

## HALLINTOVALIOKUNNAN LAUSUNTO 21/1998 vp

### Hallituksen esitys rakennuslainsäädännön uudistamiseksi

#### *Ympäristövaliokunnalle*

### JOHDANTO

#### *Vireilletulo*

Eduskunta on 15 päivänä syyskuuta lähettäessään hallituksen esityksen rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (HE 101/1998 vp) valmistelevasti käsiteltäväksi ympäristövaliokuntaan samalla määrännyt, että hallintovaliokunnan on annettava asiasta lausunto ympäristövaliokunnalle.

#### *Asiantuntijat*

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- ylijohtaja Pekka Kangas, rakennusneuvos Heikki Aho ja neuvotteleva virkamies Auvo Haapanala, ympäristöministeriö
- erityisasiantuntija Eija Siitari-Vanne, oikeusministeriö
- ylijohtaja Pekka Kilpi ja hallitusneuvos Aulikki Mentula, sisäasiainministeriö
- neuvotteleva virkamies Pekka Pelkonen, valtiovarainministeriö
- hallitusneuvos Kalevi Perko ja ylitarkastaja Päivi Rokkanen, liikenneministeriö
- hallintoneuvos Ritva Koljonen, Korkein hallinto-oikeus
- kehittämispäällikkö Annikka Tapaninen, Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimus- ja kehittämisskeskus Stakes
- kehittämispäällikkö Juha Kytö, Suomen ympäristökeskus
- lääninoikeuden ylituomari Olli Karikoski, Oulun lääninoikeus

- apulaisjohtaja Olavi Parpala, Lapin ympäristökeskus
- yhdyskuntapolitiikan päällikkö Leena Karesuo, Suomen Kuntaliitto
- aluesuunnittelupäällikkö Seppo Rinta-Hoiska, Etelä-Pohjanmaan liitto
- suunnittelupäällikkö Jaakko Mikkola, Kymenlaakson liitto
- arkkitehti Anneli Lahti, Helsingin kaupunki
- kaavoitusarkkitehti Markku Toivonen, Turun kaupunki
- rakennuslakimies Eljas Waltari, Lahden kaupunki
- maanmittausinsinööri Tom Johansson, Uudenkaarlepyyn kaupunki
- maanmittausteknikko Vesa Huohvanainen, Liperin kunta
- kehityspäällikkö Antti Viren, Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta YTV
- johtaja Pentti Mäkinen, Keskuskauppakamari
- varatuomari, lakimies Arjo Suonperä, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry
- valtuuston jäsen Tapio Hirvelä, Toimihenkilökeskusjärjestö STTK ry
- johtaja Markku Tornberg, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry
- johtaja Veikko Myllyperkiö, Rakennusteollisuuden Keskusliitto ry
- hallintopäällikkö, varapuheenjohtaja Lauri Jääskeläinen, Helsingin kaupunki ja Rakennustarkastusyhdistys ry
- toimitusjohtaja Olli Eräkivi, Erikoiskauppa-liitto ry

- johtaja Rauno Vanhanen, Suomen Yrittäjät ry
- puheenjohtaja Arto Hiltunen, toimitusjohtaja Osmo Laine ja yhdyskuntasuunnittelijaoston puheenjohtaja Heikki Heinimäki, Päivittäistavarakauppa ry
- pääsihteeri, arkkitehti Tuomo Sirkiä ja yhdyskuntasuunnittelutyöryhmän puheenjohtaja, arkkitehti Anu Mansikka, Suomen Arkkitehtiliitto ry
- puheenjohtaja Timo Nieminen ja toimitusjohtaja Ari Angervuori, Rakennusmestarien keskusliitto ry
- hallituksen puheenjohtaja Martti Tieaho, Suomen Kuntatekniikan yhdistys ry
- toimistopäällikkö Tapio Toropainen, Suunnittelukeskus Oy
- varapääjohtaja Kalervo Haapaniemi, Kesko Oyj

- yksikön johtaja Reijo Kiukkonen, Osuuskunta Tradeka-yhtymä
- professori Olli Mäenpää
- professori Kaarlo Tuori..

Lisäksi ulkoasiainministeriö, puolustusministeriö, maa- ja metsätalousministeriö, kauppa- ja teollisuusministeriö, sosiaali- ja terveysministeriö, työministeriö, Tielaitos, Ratahallintokeskus, Ilmailulaitos, Maanmittauslaitos, Metsähallitus, Museovirasto, Kilpailuvirasto, Kuluttajavirasto, Keski-Suomen ympäristökeskus, Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliitto ry, Metsäteollisuus ry, Rakennustuoteteollisuus ry, Lastensuojelun Keskusliitto ry, Suomen Kuluttajaliitto ry, Kuluttajat-Konsumenterna ry, Maanomistajain Liitto ry, Finnet-liitto ry ja Sonera Oy ovat antaneet valiokunnalle kirjalliset lausunnot.

## HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan toteutettavaksi rakennuslainsäädännön kokonaisuudistus. Vuoden 1958 rakennuslaki siihen tehtyine lukuisine muutoksineen korvattaisiin uudella maankäyttö- ja rakennuslailla. Samassa yhteydessä tehtäisiin vähäisempiä muutoksia 23 muuhun lakiin.

Tavoitteena on parantaa alueiden käytön suunnittelun edellytyksiä yhdyskuntakehityksen, toimintojen sijoituksen ja ympäristön ohjauksessa kestävästä kehitystä edistävään, ympäristöhaittoja vähentävään ja luonnonvaroja säästävään suuntaan. Kaavajärjestelmää ja muuta rakentamisen ohjausta yksinkertaistetaan. Samalla ohjaus sovitetaan nykyistä paremmin tarpeen mukaan. Lain rakenne selkiinnytetään ja kunta- muotojen erot poistetaan.

Kaavajärjestelmään tulevat edelleen kuulumaan maakunta- ja kuntataso. Valtioneuvostolle ehdotetaan annettavaksi oikeus hyväksyä kansainvälisesti tai kansallisesti keskeisiä asioita koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Maakunnan suunnittelussa korostuu valtakunnallisten ja maakunnallisten tavoitteiden konkretisointi ja välittäminen kunnan suunnitte-

luun. Muuta kaavajärjestelmää täydentämään ehdotetaan lakiin otettavaksi säännökset mahdollisuudesta laatia kuntien yhteinen yleiskaava erityisesti kaupunkiseutujen kehittämisedellytyksien vahvistamiseksi. Asema-, rakennus- ja rantakaava yhdistetään yhdeksi kaavamuodoksi, asemakaavaksi.

Esityksessä korostetaan kuntien päätöksentekoa. Valtion valvontaa kuntien kaavoitukseen kevennetään poistamalla alustusmenettely kuntien hyväksymistä kaavoista. Kuntien voimavarojen ja asiantuntemuksen riittävyyttä korostetaan erityissäännöksillä. Valtion tehtävät painottuisivat valtakunnallisten tavoitteiden turvaamiseen, neuvotteluyhteistyöhön sekä neuvonta- ja asiantuntija-avun antamiseen kunnille kaavoitusprosessin kuluessa. Alueellisella ympäristökeskuksella olisi kuitenkin mahdollisuus puuttua kunnan kaavaratkaisuun uuden oikaisukehottusmenettelyn ja valituksen kautta.

Alueiden käytön suunnittelussa vahvistetaan avointa ja vuorovaikutteista toimintatapaa. Vuorovaikutuksen järjestäminen ja kaavan vaikutuksia koskevien selvitysten arviointi ovat ehdotuk-

sen mukaan kaavoitustyön keskeisiä lähtökoh-  
tia. Vuorovaikutuksen muodot voisivat määräy-  
tyä aikaisempaa joustavammin kaavoituksen  
merkityksen ja vaikutusten mukaan. Uudeksi vä-  
lineeksi ehdotetaan osallistumis- ja arviointi-  
suunnitelmaa, jossa heti kaavoitukseen ryhdyt-  
täessä selvittäisiin ne tahot, jotka on kytkettä-  
vä valmisteluun, ja sopivimmat tavat vuorovai-  
kutuksen järjestämiseksi.

Kaavojen sisältövaatimukset eri kaavatasoil-  
la määriteltäisiin nykyistä selkeämmin kunkin  
kaavamuodon tehtävien perusteella. Yleispiir-  
teisten kaavojen sisältövaatimuksissa korostu-  
vat tällöin muun muassa laaja-alaiset yhdyskun-  
tarakenteelliset ja ympäristökysymykset. Ase-  
makaavan sisältövaatimuksissa puolestaan pai-  
nottuvat muun muassa terveellisyys, turvalli-  
suus ja lähiympäristön laatu.

Muutoksenhaku kuntien kaavoja koskevista  
päätöksistä siirtyisi hallintotuomioistuimiin.

Kaupan suuryksiköiden sijoittumisen ohjaus-  
ta kehitettäisiin kestäväen yhdyskuntakehityksen  
ja palvelujen saatavuuden turvaamiseksi.

Kuntien tulisi huolehtia kaavojen pitämisestä  
ajan tasalla. Asemakaavan ajanmukaisuuden ar-  
viointia kehitetään. Kaavojen toteuttamista te-  
hostetaan ja toteuttaminen säännellään nykyistä  
joustavammin. Lakiin ehdotetaan otettavaksi  
säännökset erityisistä kehittämisalueista, joissa  
kunnan ja yksityisten toimijoiden välinen yhteis-  
työ korostuisi.

Suunnittelutarvealue korvaisi nykyisen taaja-  
asutuksen käsitteen. Kunnalle annettaisiin ny-  
kyistä paremmat mahdollisuudet määrittellä  
suunnittelutarpeen ulottuvuutta odotettavissa

olevan yhdyskuntakehityksen ja ympäristöarvo-  
jen pohjalta.

Rantarakentamisen ohjaus ehdotetaan säilyt-  
tettäväksi vuoden 1997 alussa voimaan tulleen  
lainsäädännön periaatteiden mukaisena. Eräitä  
vähäisiä tarkistuksia ehdotetaan tehtäväksi  
uusien säännösten soveltamisesta saa-  
tujen kokemusten pohjalta. Rantakaava erillise-  
nä kaavamuotona ehdotetaan poistettavaksi,  
mutta maanomistajalla olisi mahdollisuus omas-  
ta aloitteestaan laatia asemakaava loma-asutuk-  
sen suunnittelemiseksi ranta-alueelle.

Lakiin ehdotetaan otettavaksi säännökset  
kansallisista kaupunkipuistoista. Niitä voitai-  
siin perustaa kaupunkimaiseen ympäristöön  
kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaise-  
man, historiallisten ominaispiirteiden tai mui-  
den erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitami-  
seksi.

Rakentamisen ohjauksessa painotetaan raken-  
tamisen laatua, ympäristökysymyksiä, elinkaa-  
riajattelua ja korjausrakentamisen edistämistä.  
Elinkaariajattelun periaatteita täsmennetään  
muun muassa rakennuksen pitkäikäisyyttä,  
muunneltavuutta ja huollettavuutta korostamal-  
la. Lupajärjestelmää selkeytetään. Viranomais-  
valvonta painottuisi yleisen edun kannalta tär-  
keisiin kysymyksiin. Esitykseen sisältyvät lisä-  
ksi ehdotukset rakennuslainsäädännön uudistuk-  
sesta aiheutuvista pääosin teknisistä muutoksista  
lukuisiin muihin lakeihin.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ja siihen liitty-  
vät lainmuutokset ovat tarkoitettut tulemaan voi-  
maan 1 päivänä tammikuuta 2000.

## VALIOKUNNAN KANNANOTOT

### *Yleisperustelut*

#### *Johdanto*

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä  
syistä ja saamansa selvityksen perusteella valio-  
kunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksen-  
mukaisena. Valiokunta puoltaa hallituksen esi-

tykseen sisältyvien lakiehdotusten hyväksymis-  
tä jäljempänä esitetyin huomautuksin.

#### *Yleisiä näkökohtia*

Hallituksen esitys rakennuslainsäädännön uu-  
distamiseksi muodostaa laajan kokonaisuuden,  
jossa on sovitettu yhteen maankäyttöön ja raken-  
tamiseen liittyviä erilaisia intressejä ja näke-

myksiä. Keskeiset ehdotukset liittyvät valtion ja kuntien tehtäväjaon uudistamiseen ja kuntien päätösvallan vahvistamiseen maankäytössä, kaavoitusta koskevan valitustien uudistamiseen ja avoimen, vuorovaikutteisen suunnitteluprosessin korostamiseen. Näitä seikkoja koskevat ehdotukset kytkeytyvät toisiinsa ja niitä on valiokunnan käsityksen mukaan arvioitava kokonaisuutena.

Keskeisiin uudistusehdotuksiin kuuluvasta kunta-valtiosuhteesta voidaan yleisellä tasolla todeta, että esityksen perusteella kuntien itsenäinen päätösvalta kaavoituksessa lisääntyy. Kaavojen alustusmenettelystä luovutaan lukuun ottamatta maakuntakaavoja, jotka tullaan edelleen vahvistamaan ympäristöministeriössä. Asema-, rakennus- ja rantakaava yhdistetään yhdeksi kaavamuodoksi, asemakaavaksi. Sekä yleiskaavat että asemakaavat hyväksyy kunta. Uudessa tilanteessa kunnilta edellytetään riittäviä voimavaroja, asiantuntemusta ja pätevyyttä kaavoituksen hoitamisessa. Tulevaisuudessa alueellisten ympäristökeskusten tehtävät painottuisivat kaavoituksen jälkivalvonnan sijasta ennako-ohjaukseen ja asiantuntija-avun antamiseen. Esityksen mukaan tarvittaessa, ja erityisesti valtakunnallisesti merkittävien ratkaisujen kyseessä ollen, ympäristökeskuksen puuttuminen kunnan hyväksymään kaavaan olisi mahdollista uudelleen oikaisukehotusmenettelyn tai valituksen kautta. Valiokunta huomauttaa, että käytännössä alueellisten ympäristökeskusten asema voi muodostua sellaiseksi, ettei tavoite kuntien päätösvallan liisääntymisestä toteudu ajatellulla tavalla.

Yksi lakiehdotuksen keskeisimmistä tavoitteista on maankäytön suunnitteluprosessin kehittäminen entistä vuorovaikutteisemmaksi. Valiokunta pitää tärkeänä pyrkimystä kansalaisyhteiskunnan suuntaan. Tämän vuoksi todellisen vuorovaikutussuhteen aikaansaaminen edellyttää kaikkien maankäytön ja rakentamisen osapuolten välillä tapahtuvaa avointa tiedonvaihtoa. Keskeinen kysymys on se, kuinka todellisia yksilön osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet ovat käytännössä. Kysymys on senkin

vuoksi tärkeä, että muutoksenhakusäännökset voivat olla vaikeita kansalaisen kannalta.

Hallituksen esityksen mukaan kunnan kaavapäätöksistä valitetaan ensiasteessa lääninoikeuteen ja maakuntakaavasta ympäristöministeriöön. Myös lupapäätöksistä valitetaan lääninoikeuteen. Jatkovalitus tehdään kaikissa tapauksissa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Pääsäännön mukaan uudessa järjestelmässä muutoksenhakuasiat ratkaistaan tuomioistuimissa.

#### *Alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden ja kaavojen sisältövaatimusten suhde*

Eräissä valiokunnalle toimitetuissa lausunnoissa on kiinnitetty huomiota ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:ään sisältyvien alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden ja kaavojen sisältövaatimusten väliseen suhteeseen erityisesti valitusperusteena.

Hallituksen esityksen perusteluissa on todettu, että kunkin kaavamuodon sisältövaatimukset olisivat pohjana muutoksenhauille kaavan sisällöllisen lainvastaisuuden perusteella. Tavoitesäännös ei sen sijaan olisi yksittäistä kaavaa koskevan muutoksenhaun kohteena. Kaavalle maanomistajan oikeussuojan näkökulmasta asetettavien vaatimusten soveltamiseen tavoitesäännös kuitenkin vaikuttaisi ainakin asiaomaisen kaavan tavoitteiden kautta.

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden ja kaavan sisältövaatimusten välistä suhdetta voidaan luonnehtia niin, että puheena olevan lakiehdotuksen 5 §:n mukaiset tavoitteet konkretisoituvat kaavojen sisältövaatimuksissa. Sisältövaatimuksissa säädetään kunkin kaavamuodon osalta niistä kysymyksistä, jotka suunnittelujärjestelmän toimivuuden ja eri kaavamuotojen tehtävän kannalta tulisi ratkaista juuri kysymyksessä olevalla kaavatasolla. Siten maakuntakaavan sisältövaatimuksissa korostuvat laaja-alaiset alue- ja yhdyskuntarakenteelliset asiat sekä laajat ympäristökysymykset. Yleiskaavan sisältövaatimukset puolestaan painottuvat kunnan tai sen laajahkon osa-alueen puitteissa ratkaistaviin kysymyksiin. Asemakaavan sisältövaatimuksista taas korostuvat turvallisuus, terveellisyys ja lähiympäristön laatuun liittyvät kysymykset.

Kukin 5 §:ssä esitetyistä tavoitteista saa näin ollen konkreettisemmän ilmauksensa yhden tai useamman kaavamuodon sisältövaatimuksista.

Toisaalta lakiehdotuksen mukaiset alueidenkäytönsuunnittelun tavoitteet osaltaan ohjaavat kaavojen sisältövaatimuksia koskevien säännösten soveltamista yksittäisessä kaavaratkaisussa. Vaikka tavoitesäännös ei välittömästi olekaan muutoksenhaun perusteena, sillä voidaan arvioida olevan käytännössä hyvinkin huomattava merkitys myös muutoksenhaun kannalta sen ohjauksessa sisältövaatimussäännösten soveltamista.

#### *Kaavoihin liittyvät rakennuskiellot sekä rakentamis- ja toimenpiderajoitukset*

Maankäyttö- ja rakentamislakiehdotukseen sisältyy useita säännöksiä kaavoitukseen kytkeytyvistä kielloista ja rajoituksista. Kieltojen ja rajoitusten perusteina voidaan hyväksyttävästi pitää alueiden suunnitelmallista rakentamista ja käyttämistä. Näiden kieltojen ja rajoitusten määrääjät vaihtelevat kaavatyyppistä ja rajoitustoimenpiteestä riippuen, mitä voidaan sinänsä pitää hyväksyttävänä erilaisista suunnittelutarpeista lähtien. Valiokunta katsoo, että käytännössä määrääjät saattavat kuitenkin muodostua maanomistajan ja oikeuden haltijan kannalta kohtuuttoman pitkiksi.

Valiokunnan mielestä viranomaiselta on voitava maankäyttö- ja rakennusasioissa edellyttää asianmukaista tehokkuutta ja suunnitelmallisuutta.

Valiokunta kiinnittää tässä yhteydessä lisäksi huomiota siihen, ettei suunnittelutarvealueelle ole asetettu laissa säädettyä voimassaoloaikaa. Valiokunta, joka on tietoinen suunnittelutarvealueen luonteesta, korostaa, että kunnan tulisi suunnittelutarvealueesta päättäessään samalla todeta, miten suunnittelu kyseisellä alueella hoidetaan.

#### *Kuntien asemasta*

Edellä on jo puututtu siihen mahdollisuuteen, että lainsäädännön käytännön soveltamisessa alueelliset ympäristökeskukset voivat saada liian vahvan aseman kaavoitusasioissa.

Kuntien elinvoimaisuuden lisäämiseksi on pohdittava keinoja, joilla luodaan edellytyksiä muun muassa yritystoiminnan kehittämiseksi ja työpaikkojen luomiselle. Erityisesti maaseutukunnissa rantojen käyttöönottamisella lomatoiminnan piiriin on huomattavaa merkitystä tässä suhteessa. Valiokunta katsoo, että hallituksen esityksen mukaisessa järjestelmässä on huolehdittava siitä, etteivät rantarakentamisen rajoitukset muodostu kohtuuttomiksi.

#### *Maankäyttösopimukset*

Kunnat ovat perinteisesti tehneet kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia. Nimenomaisten säännösten puuttuessa sopimusten oikeudellinen perusta on voitu perustellustikin asettaa kyseenalaiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslakiehdotuksen 11 § on sikäli periaatteellisesti merkittävä, että se tunnustaa kaavoitussopimukset. Pykälän mukaan kunnan tekemät kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät sopimukset eivät syrjäytä kaavoitukselle maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia. Lisäksi maankäyttösopimuksista on tiedotettava kaavoituskatsauksessa ja kaavan laatimisen yhteydessä.

Vaikka valiokunta pitää mahdollisena, että lakiin sisältyy yleisluonteinen perussäännös maankäyttösopimusten suhteesta kaavoitusmenettelyyn, maankäyttösopimuksia voidaan pitää edelleen ongelmallisina. Niissä yleensä käytetyistä välityslausekkeista johtuu, että sopimukset eivät tule tuomioistuinten harkittaviksi. Ne saattavat myös käytännössä rajoittaa kunnalle kuuluvaa julkisen kaavoitusvallan käyttämistä kaavoitusasioissa. Sopimukseen on yleensä otettu myös määräyksiä korvauseuraamuksista sen varalta, että kunta ei täytä sopimusvelvoitteitaan. Valiokunta pitää tärkeänä, että kaavoitus-sopimuksilla "ei osteta eikä myydä" rakennusoi-keutta.

Valiokunta viittaa hallituksen esityksen perusteluihin, missä todetaan, että tarkoituksena on erikseen selvittää kaavojen toteuttamiseen liittyvää kustannustenjakoa julkisten ja yksityisten tahojen välillä ja antaa selvitysten pohjalta

mahdollisesti tarvittavat lakiesitykset. Tässä yhteydessä voitaisiin selvittää maankäyttösopimusten yksityiskohtaisemman sääntelyn tarve.

#### *Lunastus- tai korvausvelvollisuus*

Jos maa asemakaavassa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitettua määräämistä nojalla yleiskaavassa on osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan, eikä maanomistaja voi sen vuoksi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai valtio, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Maankäyttö- ja rakennuslakiehdotuksen mukaan edellä tarkoitettu lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia.

Valiokunta kiinnittää ympäristövaliokunnan huomiota siihen, etteivät maa- ja metsätalouden harjoittajat joudu keskenään eriarvoiseen asemaan.

#### *Vähittäiskaupan suuryksikkö*

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan hallituksen esityksessä yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Vähittäiskaupan suuryksikön kokorajaa on eräissä asiantuntijalausunnoissa arvosteltu sen vuoksi, että se mahdollistaisi vain alle 1 000 neliometriä myyntipinta-alaa. Tämän arvion mukaan varasto- ja kylmätiloiksi, sosiaalituloiksi sekä jätehuollon ynnä muiksi tiloiksi tulisi hankkeen kokonaispinta-alasta noin 52 prosenttia, pienemmän osuuden jäädessä myyntialueeksi. Sen sijaan 3 500 neliömetrin kokonaisalaltaan olevasta kaupasta arvioidaan noin 71 prosenttia (noin 2 500 neliometriä) jäävän myyntipinta-alaksi. Oheistilojen ala jäisi tällöin noin 29 prosenttiin, joka neliönä vastaisi hallituksen esityksessä ehdotetun kokoisesta myymälän oheistilojen pinta-alaa.

Hallintovaliokunta kiinnittää huomiota ihmisten tämän päivän ostotarpeisiin ja siihen liittyvään tavaravalikoiman laajuuteen. Valiokunnan

käsityksen mukaan asianmukainen vähittäiskaupan palvelutaso on pystyttävä turvaamaan tulevaisuudessakin. Hallituksen esitys saattaa aiheuttaa ongelmia kasvukeskuksissa ylimenovaiheessa.

#### *Yksityiskohtaiset perustelut*

##### *Maankäyttö- ja rakennuslaki*

13 §. *Suomen rakentamismääräyskokoelma.* Valiokunta esittää lakiehdotuksen tarkistamista norminantovelvollisuuden täsmentämiseksi voimassa olevan lain sanamuotoa vastaavaksi. Valiokunta toteaa lisäksi, että rakentamismääräyksiin kuuluu luonteeltaan puhtaasti teknisten seikkojen lisäksi myös rakennussuunnitelmia, asuntopuunnittelua sekä rakennusvalvonnan hallintomenettelyä koskevia määräyksiä. Tämän vuoksi asiantuntijakuulemisessa ehdotettua rajasta teknisiin määräyksiin voidaan valiokunnan mielestä pitää liian suppeana.

14 §. *Rakennusjärjestys.* Lakiehdotuksen 14 § antaa väljät puitteet sille, mitä määräyksiä rakennusjärjestykseen voidaan sisällyttää. Rakennusjärjestyksen alaa täsmentää 14 §:n 3 momentin säännös. Tämän säännöksen ongelmana on kuitenkin sen esimerkkiluonne. Valiokunta esittääkin 14 §:n 3 momentin täsmentämistä siten, että rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelyä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

88 §. *Tonttiliittymä ja pääsytie.* Hallituksen esityksessä tonttiliittymän ja pääsytien rakentaminen ehdotetaan säädettäväksi kiinteistön omistajan tehtäväksi. Valiokunta katsoo, että kiinteistön haltija tulisi rinnastaa kiinteistön omistajaan, kun on kyse tonttiliittymän tai pääsytien rakentamisvelvollisuudesta. Valiokunta

esittää tämän vuoksi 88 §:n 1 ja 2 momentin muuttamista.

*91 §. Toteuttamisvastuun siirto maanomistajalle tai -haltijalle.* Lakiehdotuksen 91 §:n mukaisen toteuttamisvastuun siirron tulisi voida tapahtua paitsi maanomistajille myös maanhaltijoille esimerkiksi tilanteissa, joissa on kyse maan hallinnasta pitkäaikaisen vuokrasopimuksen perusteella. Valiokunta esittää lakiesityksen 91 § 2 momenttiin tätä koskevaa lisäystä.

*92 §. Kunnan oikeus yksityisen tien alueeseen.* Valiokunta esittää, että pykälän 1 momentista poistetaan maininta niin sanotusta vanhastaan yhteisestä tiestä, koska tällaiset tiet muuttuivat rasiiteiksi 1.3.1977 lukien lailla tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina (983/1976).

*95 §. Katualueen haltuunotto.* Valiokunta esittää, että pykälän 2 momentista poistetaan sanat "maanomistajan kanssa", koska kysymys voi olla myös muun kuin maanomistajan omaisuudesta. Esimerkiksi katualueella rakennuksen omistaja ja maa-alueen omistaja voivat olla eri tahoja.

*104 §. Korvattava katualue.* Valiokunta esittää, että korvauksettomasti luovutettavan yksityistien määrittelyä tulee 104 §:n 4 momentissa selventää. Lisäksi mainitusta momentista esitetään poistettavaksi tarpeettomana maininta kiinteistötoimituksessa määritetystä yksityistiestä sekä vanhastaan käytetystä tiestä. Vanhastaan käytetyn tien osalta valiokunta viittaa 92 §:n kohdalla lausuttuun. Tiealueen korvaukseton luovutusvelvollisuus ei koskisi maanomistajan vain omaan käyttöön varaamaa tiealuetta.

*120 §. Rakennuksen suunnittelu.* Valiokunta katsoo, että pääsuunnittelijan tulee vastata suunnitelman kokonaisuudesta, mutta hän ei vastaa yksittäisistä erityissuunnitelmista. Viimeksi mainituista vastaa suunnitelman vastuullinen laatija. Lakiehdotuksen täsmentämiseksi valiokunta esittää suunnitelmakokonaisuutta koske-

van 120 §:n 2 momentin ja yksittäisiä erityissuunnitelmia koskevan 120 §:n 3 momentin muuttamista.

*123 §. Tehtävien vaativuus ja rakennushankkeessa toimivien kelpoisuudet.* Lakiehdotuksen 123 §:n 3 momentin mukaan rakennuksen suunnittelu- ja työjohtotehtävät voidaan jakaa vaativuusluokkiin tarvittavan vähimmäiskelpoisuuden määrittämiseksi. Esityksen mukaan rakennushankkeessa toimivien kelpoisuuksista voitaisiin määrätä rakentamismääräysten tasolla. Tarkoitus on saadun selvityksen mukaan ollut, että ainakin vastaavaa työjohtajaa koskevat perusvaatimukset säädetään voimassa olevan lain tapaan asetuksella. Valiokunta ehdottaa lakiehdotuksen 123 §:n 3 momentin valtuussäännöksen tarkistamista siten, että vähimmäiskelpoisuudesta säädetään asetuksella ja tarkemmat määräykset ja ohjeet annetaan Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

*129 §. Ilmoitusmenettelyn käyttäminen.* Saadun selvityksen mukaan ilmoitusmenettelyllä on lakiesityksessä tavoiteltu merkitykseltään ja vaikutuksiltaan vähäisen rakentamisen tai muun toimenpiteen kohdalla sellaista joustavaa hallintomenettelyä, jossa rakennusvalvontaviranomainen voisi joko heti ilmoituksen vastaanotettuaan tai pykälässä mainitun määräajan kuluessa ratkaista, voidaanko toimenpiteeseen ryhtyä vai tarvitaanko siihen lupa. Jollei viranomainen käyttäisi 14 päiväksi säädettyä puuttumismahdollisuuttaan, ilmoitettuun toimenpiteeseen voitaisiin ryhtyä ilman eri päätöstä. Valiokunta toteaa, että lakiesityksessä olevan ilmoitusmenettelyn käyttäminen rakennus- tai toimenpideluvan sijasta on oikeussuojan kannalta ongelmallinen. Esityksen perusteluissa olevaa mainintaa rakennus- tai toimenpideluvan hakemisesta, jos se on yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta tarpeen, ei voida pitää riittävänä. Valiokunta esittää 129 §:n 2 momentin ensimmäisen virkkeen muuttamista siten, että kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan

hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen.

152 §. *Rakennustuotteen ominaisuudet.* Saadun selvityksen mukaan ympäristöministeriössä on valmisteltavana nyt esillä olevasta hallituksen esityksestä erillisenä, mutta tässä esityksessä jo huomioon otettuna rakennustuotehyväksyntää koskeva säännöstö. Tämä ei miltään osin vaikuta lakiehdotuksen käsittelemiseen eduskunnassa. Kun erillisen säännöstön voidaan arvioida vaativan myös laintasoisia säännöksiä, valiokunta esittää, että 152 §:n 4 momentin viittaussäännöstä tarkistetaan.

163 §. *Vähäisten laitteiden sijoittaminen.* Saadun selvityksen perusteella valiokunta katsoo, että pykälään tulisi lisätä telejohdot sellaisina vähäisinä laitteina, jotka valaistus- ja liikennejohtojen kiinnikkeiden tapaan saadaan sijoittaa tai kiinnittää rakennukseen.

165 §. *Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen.* Valiokunta esittää, että lakiehdotuksen mukainen huolehtimisvelvoite on kiinteistöomistajan lisäksi ulotettava myös kiinteistön haltijaan pykälän 1 momentissa.

Jotta ei syntyisi epäselvyyttä huolehtimisvelvoitteen suhteesta vesilakiin (264/1961) valiokunta esittää samalla pykälän 1 momentin tarkistamista siten, että huolehtimisvelvoite rajautuisi rakennuspaikkana olevan kiinteistön omistajaan tai haltijaan.

181 §. *Markkinavalvonta.* Valiokunta katsoo, että markkinavalvontaa koskevat viranomaistoimet on syytä rajata paremmin rakennustuotetdirektiiviä ja käytännön tilanteita huomioon ottaeksi. Tämän vuoksi valiokunta esittää 181 §:n 2 momentin muuttamista näin kuuluvaksi: "Jos on perusteltua syytä epäillä, että rakennustuotteen CE-merkintää on käytetty ilman sen mukaisia edellytyksiä, markkinavalvontaviranomainen voi kieltää tuotteen luovutuksen tai käyttämisen rakentamiseen, kunnes merkinnän käyttämiseen on asianmukaiset edellytykset."

Edellä mainitusta syystä valiokunta esittää lisäksi 181 §:n 3 momentin ensimmäisen virk-

keen hyväksymistä näin kuuluvana: "Mikäli suoritettu selvitys osoittaa, että rakennustuotteen CE-merkintää yhä käytetään perusteettomasti, markkinavalvontaviranomainen voi kieltää tuotteen myynnin ja sen elinkeinotoiminnan yhteydessä tapahtuvan muun luovuttamisen."

191 §. *Valitusoikeus kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä.* Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset valitukset jakautuvat kuntalain (365/1995) mukaisiin kunnallisvalituksiin ja hallintolainkäyttölain (586/1996) mukaisiin hallintovalituksiin, joista molemmista ryhmistä on omat muutoksenhaku-säännöksensä. Kun valitukseen oikeutetut käsiteltävänä olevan lakiehdotuksen 191—194 §:n mukaisissa asioissa poikkeavat mainittujen lakien mukaisista, on ehdotukseen otettu omat valitusoikeutta koskevat säännöksensä. Siten valitusoikeuden osalta noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Kaavoista ja rakennusjärjestyksestä valitusoikeus on oikeuskäytännössä perustunut lähes yksinomaan kunnan jäsenyyteen, sillä kaava tai rakennusjärjestys ei kohdistu kuntalain tarkoittamalla tavalla vain yhteen henkilöön tai välittömästi vaikuta hänen oikeuksiinsa, velvollisuuksiinsa tai etuunsa. Siten näissä asioissa asianosaisen ja kunnan jäsenen valitusoikeudet yleensä yhdistyvät. Asianosainen valitusoikeus on poikkeuksellinen ja saattaisi koskea vain toisen kunnan asukasta tai maanomistajaa edellyttäen häneen välittömästi kohdistuvaa vaikutusta.

Kun 191 §:n 1 momentissa on viitattu kuntalain säännökseen kunnan jäsenen valitusoikeudesta, viittaus vastaa pääsääntöistä tulkintaa kunnallisvalituksen valitusoikeudesta kaava-asioissa. Siten säännös on luonteeltaan myös informatiivinen. Ettei syntyisi epäselvyyttä siitä, että valitusoikeus koskee poikkeuksellisesti myös asianosaista, valiokunta esittää, että 1 momentista poistetaan viittaus kunnan jäseneseen.

Valitusoikeus maakuntakaavasta on esityksen mukaan 1 momentissa lueteltujen tahojen lisäksi valtakunnallisella yhteisöllä, kun on kysymys valtakunnallisten tavoitteiden vastaisuudesta. Kun ehdotuksen mukaisella valtakunnallis-



la tavoitteella tarkoitetaan 3 luvun mukaisesti laadittavia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, on syytä täsmentää myös muutoksenhakua koskevan 191 §:n 2 momenttia siten, että maakuntakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on valitusoikeus myös valtakunnallisella yhteisöllä, kun on kysymys valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaisuudesta.

*Laki yleisistä teistä annetun lain 10 §:n muuttamisesta*

10 §. Valiokunta katsoo, että yleisistä teistä annetun lain 10 §:ään ehdotetun uuden 5 momentin sanamuotoa on perusteltua tarkistaa vastaa-

maan täsmällisemmin pykälän 2 momenttiin hallituksen esityksessä ehdotettua muutosta.

#### **Lausunto**

Edellä esitetyn perusteella hallintovaliokunta kunnioittavasti esittää,

*että ympäristövaliokunta ottaa huomioon, mitä edellä on esitetty, ja*

*että 3.—24. lakiehdotus hyväksytään muuttamattomina sekä*

*että 1. ja 2. lakiehdotus hyväksytään muutettuina seuraavasti:*

## **1.**

### **Maankäyttö- ja rakennuslaki**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

#### **Yleiset säännökset**

1—12 §  
(Kuten HE)

13 §

#### *Suomen rakentamismääräyskokoelma*

Asianomainen ministeriö antaa tätä lakia täydentäviä rakentamista koskevia *teknisiä ja näitä vastaavia* yleisiä määräyksiä ja ohjeita, jotka julkaistaan Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Ministeriö myös huolehtii valtion viranomaisten antamien rakentamista koskevien määräysten yhteen sovittamisesta. Määräyskokoelmaan voidaan ottaa myös muun lainsäädännön nojalla annettuja rakentamista koskevia määräyksiä.

(2 ja 3 mom. kuten HE)

14 §

#### *Rakennusjärjestys*

(1 ja 2 mom. kuten HE)

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea (*poist.*) rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, (*poist.*) suunnittelutarvealueen määrittelemistä *sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja* .

(4 mom. kuten HE)

15 ja 16 §  
(Kuten HE)

2 luku

#### **Viranomaiset**

17—21 §  
(Kuten HE)

3 luku	9 luku
<b>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</b>	<b>Kansalliset kaupunkipiistot</b>
22—24 § (Kuten HE)	68—71 § (Kuten HE)
4 luku	10 luku
<b>Maakunnan suunnittelu</b>	<b>Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset</b>
25—34 § (Kuten HE)	72—77 § (Kuten HE)
5 luku	11 luku
<b>Yleiskaava</b>	<b>Tonttijako</b>
35—45 § (Kuten HE)	78—82 § (Kuten HE)
6 luku	12 luku
<b>Kuntien yhteinen yleiskaava</b>	<b>Kadut ja muut yleiset alueet</b>
46—49 § (Kuten HE)	83—87 § (Kuten HE)
7 luku	88 §
<b>Asemakaava</b>	<i>Tonttiliittymä ja pääsytie</i>
50—61 § (Kuten HE)	Kiinteistön omistaja <i>tai haltija</i> vastaa kustannuksellaan tonttiliittymän rakentamisesta rakennetun kadun ajoradan reunasta kiinteistöleen.
8 luku	Jos kiinteistölle rakennetaan, ennen kuin sitä palveleva katu on rakennettu, kiinteistön omistajan <i>tai haltijan</i> on kustannuksellaan järjestettävä tontille ajokuntoinen pääsytie. (3 mom. kuten HE)
<b>Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus</b>	
62—67 § (Kuten HE)	89 ja 90 § (Kuten HE)

91 §

*Toteuttamisvastuun siirto maanomistajalle tai -haltijalle*

(1 mom. kuten HE)

Asemakaavan toteuttamisvastuu voidaan kaavaan otettavalla määräyksellä muun yleisen alueen kuin kadun osalta siirtää muissakin kuin 1 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa maanomistajille *tai -haltijoille* yhteisesti, milloin alue on tarkoitettu palvelemaan pelkästään kaava-alueen sisäistä tarvetta. Tällaisen alueen osalta noudatetaan, mitä 75 §:n 1 momentissa säädetään yhteiskäyttöalueesta. Asemakaavassa voidaan erityisestä syystä osoittaa yhteiskäyttö-alue myös muuta kaava-alueen sisäistä yhteistä tarvetta varten.

13 luku

**Maan luovuttaminen ja lunastaminen**

92 §

*Kunnan oikeus yksityisen tien alueeseen*

Jos yleiskaava-alueella yksityisistä teistä annetun lain (358/1962), jäljempänä yksityistielaiki, 1 §:n mukainen yksityinen tie tai tie, (*poist.*) jonka maanomistaja on yhdyskuntarakentamisen yhteydessä varannut tiealueeksi, sijaitsee sellaisella alueella, joka kaavan mukaan on tarkoitettu liikenneväyläksi, kunnalla on oikeus korvauksetta panna kuntoon tiealue siihen kuuluvine ojineen ja asettaa siihen johtoja sekä luovuttaa se yleiseen liikenteeseen.

93 ja 94 §  
(Kuten HE)

95 §

*Katualueen haltuunotto*

(1 mom. kuten HE)

Jos 1 momentissa tarkoitettulla alueella on vähäistä arvokkaampi rakennus, arvokas rakennelma tai laite taikka alue on välttämätön niiden

käyttämistä varten, kunta ei saa ottaa maata haltuunsa ennen kuin korvauksesta on (*poist.*) sovittu tai lunastusmenettely on pantu vireille.  
(3 mom. kuten HE)

96—103 §  
(Kuten HE)

14 luku

**Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus**

104 §

*Korvattava katualue*

(1—3 mom. kuten HE)

Maanomistajalla ei 1 momentista poiketen ole oikeutta saada korvausta (*poist.*) yksityistielain 1 §:n tarkoittamasta yksityistiestä, kun tie on asemakaavassa osoitettu katualueeksi.

105—109 §  
(Kuten HE)

15 luku

**Kehittämisaalueet**

110—112 §  
(Kuten HE)

16 luku

**Rakentamista koskevia määritelmiä**

113—115 §  
(Kuten HE)

17 luku

**Rakentamisen yleiset edellytykset**

116—119 §  
(Kuten HE)

120 §

*Rakennuksen suunnittelu*

(1 mom. kuten HE)

Rakennuksen suunnittelussa tulee olla suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta vastaava pätevä henkilö, joka huolehtii siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset (*pääsuunnittelija*).

*Kustakin erityissuunnitelmasta vastaava henkilö huolehtii siitä, että suunnitelma täyttää sille asetetut vaatimukset.* Jos erityissuunnitelman on laatinut useampi suunnittelija, näistä yhden tulee olla nimetty tämän erikoisalan kokonaisuudesta vastaavaksi suunnittelijaksi.

121 ja 122 §  
(Kuten HE)

123 §

*Tehtävien vaativuus ja rakennushankkeessa toimivien kelpoisuudet*

(1 ja 2 mom. kuten HE)

Rakennuksen suunnittelu- ja työnjohtotehtävät voidaan jakaa vaativuusluokkiin tarvittavan vähimmäiskelpoisuuden määrittämiseksi. *Vähimmäiskelpoisuudesta säädetään asetuksella ja tarkemmat määräykset ja ohjeet annetaan Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.*

124 §  
(Kuten HE)

18 luku

**Rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus**

125—128 §  
(Kuten HE)

129 §

*Ilmoitusmenettelyn käyttäminen*

(1 mom. kuten HE)

Kunnan *rakennusvalvontaviranomaisen tulee* ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen. Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen.

(3 mom. kuten HE)

19 luku

**Lupamenettely ja lupaharkinta**

130—148 §  
(Kuten HE)

20 luku

**Rakennustyön suoritus**

149—151 §  
(Kuten HE)

152 §

*Rakennustuotteen ominaisuudet*

(1—3 mom. kuten HE)

Rakennustuotedirektiivin mukaisesta tuotteiden vaatimustenmukaisuuden osoittamisesta sekä tähän liittyvistä arviointi- ja hyväksyntälaitoksista *on voimassa, mitä näistä erikseen säädetään*.

153 ja 154 §  
(Kuten HE)

21 luku

**Rakentamiseen liittyvät järjestelyt**

155—162 §  
(Kuten HE)

163 §

*Vähäisten laitteiden sijoittaminen*

Mitä 161 ja 162 §:ssä säädetään, koskee soveltuvin osin myös kiinteistön, yleisen alueen ja rakennuksen omistajan ja haltijan velvollisuutta sallia kiinteistölle, alueelle tai rakennukseen kiinnitettäväksi tai sijoitettavaksi valaistus-, liikenne- tai telejohtojen kiinnikkeitä, liikenne-merkkejä, liikenteen ohjauslaitteita ja opasteita sekä vähäisiä katurakenteen osia.

164 §  
(Kuten HE)

165 §

*Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen*

Jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Mikäli kiinteistön omistaja tai haltija laiminlyö velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on hakemuksesta määrättävä haitan korjaamisesta tai poistamisesta.

(2 mom. kuten HE)

22 luku

**Rakennetun ympäristön hoito**

166—170 §  
(Kuten HE)

23 luku

**Poikkeaminen**

171—176 §  
(Kuten HE)

24 luku

**Pakkokeinot ja seuraamukset**

177—180 §  
(Kuten HE)

181 §

*Markkinavalvonta*

(1 mom. kuten HE)

Jos on perusteltua syytä epäillä, että rakennustuotteen CE-merkintää on käytetty ilman sen mukaisia edellytyksiä, markkinavalvontaviranomainen voi kieltää tuotteen luovutuksen tai käyttämisen rakentamiseen, kunnes merkinnän käyttämiseen on asianmukaiset edellytykset.

Mikäli suoritettu selvitys osoittaa, että rakennustuotteen CE-merkintää yhä käytetään perusteettomasti, markkinavalvontaviranomainen voi kieltää tuotteen myynnin ja sen elinkeinotoiminnan yhteydessä tapahtuvan muun luovuttamisen. Rakennustuotteen maahantuoja tai valmistaja voidaan myös velvoittaa ryhtymään toimenpiteisiin tuotteiden poistamiseksi markkinoilta tai niiden saattamiseksi vaatimusten mukaisiksi.

(4 ja 5 mom. kuten HE)

182—186 §  
(Kuten HE)

25 luku

**Muutoksenhaku ja viranomaisen oikaisukehotus**

187—190 §  
(Kuten HE)

191 §

*Valitusoikeus kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä*

Sen lisäksi, mitä kuntalain 92 §:ssä säädetään (*poist.*) valitusoikeudesta, alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä tai rakennusjärjestyksellä on vaikutuksia.

Sen lisäksi, mitä muutoksenhausta erikseen säädetään, on rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Maakuntakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on valitusoikeus myös valtakunnallisella yhteisöllä, kun kysymys on

valtakunnallisten *alueidenkäyttötavoitteiden* vastaisuudesta.

(3 mom. kuten HE)

192—196 §  
(Kuten HE)

26 luku

**Erinäisiä säännöksiä**

197—206 §  
(Kuten HE)

27 luku

**Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset**

207—220 §  
(Kuten HE)

2.

**Laki**

**yleisistä teistä annetun lain 10 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* yleisistä teistä 21 päivänä toukokuuta 1954 annetun lain (243/1954) 10 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 51/1981, ja  
*lisätään* 10 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa laissa 51/1981, uusi 3—5 momentti seuraavasti:

10 §

(2—4 mom. kuten HE)

Sen estämättä, mitä 2 momentissa säädetään, voidaan (*poist.*) tie suunnitella, jos tien luonne huomioon ottaen tien sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön voidaan ilman kaavaakin riit-

tävästi selvittää yhteistyössä kunnan, maakunnan liiton ja alueellisen ympäristökeskuksen kanssa.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta \_\_\_\_\_ .

Helsingissä 1 päivänä joulukuuta 1998

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Matti Väistö /kesk	Hannes Manninen /kesk
vpj.	Kaarina Dromberg /kok	Jukka Mikkola /sd
jäs.	Timo Järvilahti /kesk	Tuija Pohjola /sd
	Reijo Kallio /sd	Iivo Polvi /vas
	Toimi Kankaanniemi /skl	Veijo Puhjo /va-r
	Juha Karpio /kok	Erkki Pulliainen /vihr
	Pehr Löf /r	vjäs. Raimo Holopainen /sd.

## ERIÄVÄ MIELIPIDE 1

Hallituksen esityksessä rakennuslainsäädännön uudistamiseksi lisätään kuntien päätösvaltaa kaavoituksessa. Kunnat eivät esityksen mukaan voisi kuitenkaan päättää rantarakentamisen poikkeusluvista. Ehdotimme, että hallintovaliokunta olisi lausunnossaan esittänyt tähän korjausta. Samoin esitimme määräaikaan suunnittelutarvealueesta päätettäessä ja Natura 2000-luonnonsuojeluohjelman korvaussäännöksen tarkennusta. Vähittäiskaupan suuryksikön koko tulisi mielestämme tarkentaa myyntipinta-alaltaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruiseksi.

Lakiesityksen 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue on korvauksetta tosiasiallisessa rakennus- ja toimenpidekielossa määräämättömän ajan. Tämän epäkohdan korjaamiseksi hallintovaliokunnan olisi mielestämme tullut lausua, että suunnittelutarvealueesta päättäessään kunnan tulisi samalla todeta, "miten ja missä aikataulussa suunnittelu kyseisellä alueella hoidetaan". Suunnittelutarpeen kestolle - kaavan laatimiselle - olisi näin voitava asettaa selkeä, esimerkiksi 10 vuoden määräaika.

Mielestämme ongelmalliseksi voivat muodostua myös lakiesitykseen sisältyvät rakennuskiellot. Erityisen ongelmallinen on 58 §:n 4 momentin mukainen kiello. Tämän rakennuskiellon keston rajoittamiseksi hallintovaliokunnan olisikin mielestämme tullut lausua seuraavaa: "Myös kunnan erityisestä syystä asemakaavassa kolmeksi vuodeksi kerrallaan määrämälle rakennuskiellolle pitäisi säätää enimmäisaika". Ilman selkeää, esimerkiksi yhteensä enintään 13 vuodeksi asetettavaa enimmäisaikaa voi kiello tai rajoitus olla voimassa yksittäistapauksessa huomattavan osan kokonaisen ihmiskupolven aktiivisesta toiminta-ajasta.

Kuntien elinvoimaisuuden ja palvelujen säilymisen kannalta matkailulla ja loma-asutuksella on monilla alueilla entistä suurempi merkitys.

Mielestämme valiokunnan olisi tullut tähän liittyen todeta, että ympäristövaliokunnan tulisi vakavasti pohtia sitä, että kunnat voisivat myöntää poikkeuslupia rantarakentamiseen. Asian korjaamiseksi ehdotimme lisäksi, että lakiesityksen 171 §:n 2 momentin 1 kohta poistettaisiin. Poikkeamisvaltapykälää muuttamalla tulisi näin mahdollistaa se, että kunta saisi päättää myös rantarakentamista koskevista poikkeusluvista.

Lakiesitykseen sisältyvä Natura 2000 -korvaussäännös on mielestämme puutteellinen. Säännös ei kata lainkaan poikkeuslupia eikä näin ollen ole toimiva. Pahimmillaan esitetty korvaussäännös voi merkitä Natura 2000 -suojelun osalta jopa miljardin markan korvausaukkoa. Tämän epäkohdan korjaamiseksi ehdotimme, että valiokunta olisi lausunnossaan todennut seuraavaa: "Valiokunta kiinnittää ympäristövaliokunnan huomiota lisäksi siihen, että ns. Natura-alueiden korvauserusteet eivät koske rakentamisen poikkeuslupia (lakiehdotuksen 171 §). Valiokunta edellyttää, että korvaussäännös ulotetaan koskemaan myös tilanteita, joissa Naturan vuoksi poikkeusluvan myöntäminen evätään." Säännöksen tarkentaminen voisi tapahtua esimerkiksi niin, että 197 §:n 2 momentin toiseksi virkkeeksi otetaan seuraavaa: "Sama koskee poikkeusluvan epäämistä rakentamista varten, milloin on kysymys haja-asutuksen muodostamisesta".

Hallintovaliokunta kiinnittää mielestämme aivan oikein ympäristövaliokunnan huomiota vähittäiskaupan palvelutason turvaamiseen. Valiokunta toteaa, että hallituksen esitys saattaa aiheuttaa ongelmia kasvukeskuksissa ylimenovaiheessa. Tähän liittyen valiokunnan olisikin mielestämme tullut esittää, että ympäristövaliokunnan tulee tarkentaa vähittäiskaupan suuryksikön koko myyntipinta-alaltaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruiseksi.



Helsingissä 1 päivänä joulukuuta 1998

Matti Väistö /kesk  
Hannes Manninen /kesk

## ERIÄVÄ MIELIPIDE 2

### **Kannanotot**

Hallituksen esitys uudeksi rakennuslainsäädännöksi lisää kuntien vastuuta maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa ja valvonnassa. On perusteltua, että näin tapahtuu. Kun kuntien valta, vastuu ja tehtävät lisääntyvät, tulee kunnille turvata myös tarvittavat taloudelliset resurssit. Näin ei kuitenkaan ole tapahtumassa. Päinvastoin hallitus on samanaikaisesti leikkaamassa kuntien valtionosuuksia. On ilmeistä, että maankäytön suunnittelussa niin peruskunnissa kuin seutu- ja maakuntatasollakin tulee olemaan ongelmana pätevän henkilöstön puute, mikä osaltaan aiheutuu kuntatalouden suurista vaikeuksista. Ympäristövaliokunnan tulisikin sisällyttää mietintöönsä lausuma, jossa edellytetään, että hallitus turvaa kuntien mahdollisuudet huolehtia niille laissa säädetyistä maankäyttöön ja rakentamiseen liittyvistä tehtävistä.

Maankäyttö- ja rakennuslakiehdotuksen 11 §:ssä säädetään ensi kertaa maankäyttösopimuksista. Tällaiset sopimukset ovat osin julkisoikeudellisia, osin yksityisoikeudellisia. Niihin on perinteisesti liittynyt erilaisia välipuheita ja varainsiirtoja. Mainittuun pykälään olisi selkeyden ja yksiselitteisyyden vuoksi lisättävä 2 momenttiin seuraava säännös: ”Sopimusmenettelyssä on soveltuvin osin noudatettava kaavoitusmenettelyä ja vuorovaikutusta koskevia 8 luvun säännöksiä. Menettelystä säädetään tarkemmin asetuksella.” Näin saatetaan maankäyttösopimukset edes kohtuullisesti vuorovaikutusperi-

aatteen alaiseksi, avoimiksi ja kunnallista demokratiaa kunnioittaviksi.

Saman lain 16 §:ään tulee lisätä suunnittelu- tarvealuetta koskevan päätöksen enimmäisvoimassaoloaikaa koskeva määräaika, joksi tulisi asettaa 10 vuotta. Näin voidaan turvata kohtuullisesti kaikkien osapuolten edut.

Edelleen lain 55 §:ään tulisi kohta, jonka mukaan maa- ja metsätalousalueet jätettäisiin asemakaavan ulkopuolelle, ellei ole erityisiä syitä niiden sisällyttämiseen kaava-alueeseen. Näin voidaan turvata toimivien maatilojen ja metsätalousalueiden mahdollisuus säilyä myös näillä alueilla.

Edelleen saman lain 114 §:ssä määritelty vähittäiskaupan suuryksikkö tulisi määritellä siten, että raja olisi määritelty myyntipinta-alan mukaan, jotta myymälöitä rakennettaessa ei tingittäisi henkilökunnan sosiaalituloista tai kylmä-, jätehuolto- ja muista vastaavista tiloista. Myyntipinta-alaraja voisi olla esimerkiksi 1 200 neliömetriä.

Muilta osin yhdyin hallintovaliokunnan lausunnossa esitettyihin perusteluihin ja huomautuksiin.

### **Ehdotus**

Edellä olevan perusteella esitän,

*että valiokunnan olisi tullut lausunnossaan ottaa huomioon, mitä edellä on esitetty.*

Helsingissä 1 päivänä joulukuuta 1998

Toimi Kankaanniemi /skl