

EDUSKUNNAN VASTAUS 51/2004 vp

Hallituksen esitys laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain sekä kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Asia

Hallitus on vuoden 2003 valtiopäivillä antanut eduskunnalle esityksensä laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain sekä kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta (HE 164/2003 vp).

Valiokuntakäsittely

Ympäristövaliokunta on antanut asiasta mietinnön (YmVM 7/2004 vp).

Päätös

Nyt koolla oleva eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

Laki

maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 5 päivänä helmikuuta 1999 annetun maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 47 §:n 1 momentti, 75 §, 79 §:n 1 momentti, 107 §, 137 §:n 2 ja 6 momentti, 138 §:n 1 momentti, 158 §:n 1 momentti ja 171 §:n 3 momentti, sekä
lisätään 58 §:ään uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 5 momentiksi, 143 §:ään uusi 3 momentti, 149 §:ään uusi 4 momentti, lakiin uusi 204 a § ja 218 §:ään uusi 5 momentti seuraavasti:

47 §

Yhteisen yleiskaavan laatiminen, hyväksyminen ja vahvistaminen

Kunnat voivat antaa yhteisen yleiskaavan laatimisen ja hyväksymisen maakunnan liiton, tehtävään soveltuvan muun kuntayhtymän tai kuntien muun yhteisen toimielimen tehtäväksi sen estämättä, mitä kuntalain 76 §:ssä säädetään kuntien yhteistoiminnan muodoista.

58 §

Asemakaavan oikeusvaikutukset

Mitä 3 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 3 momentissa säädetään, ei

kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskitymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.

75 §

Yhteiskäyttöalueet ja yleiset alueet

Ranta-asemakaavassa voidaan osoittaa alueita kaava-alueen sisäistä tarvetta varten (*yhteiskäyttöalue*). Yhteiskäyttöalueiden toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten yhteiskäyttöalueet on kaavassa osoitettu. Kulkuyhteyttä varten osoitetun yhteiskäyttöalueen toteuttamisessa noudatetaan, mitä kiinteistönmuodostamislaissa (554/1995) ja yksityisistä teistä annetussa laissa (358/1962), jäljempänä yksityistielaki, kulkuyhteyden järjestämisestä säädetään. Oikeus muun kuin kulkuyhteyttä varten osoitetun yhteiskäyttöalueen käyttämiseen perustetaan kiinteistötoimituksessa kiinteistönmuodostamislain 154 a §:n mukaisena rasitteena.

Muiden kuin kulkuyhteyksiä varten osoitetun yhteiskäyttöalueiden toteuttamisella ja ylläpidolla tarkoitetaan alueiden käyttöä varten tarvittavien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden rakentamista, kunnossapitoa ja käyttöä sekä tästä aiheutuvien kustannusten kattamista. Yhteiskäyttöalueeseen oikeuden saaneiden kiinteistöjen omistajien velvollisuuteen osallistua yhteiskäyttöalueen toteuttamiseen ja ylläpitoon sovelletaan, mitä yksityistielaisissa säädetään tienpitovelvollisuudesta.

Kiinteistötoimituksessa, jossa perustetaan muu 1 momentissa tarkoitettu rasiteoikeus kuin kulkuyhteyttä koskeva oikeus, voidaan määrätä yhteiskäyttöalueen toteuttamista ja ylläpitoa varten perustettavaksi rantakunta, jos joku yhteiskäyttöalueeseen oikeuden saaneiden kiinteistöjen omistajista sitä vaatii tai se on muutoin tarpeellista. Rantakunnan perustamisesta voidaan määrätä myös tässä momentissa tarkoitettun kunnan toimielimen päätöksellä yksityistielain 52 §:n mukaisesti. Rantakuntaan, sen osakkaisiin ja rantakunnan määräämiin maksuihin, yhteiskäyttöalueen toteuttamisen edellyttämiin toi-

menpiteisiin, toimintaan ja erimielisyyksien ratkaisemiseen sovelletaan, mitä yksityistielaisissa tai sen nojalla säädetään tieosakkaista, tiekunnasta, tiemaksusta sekä tielautakunnan tehtäviä ja toimituksesta. Tielautakunnan sijasta tehtäviä voi kuitenkin hoitaa muu kunnan määräämä toimielin kuin kunnanhallitus. Jos rantakuntaa ei ole määrätty perustettavaksi, yhteiskäyttöalueeseen oikeuden saaneiden kiinteistöjen omistajiin sovelletaan, mitä yksityistielain 8 luvussa säädetään sellaisista tieosakkaista, jotka eivät muodosta tiekuntaa.

Ranta-asemakaavassa voidaan osoittaa alueita myös yleisiin tarpeisiin (*yleiset alueet*). Tällaisessa asemakaavassa voidaan erityisellä määräyksellä yleisten alueiden toteuttaminen määrätä kiinteistönomistajan tehtäväksi, jollei sitä ole pidettävä kohtuuttomana asemakaavasta hänelle johtuvan hyödyn vähäisyys huomioon ottaen.

79 §

Erillisen tonttijaon laatiminen

Asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Tonttijakoa laadittaessa kaavan mukainen numeroin osoitettu kokonaisrakennusoikeus voidaan jakaa muodostettaville tonteille. Erillisestä tonttijaosta on laadittava kartta.

107 §

Katualueeseen kohdistuvien oikeuksien raukeaminen

Kun 94 §:ssä tarkoitettu katualue muodostetaan yleiseksi alueeksi, siihen kohdistuva kiinnitys, panttioikeus, yksityistielain 1 §:ssä tarkoitettuja yksityisiä teitä koskeva oikeus, vuokraoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus ja oikeus ottaa maa-aineksia sekä muu näihin verrattava oikeus raukeavat. Vuokraoikeus voidaan katualueen kiinteistöksi muodostamisen yhteydessä määrätä jäämään voimaan, jollei se haittaa alueen käyttämistä katuna. Muu erityinen oikeus tai rasite jää voimaan, jollei sitä poisteta toimituksessa. Mitä tässä momentissa säädetään, koskee myös 94 §:ssä tarkoitettulla asema-

kaava-alueella kunnan ennestään omistamaa katualueeksi osoitettua aluetta, joka muodostetaan yleiseksi alueeksi. Yleiseksi alueeksi muodostettua katualueutta saadaan käyttää kulkemiseen tieoikeuden lakkaamisesta huolimatta.

Jos se rekisteriyksikkö, johon 1 momentissa tarkoitettu katualue kuului, vastasi saamisesta, ja alueen omistajalle suoritetaan korvausta, saamisen haltijalla on korvaukseen samanlainen oikeus kuin hänellä oli rekisteriyksikköön. Kunnan on korvattava vahinko, joka oikeuden haltijalle aiheutuu kunnalle ennestään kuuluneeseen katualueeseen kohdistuneen oikeuden lakkaamisesta.

137 §

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaa kuuluvan talousrakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentin estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarveasialla muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa soveltuvien osin, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamisenmenettelystä.

138 §

Toimenpideluvan edellytykset

Siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäyttöisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvien osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä 72, 135, 136 ja 137 §:ssä sekä rakennuskielloista säädetään.

143 §

Luvan voimassaolo ja jatkaminen

Maisematyölupa puiden kaatamiseksi voidaan 1 momentin estämättä myöntää suunnitelmallista metsänkäsitelyä varten enintään kymmeneksi vuodeksi.

149 §

Rakennustyön suoritus ja valvonta

Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta antaa naapuria kuultuaan luvan naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseksi, jollei tästä aiheudu naapurille sanottavaa haittaa tai häiriötä. Hakijan on toimenpiteen jälkeen kunnostettava naapurin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.

158 §

Rakennusrasitteet

Tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä raskas pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen (*rakennusrasite*). Rasitteen perustaminen edellyttää, että asianomaiset sopivat siitä kirjallisesti. Rakennusrasite voidaan perustaa kunnan tai sen laitoksen tarpeita varten taikka yhdyskuntateknistä rakentamista varten siinäkin tapauksessa, että rasiteoikeus ei liity tonttiin tai rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön.

171 §

Poikkeamisvalta

Poikkeamisen 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa voi myöntää alueellinen ympäristökeskus. Jos rakentaminen tai muu toimenpide edellyttää alueellisen ympäristökeskuksen toi-

mivaltaan kuuluvan poikkeamisen lisäksi kunnan toimivaltaan 1 momentin mukaan kuuluvaa poikkeamista, ympäristökeskus voi ratkaista asian koko laajuudessaan, jos ratkaisu on kunnan kannan mukainen.

204 a §

Kaavoituksesta ja tonttijaosta aiheutuvien töiden suorittaminen

Tontin tai muun kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan kaavoituksesta tai tonttijaosta aiheutuvien töiden suorittamisen alueellaan. Toimituksessa asetettua merkkiä ei saa luovuttaa poistaa, siirtää tai vahingoittaa. Jollei merkkejä ole tarkoitettu ainoastaan lyhytaikaisiksi, ne on sijoitettava rakennukseen tai aitaan taikka maahan mahdollisuuksien mukaan siten, etteivät ne haittaa kiinteistön tavanmukaista

käyttämistä eivätkä aiheuta vältettävissä olevaa ympäristön rumentumista.

218 §

Rakennuskaavatien muuttuminen kaduksi

Alueeseen, joka 1 momentin nojalla on siirtynyt kunnan omistukseen, sovelletaan, mitä 107 §:ssä säädetään 94 §:ssä tarkoitettusta katualueesta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta _____.

Lain voimaan tullessa vireillä oleviin lupasasioihin sovelletaan tämän lain säännöksiä.

Lain 75 §:ää sovelletaan myös kumotun rakennuslain (370/1958) nojalla perustettuihin rantakuntiin.

Laki

kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 23 a ja 154 a §, sellaisina kuin ne ovat laissa 322/1999, sekä
lisätään 162 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

23 a §

Yleisen alueen lohkomisen edellytyksenä on, että kunnalla on lainhuuto lohkottavaan alueeseen taikka että alue tulee tai on tullut kunnan omistukseen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 93, 94 tai 218 §:n nojalla sekä että kiinteistöt, joista yleinen alue muodostuu, ovat vapaat kiinnityksistä tai että alue vapautuu niistä 28 §:n tai 29 §:n 3 momentin tai maankäyttö- ja rakennuslain 107 §:n nojalla.

154 a §

Ranta-asetemakaava-alueella olevan kiinteistön hyväksi perustetaan toisen rekisteriyksikön alueelle rasitteena muu kuin kulkuyhteyttä koskeva oikeus maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:ssä tarkoitettun yhteiskäyttöalueen käyttämiseen niitä kiinteistöjä varten, joiden käyttöön alue on kaavassa osoitettu. Sama koskee maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n 2 momentin mukaisia alueita.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu rasite perustetaan samassa toimituksessa kaikkien niiden kiinteistöjen hyväksi, joiden käyttöön yhteiskäyttöalue on osoitettu. Toimitusta saa hakea tällaisen kiinteistön omistaja taikka sen rekisteriyksikön omistaja, jonka alueella yhteiskäyttöalue tai osa siitä sijaitsee. Rasitteen perustaminen ei edellytä edellä tarkoitettujen kiinteistöjen ja rekisteriyksiköiden omistajien suostumusta.

tai edellytetty, ettei korvausta makseta. Rantaa-
 asemakaavan taikka kumotun rakennuslain
 (370/1958) nojalla vahvistetun rantakaavan mu-
 kaiseen yhteiskäyttöalueeseen kohdistuvan rasi-
 teoikeuden perustamisesta alueen omistajalla ei
 ole oikeutta korvaukseen kaavan voimaantulon-
 jälkeen luovuttamansa rakennuspaikan osalta,
 ellei oikeutta siihen ole luovutuskirjassa nimen-
 omaan pidätetty.

162 §

Oikeutta 1 momentissa tarkoitettuun korvauk-
 seen ei kuitenkaan ole siltä osin kuin on sovittu

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta
 20 ____ .

Helsingissä 11 päivänä toukokuuta 2004