vaikutusten arviointi kokonaisuutena kuntatalouteen on arvioimatta.

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

Lakiesityksellä säädetään ja veloitetaan kunta valmistelemaan maapoliittiset periaatteet nykyistä avoimemmassa menettelyssä, yksilöimään yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja niiden laskentatapa sekä myös raportoimaan niiden toteutumisesta. Yhdyskuntakehittämissä on säädöksenä ratkaisevassa asemassa oikeudenmukaisen maankäytön kustannusvastuun ja tulonjaon toteuttamisessa veronmaksajien eli kunnan ja yksityisten tahojen välillä.

**Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi**

**Vapaa sana.**

Kokonaisuus on perusteellisesti laadittu huomioiden valmisteluprosessin aikana monipuolisesti eri osapuolten näkemyksiä. Seinäjoen kaupunki pitää esitystä yhdyskuntakehittämissä pääosin perusteltuna ja kannatettavana.

Jatkola Mirja  
Seinäjoen kaupunki - kaupunginhallitus