

Hallituksen esitys Eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

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 kestäväää 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 kuntamuotojen 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 suunnitteluun. Muuta kaavajärjestelmää täydentämään ehdotetaan lakiin otettavaksi säännökset mahdollisuudesta laatia kuntien yhteinen yleiskaava erityisesti kaupunkiseutujen kehittämisedellytyksien vahvistamiseksi. Asema-, rakennus- ja ranta-kaava yhdistetään yhdeksi kaavamuodoksi, asemakaavaksi.

Esityksessä korostetaan kuntien päätöksentekoa. Valtion valvontaa kuntien kaavoitukseen kevennetään poistamalla alistusmenetely 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 kulessa. Alueellisella ympäristökeskuksella olisi kuitenkin mahdollisuus puuttua kunnan kaavaratkaisuun uuden oikaisukehotusmenettelyn ja valituksen kautta.

Alueiden käytön suunnittelussa vahvistetaan avointa ja vuorovaikutteista toimintatapa. Vuorovaikutuksen järjestäminen ja kaavan vaikutuksia koskevien selvitysten arviointi ovat ehdotuksen mukaan kaavoitustyön keskeisiä lähtökohtia. Vuorovaikutuksen muodot voisivat määräytyä aikaisempaa joustavammin kaavoituksen merkityksen ja vaikutusten mukaan. Uudeksi välineeksi ehdotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, jossa heti kaavoitukseen ryhdyttäessä selvitetäisiin ne tahot, jotka on kykettävä valmisteluun, ja sopivimmat tavat vuorovaikutuksen järjestämiseksi.

Kaavojen sisältövaatimukset eri kaavatasoilla määriteltäisiin nykyistä selkeämmin kunkin kaavamuodon tehtävien perusteella. Yleispiirteisten kaavojen sisältövaatimuksissa korostuvat tällöin muun muassa laaja-alaiset yhdyskuntarakenteelliset ja ympäristökysymykset. Asemakaavan sisältövaatimuksissa puolestaan painottuvat muun muassa terveellisyys, turvallisuus ja lähiympäristön laatu.

Muutoksenhaku kuntien kaavoja koskevista päätöksistä siirtyisi hallintotuomioistuihin.

Kaupan suuryksiköiden sijoittumisen ohjausta kehitettäisiin kestävään yhdyskuntakehityksen ja palvelujen saatavuuden turvaamiseksi.

Kuntien tulisi huolehtia kaavojen pitämisestä ajantasalla. Asemakaavan ajankäytön arviointia kehitetään. Kaavojen toteuttamista tehostetaan ja toteuttaminen säännellään nykyistä joustavammin. Lakiin ehdotetaan otettavaksi säännökset erityisistä kehittämisaalueista, joissa kunnan ja yksityis-

ten toimijoiden välinen yhteistyö korostuisi.

Suunnittelutarvealue korvaisi nykyisen taaja-asutuksen käsitteen. Kunnalle annettaisiin nykyistä paremmat mahdollisuudet määrittellä suunnittelutarpeen ulottuvuutta odotettavissa olevan yhdyskuntakehityksen ja ympäristöarvojen pohjalta.

Rantarakentamisen ohjaus ehdotetaan säilytettäväksi vuoden 1997 alussa voimaan tulleen lainsäädännön periaatteiden mukaisena. Eräitä vähäisiä tarkistuksia ehdotetaan tehtäväksi uusien säännösten soveltamisesta saatujen kokemusten pohjalta. Rantakaava erillisenä kaavamuotona ehdotetaan poistettavaksi, mutta maanomistajalla olisi mahdollisuus omasta aloitteestaan laatia asemakaavaloma-asutuksen suunnittelemiseksi ranta-alueelle.

Lakiin ehdotetaan otettavaksi säännökset kansallisista kaupunkipuistoista. Niitä voitaisiin perustaa kaupunkimaiseen ympäristöön

kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman, historiallisten ominaispiirteiden tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi.

Rakentamisen ohjauksessa painotetaan rakentamisen laatua, ympäristökysymyksiä, elinkaariajattelua ja korjausrakentamisen edistämistä. Elinkaariajattelun periaatteita täsmennetään muun muassa rakennuksen pitkäikäisyyttä, muunneltavuutta ja huollettavuutta korostamalla. Lupajärjestelmää selkeytetään. Viranomaisvalvonta painottuisi yleisen edun kannalta tärkeisiin kysymyksiin.

Esitykseen sisältyvät lisäksi ehdotukset rakennuslainsäädännön uudistuksesta aiheutuvista pääosin teknisistä muutoksista lukuisiin muihin lakeihin.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ja siihen liittyvät lainmuutokset ovat tarkoitettut tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2000.

SISÄLLYSLUETTELO

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
YLEISPERUSTELUT	8
1. Johdanto	8
2. Nykytila	8
2.1. Lainsäädäntö ja käytäntö	8
Rakennuslainsäädännön historiasta ja kehityksestä	8
Rakennuslain uudistamisen historiasta	9
Yleistä rakennuslain ohjausjärjestelmästä	10
Valtion ja kunnan viranomaisten tehtävät kaavoituksessa	10
Valtakunnallinen suunnittelu	10
Seutukaava	10
Yleiskaava	11
Asemakaava ja tonttijako	11
Rakennuskaava	11
Rantakaava	11
Kaavojen sisältövaatimukset	11
Kansalaisten osallistumismahdollisuudet kaavoituksessa	12
Rakennusjärjestys	12
Rakennuskiellot	12
Poikkeusluvut	12
Lunastus- ja korvauskysymykset	12
Rakentaminen ja rakennusvalvonta	13
Muutoksenhakujärjestelmä	13
2.2. Kansainvälinen kehitys ja ulkomaiden lainsäädäntö	14
Yleistä	14
Eräiden maiden kaavoitusta ja rakentamista koskevasta lainsäädännöstä	14
Valtakunnalliset maankäyttöintressit Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa	16
Seudullinen suunnittelu Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa	18
Kuntien yleispiirteinen suunnittelu Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa	18
Yksityiskohtainen kaavoitus Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa	19
Kaavojen laatimista koskevat säännökset Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa	19
Kunnallisten kaavojen hyväksyminen ja muutoksenhaku Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Ranskassa	21
Alueelliset kehittämistoimenpiteet eräissä maissa	23
Rakentamisen valvontaa koskeva lainsäädäntö	24
EU:n selvitys maankäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauksesta	29
2.3. Nykytilan arviointi	29
Suunnittelun painopiste rakennetussa ympäristössä	29
Ympäristökysymykset korostuvat	29
Eri kaavatasojen roolit epäselvät	30
Yhdyskuntarakenteen ohjaaminen ongelmallista	30
Ohjaustarve ja ohjauksen voimakkuus eivät aina kohtaa toisiaan	31
Kaavoista osa vanhentuneita	31
Kaavojen toteuttamisen keinot kaipaavat täydentämistä	32
Suunnitteluprosessissa vaikuttaminen painottuu loppuvaiheeseen	32
Valtion valvonta ulottuu myös kaavoituksen yksityiskohtiin	33
Kaavoista valitetaan hallintotietä	33
Rakennuslain suhde muuhun lainsäädäntöön selkiintymätön	33
Rakentamisen laadussa parantamisen tarvetta	34
Kuntien kaavoitus- ja lupahallinnon järjestäminen ja resurssit vaihtelevat	34

3.	Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset	35
3.1.	Tavoitteet ja keinot niiden saavuttamiseksi	35
3.2.	Keskeiset ehdotukset	36
	Uudistus muodostaa kokonaisuuden	36
	Suunnittelutasojen roolit selvenevät	37
	Suunnitteluprosessiin entistä enemmän avoimuutta ja vuorovaikutteisuutta	38
	Vahvistusmenettely poistuu kuntatason kaavoista	39
	Ympäristöministeriön ja alueellisten ympäristökeskusten työnjako muuttuu	39
	Kaavojen sisältövaatimukset keskittyvät kaavatasojen oleellisiin kysymyksiin	40
	Suunnittelutarvealue korvaa taaja-asutuksen ja auttaa yhdyskuntarakenteen ohjaamisessa	41
	Kaupan suuryksiköiden sijoittuminen hallintaan	42
	Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointiin uusi menettely	42
	Rantarakentamisen säännöksiin vain vähäisiä tarkistuksia	42
	Rakennus- ja toimenpidekieltojen enimmäispituutta rajoitetaan	43
	Maapolitiikan hoitamiseen ja kaavojen toteuttamiseen uusia keinoja	43
	Kaavamuotojen yhdistäminen edellyttää kiinteistönmuodostuksen uudistamista	44
	Kaavoitus ja rakentamisen muu ohjaus sovitetaan toisiinsa	45
	Rakentamisen laatu ja vastuu tasapainoon	45
	Rakennettu ympäristö ja korjausrakentaminen korostuvat	46
	Yhteydet muuhun lainsäädäntöön järjestetään	46
	Muutoksenhaku kuntien kaava-asioissa tuomioistuimiin	46
4.	Esityksen vaikutukset	47
4.1.	Taloudelliset vaikutukset	47
4.2.	Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset	49
4.3.	Ympäristövaikutukset	52
4.4.	Vaikutukset suunnittelukulttuuriin ja eri kansalaisryhmien asemaan	53
5.	Asian valmistelu	54
5.1.	Valmisteluvaiheet	54
5.2.	Lausunnot	55
6.	Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja	55
6.1.	Toteutettuja lainsäädäntöuudistuksia	55
	Hallitusmuoto ja ympäristö	55
	Luonnonsuojelulaki ja sen yhteydessä tehdyt muutokset rakennuslakiin	56
	Tielainsäädännön uudistaminen	56
6.2.	Vireillä olevia lainsäädäntöhankkeita	56
	Ympäristönsuojelulainsäädännön uudistaminen	56
	Muutoksenhakujärjestelmää koskevat ehdotukset	56
6.3.	Kansainvälisten sopimusten ja velvoitteiden vaikutus	57
	Yleistä	57
	Euroopan unionin vaikutus	57
	Muiden kansainvälisten velvoitteiden vaikutus	59
	YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	61
1.	Lakiehdotusten perustelut	61
1.1.	Maankäyttö- ja rakennuslaki	61
	1 luku. Yleiset säännökset	61
	2 luku. Viranomaiset	66
	3 luku. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	68
	4 luku. Maakunnan suunnittelu	70
	5 luku. Yleiskaava	72

6 luku.	Kuntien yhteinen yleiskaava	77
7 luku.	Asemakaava	78
8 luku.	Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus	82
9 luku.	Kansalliset kaupunkipuistot	84
10 luku.	Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset	85
11 luku.	Tonttijako	87
12 luku.	Kadut ja muut yleiset alueet	88
13 luku.	Maan luovuttaminen ja lunastaminen	90
14 luku.	Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus ...	92
15 luku.	Kehittämisaalueet	93
16 luku.	Rakentamista koskevia määritelmiä	95
17 luku.	Rakentamisen yleiset edellytykset	96
18 luku.	Rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus	99
19 luku.	Lupamenettely ja lupaharkinta	102
20 luku.	Rakennustyön suoritus	107
21 luku.	Rakentamiseen liittyvät järjestelyt	109
22 luku.	Rakennetun ympäristön hoito	112
23 luku.	Poikkeaminen	114
24 luku.	Pakkokeinot ja seuraamukset	117
25 luku.	Muutoksenhaku ja viranomaisen oikaisukehotus	119
26 luku.	Erinäisiä säännöksiä	125
27 luku.	Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset	128
1.2.	Laki yleisistä teistä	132
1.3.	Maa-aineslaki	132
1.4.	Kemikaalilaki	133
1.5.	Vesilaki	133
1.6.	Metsälaki	133
1.7.	Sähkömarkkinalaki	133
1.8.	Telemarkkinalaki	134
1.9.	Etuostolaki	134
1.10.	Terveystensuojelulaki	134
1.11.	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta	134
1.12.	Laki yksityisistä teistä	134
1.13.	Luonnonsuojelulaki	134
1.14.	Laki saariston kehityksen edistämisestä	135
1.15.	Laki yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista	135
1.16.	Jätelaki	135
1.17.	Laki eräistä vesitilujärjestelyistä	135
1.18.	Laki oikeudesta entiseen tiealueeseen	135
1.19.	Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 1 §:n 2 ja 4 momentin kumoamisesta	135
1.20.	Rakennussuojelulaki	135
1.21.	Ulkoilulaki	135
1.22.	Laki tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista	135
1.23.	Rikoslaki	135
1.24.	Laki pienten erillisten alueiden siirtämisestä kunnasta toiseen kuntaan	135
2.	Tarkemmat säännökset ja määräykset	135
3.	Voimaantulo	136
4.	Säätämisyjärjestys	136

LAKIEHDOTUKSET

1.	Maankäyttö- ja rakennuslaki	140
2.	Laki yleisistä teistä annetun lain 10 §:n muuttamisesta	185
3.	Laki maa-aineslain muuttamisesta	186
4.	Laki kemikaalilain 31 §:n muuttamisesta	187
5.	Laki vesilain muuttamisesta	188
6.	Laki metsälain 2 ja 25 §:n muuttamisesta	189
7.	Laki sähkömarkkinalain 20 §:n muuttamisesta	190
8.	Laki telemarkkinalain 31 ja 33 §:n muuttamisesta	191
9.	Laki etuostolain 5 §:n muuttamisesta	192
10.	Laki terveydensuojelulain muuttamisesta	193
11.	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 31 ja 97 §:n muuttamisesta	194
12.	Laki yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta	195
13.	Laki luonnonsuojelulain 34 ja 36 §:n muuttamisesta	196
14.	Laki saariston kehityksen edistämisestä annetun lain 8 §:n muuttamisesta . . .	196
15.	Laki yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista annetun lain 7 ja 9 §:n muuttamisesta	197
16.	Laki jätelain 20 §:n muuttamisesta	197
17.	Laki eräistä vesitilusjärjestelyistä annetun lain 10 §:n muuttamisesta	198
18.	Laki oikeudesta entiseen tiealueeseen annetun lain 1 §:n muuttamisesta	198
19.	Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 1 §:n 2 ja 4 momentin kumoamisesta	199
20.	Laki rakennussuojelulain 3 §:n muuttamisesta	199
21.	Laki ulkoilulain 13 §:n muuttamisesta	200
22.	Laki tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain 7 §:n muuttamisesta	200
23.	Laki rikoslain 48 luvun 1 ja 6 §:n muuttamisesta	201
24.	Laki pienten erillisten alueiden siirtämisestä kunnasta toiseen kuntaan annetun lain 2 §:n muuttamisesta	202

LIITE

Rinnakkaistekstit

2.	Laki yleisistä teistä annetun lain 10 §:n muuttamisesta	203
3.	Laki maa-aineslain muuttamisesta	204
4.	Laki kemikaalilain 31 §:n muuttamisesta	206
5.	Laki vesilain muuttamisesta	207
6.	Laki metsälain 2 ja 25 §:n muuttamisesta	209
7.	Laki sähkömarkkinalain 20 §:n muuttamisesta	211
8.	Laki telemarkkinalain 31 ja 33 §:n muuttamisesta	212
9.	Laki etuostolain 5 §:n muuttamisesta	214
10.	Laki terveydensuojelulain muuttamisesta	215
11.	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 31 ja 97 §:n muuttamisesta	217
12.	Laki yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta	219
13.	Laki luonnonsuojelulain 34 ja 36 §:n muuttamisesta	221
14.	Laki saariston kehityksen edistämisestä annetun lain 8 §:n muuttamisesta . . .	222
15.	Laki yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista annetun lain 7 ja 9 §:n muuttamisesta	223
16.	Laki jätelain 20 §:n muuttamisesta	224
17.	Laki eräistä vesitilujärjestelyistä annetun lain 10 §:n muuttamisesta	225
18.	Laki oikeudesta entiseen tiealueeseen annetun lain 1 §:n muuttamisesta	226
19.	Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 1 §:n 2 ja 4 momentin kumoamisesta	227
20.	Laki rakennussuojelulain 3 §:n muuttamisesta	228
21.	Laki ulkoilulain 13 §:n muuttamisesta	229
22.	Laki tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain 7 §:n muuttamisesta	230
23.	Laki rikoslain 48 luvun 1 ja 6 §:n muuttamisesta	231
24.	Laki pienten erillisten alueiden siirtämisestä kunnasta toiseen kuntaan annetun lain 2 §:n muuttamisesta	233

YLEISPERUSTELUT

1. Johdanto

Nykyinen rakennuslaki (370/1958) on valmisteltu ja säädetty aikana, jolloin rakentamisen painopiste oli sotien jälkeisen ajan uudisrakentamisessa. Maamme yhteiskunnalliset ja taloudelliset olot olivat muutoinkin hyvin erilaiset kuin nykyisin.

Rakennuslakiin on sen voimassaolon aikana eri vuosikymmeninä tehty lukuisia muutoksia, joilla on voitu parantaa lain mahdollisuuksia alueiden käytön ja rakentamisen ohjauksessa muuttuneissa oloissa. Muutosten johdosta laki on kuitenkin tullut monimutkaiseksi ja sekavaksi. Sisällöltäänkään se ei enää vastaa alueiden käyttöä ja rakentamista ohjaavalle keskeiselle lainsäädännölle asetettavia vaatimuksia. Laissa ei ole riittävästi voitu ottaa huomioon myöskään muun lainsäädännön kehitystä eikä kansainvälisen kehityksen asettamia vaatimuksia.

Jo 1970- ja 1980-luvuilla tehtiin ehdotuksia rakennuslainsäädännön kokonaisuudistuksiksi. Ne eivät kuitenkaan johtaneet tulokseen. Myöhemmin 1980-luvun loppupuolelta lähtien uudistusten painopiste on ollut verraten laajoja osakokonaisuuksia käsittävissä osittaisuudistuksissa. Viimeisin merkittävä uudistus toteutettiin uuden luonnonsuojelulain (1096/1996) säätämisen yhteydessä vuoden 1997 alusta.

Alueiden käyttöä ja rakentamista ohjaavan lainsäädännön tehtävä on määritellä puitteet ja luoda edellytykset tasapainoiselle, kestävästä kehitystä tukevalle yhdyskuntakehitykselle ja rakentamiselle. Tämä lainsäädäntö on entistä selvemmin nähtävä myös merkittävänä ympäristöpolitiikan ja hyvän elinympäristön muotoutumisen ohjausvälineenä. Myös hallitusmuodossa jokaiselle turvatun hänen elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon vaikuttamisen kannalta alueiden käyttöä ja rakentamista ohjaava lainsäädäntö on keskeinen.

Yhdyskuntien kehittämisen ja rakentamisen perusratkaisut ovat yleensä hyvin pitkävaikutteisia. Kestävän kehityksen tavoitteet ja elinkaariajattelun voimistaminen korostavat ratkaisujen vaikutusten selvittämistä ja arviointia pitkällä aikatahtäyksellä. Toisaalta yhteiskunnan muutosten nopeus edellyttää suunnittelu- ja ohjausjärjestelmältä joustavuutta toimia muuttuvissa oloissa.

Ehdotuksen keskeiset tavoitteet ovat kestävän yhdyskuntakehityksen ja rakentamisen edistäminen, edellytysten luominen hyvälle elinympäristölle, avoimen, vuorovaikutteisen ja laatua korostavan suunnittelun tukeminen ja vaikutusmahdollisuuksien turvaaminen jokaiselle hänen elinympäristöään koskevassa päätöksenteossa. Rakennuslainsäädännön kokonaisuudistus yhdessä vuoden 1997 alussa voimaan tulleen uuden luonnonsuojelulain kanssa merkitsee Suomen ympäristölainsäädännön keskeisten osien saattamista ajanmukaiselle tasolle.

2. Nykytila

2.1. Lainsäädäntö ja käytäntö

Rakennuslainsäädännön historiasta ja kehityksestä

Rakennuslaki tuli voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1959. Se kumosi asemakaavalain (145/1931) ja rakentamisesta maaseudulla annetun lain (683/1945). Asemakaavalaki ja siihen liittynyt rakennussääntö oli ensimmäinen yleinen kaavoitusta ja rakentamista koskeva lainsäädäntö Suomessa, vaikka se koskikin pääsääntöisesti vain kaupunkien alueita. Asemakaavalaki sisälsi säännöksiä muun muassa asemakaavoituksesta, tonttijaosta ja asemakaavan takaisista määräyksistä. Rakennussäännössä oli taas tarkempien säännösten lisäksi säännöksiä muun muassa rakennusluvasta, rakennustyön valvonnasta sekä rakennuksen kunnossapidosta. Rakentamisesta maaseudulla annettu laki saattoi ennakkovalvonnan piiriin (rakennuslupavelvollisiksi) yleisesti rakennukset maaseudulla. Muutoin laki koski nimensä mukaisesti ainoastaan rakentamista, eikä se sisältänyt kaavoitusta koskevia säännöksiä.

Ennen asemakaavalakia kaupunkien järjestelystä ja rakentamisesta oli annettu hallinnollisia säännöksiä, joista tärkeimpiä olivat rakennusjärjestykset. Yleisenä lainsäädäntönä oli voimassa ainoastaan asetus kaupunkien järjestämisen ja rakentamisen perusteista vuodelta 1856, joka sisälsi lähinnä paloturvallisuutta koskevia säännöksiä. Ennen vuoden 1856 asetusta ainoa yleisen lainsäädännön säännös oli vuoden 1734 lain rakennuskaaren 29 luvun 1 §, joka edellytti alem-

manasteisen normiston antamista. Tällaista normistoa ei kuitenkaan annettu ennen vuoden 1856 asetusta.

Rakennuslaki perustui pitkälti säätämisen ajankohtana voimassa olleeseen kaavoitusta ja rakentamista koskeneeseen normistoon erityisesti yksityiskohtaisen kaavoituksen (asemakaavoituksen) sekä rakentamisen ennakkovalvonnan osalta. Suunnittelujärjestelmän osalta rakennuslaissa olivat uutta seutukaavaa ja yleiskaavaa koskevat säännökset. Uutta rakennuslaissa oli myös taaja-asutuksen määritelmä suunnittelemattoman taaja-asutuksen muodostamiskieltoineen. Lisäksi monet yksittäiset kysymykset oli rakennuslaissa ja sen nojalla annetussa asetuksessa säännelty aikaisemmin voimassa ollutta lain-säädäntöä tarkemmin.

Rakennuslakiin on sen voimassaoloaikana tehty lukuisia muutoksia. Luettelonomaisesti esitettynä tärkeimpiä muutoksia ovat:

- laki 536/1960: rakennustarkastajasta pääsääntöisesti pakollinen
- laki 239/1964: korvaus kadun rakentamisesta
- laki 301/1965: maatalousalueita erityisesti syystä rakennuskaavassa
- laki 330/1965 kerroksen ym. määritelmät
- laki 250/1966: rakennuskaavojen laatiminen lääninhallituksilta kunnille ja muita rakennuskaavoitusta koskevia muutoksia
- laki 493/1968: seutukaava ja yleiskaava (muutoksia; oikeusvaikutuksiltaan erilaiset yleiskaavat) sekä muita muutoksia
- laki 626/1969: rantakaavasäännösten lisäys rakennuslakiin sekä muita muutoksia
- laki 588/1973: toimivallan siirto kaavoitus- ja poikkeuslupa-asioissa ministeriöltä lääninhallituksille alkoi sekä muita muutoksia
- laki 611/1973: jätevesimaksulain säätämisestä johtuneet muutokset
- laki 674/1975: rakennuksen purkamislupa
- laki 580/1977: rakennusvalvontaa koskevia uudistuksia
- laki 609/1977: lunastukseen liittyvät uudistukset
- laki 556/1981: maa-aineslain säätämiseen liittyvät muutokset
- laki 61/1985: rakennussuojelulain säätämisen yhteydessä tehdyt muutokset
- laki 557/1989: rakennusjärjestys, rakennusvalvonta ja rakentamismääräykset
- laki 696/1990: kestävä kehitys sekä kunnallisen päätösvallan lisääminen poikkeuslu-

pa-asioissa ja kaavoituksessa

- laki 1439/1992: rakennustuotedirektiivistä johtuvia muutoksia
- laki 469/1994: ympäristövaikutusten arviointiin liittyvät muutokset
- laki 769/1994: rakentamista koskevia muutoksia (esim. kunnille poikkeuslupavaltaa)
- laki 71/1995: valtion viranomaisia koskeva muutos, jossa lääninhallituksen tehtävät siirrettiin alueelliselle ympäristökeskukselle
- laki 1062/1995: rakennustuotedirektiivistä johtuvia muutoksia sekä muita rakentamista koskevia muutoksia
- laki 929/1996: vuoden 1996 lopussa päättyneen vapaakuntakokeilun mahdollistamien viranomaisten toimivaltajärjestelyjen pysyttämistä, kaavojen ajantasalla pitoa sekä niiden toteutuksen ajoitusta koskevat muutokset
- laki 1097/1996: uuden luonnonsuojelulain säätämisen yhteydessä tehdyt muutokset (suunnitteluvollisuus rantavyöhykkeellä sekä kaavojen sisältövaatimuksia koskevat muutokset)

Rakennuslain uudistamisen historiasta

Rakennuslain kokonaisuudistus käynnistyi jo 1960-luvun lopulla, kun eduskunta edellytti (3.6.1969) ryhtymistä toimenpiteisiin rakennuslainsäädännön kokonaistarkistuksen aikaansaamiseksi. Ensimmäisen ehdotuksen kokonaisuudistukseksi teki kaavoitus- ja rakennusasiain neuvottelukunta vuonna 1974 (komiteanmietintö 1974:44). Mietinnön pohjalta valmistuivat ehdotukset uudeksi rakennuslainsäädännöksi vuosina 1977, 1981 ja 1984. Nämä ehdotukset eivät johtaneet hallituksen esityksen antamiseen.

Kun monet yritykset uudistetun rakennuslainsäädännön aikaansaamiseksi eivät johtaneet tuloksiin, vastattiin muutostarpeisiin muun muassa kuntien itsenäisen päätösvallan ja kansalaisten osallistumisen lisäämisellä erillisin osauudistuksin. Näitä muutoksia on 1990-luvulla tehty useita. Hallitus antoi 30 päivänä marraskuuta 1994 eduskunnalle esityksen rakennuslain muuttamisesta (HE 320/1994 vp). Sen keskeisenä tavoitteena oli järjestää uudelleen kunnan ja valtion viranomaisten toimivalta ja tehtävät kaavoitusta sekä maankäytön ja rakentamisen muuta ohjaamista koskevissa asioissa. Hallituksen esityksen käsittely kuitenkin raukesi eduskunnassa.

Yleistä rakennuslain ohjausjärjestelmästä

Nykyisen rakennuslain ohjausjärjestelmän keskeiset elementit ovat taaja-asutuksen suunnitteluvelvollisuus, kaavat (seutukaava, yleiskaava, asemakaava, rakennuskaava ja rantakaava) sekä rakentamista ja muita toimenpiteitä koskeva ennakkovalvontajärjestelmä. Ohjausjärjestelmää täydentävät kunnallinen rakennusjärjestys, rakennus- ja toimenpidekiellot sekä poikkeamismenettelyt. Lakiin sisältyvät myös yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maan hankintaan liittyvät ja kunnan korvausvelvollisuutta koskevat säännökset.

Valtion ja kunnan viranomaisten tehtävät kaavoituksessa

Ympäristöministeriölle kuuluu kaavoitus- ja rakennustoimen ylin johto ja valvonta. Alueellisen ympäristökeskuksen (28.2.1995 saakka lääninhallituksen) tehtävänä on valvoa rakennustointa ja kaavoitusta toimialueellaan. Ympäristöministeriö ja alueelliset ympäristökeskukset käsittelevät myös niille rakennuslaissa erikseen säädettyt asiat, kuten kaavojen vahvistus-, poikkeuslupa- ja muutoksenhakuasiat. Valtion viranomaisten alueellinen toimivaltajako on säädetty rakennusasetuksessa (266/1959).

Alkujaan asema- ja rakennuskaavat ja sittemmin myös rantakaavat oli alistettava valtion viranomaisen vahvistettavaksi. Maaseutukuntien asema rakennuskaavoituksessa oli epäitsenäinen. Toimivallan siirto kuntiin aloitettiin rakennuslain muutoksella (250/1966) jo vuonna 1967. Tuolloin muun muassa lääninhallituksen maalaiskunnan asemesta hoitamat tehtävät rakennuskaavojen ja rakennusjärjestysten laatimisessa uskottiin kunnille.

Toimivallan siirto keskushallinnosta lääninhallituksille ja kuntien valvonnan keventäminen aloitettiin rakennuslain muutoksella (588/1973) vuonna 1973. Perustana omavastuulle päätöksenteolle olivat kunnan kaavoitustoimen kehittyneisyys ja se, oliko asema-, rakennus- tai rantakaavan muutosta pidettävä olennaisena.

Toimivallan siirtoa jatkettiin vuonna 1990 rakennuslain muutoksella (696/1990), jonka yhtenä lähtökohtana oli suunnitelmallisuuden lisääminen maankäytössä. Yleiskaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä voitiin kunnan pyynnöstä määrätä, ettei asema- tai

rakennuskaavan hyväksymistä tai muuttamista koskevaa päätöstä ole yleiskaava-alueella alistettava vahvistettavaksi.

Kunnan rakennusjärjestyksen alistamisesta vahvistettavaksi luovuttiin vuonna 1990 rakennuslain muutoksella (557/1989), johon myös sisältyi mahdollisuus käyttää rakennusjärjestystä aikaisempaa monipuolisemmin rakentamisen ohjauksessa.

Valtakunnallinen suunnittelu

Voimassa olevaan lainsäädäntöön ei sisälly säännöksiä valtakunnallisesta alueiden käytön suunnittelusta. Valtion eri viranomaisten suunnitelmien sopeuttaminen kuntatason suunnitteluun tapahtuu lähinnä seutukaavoituksen välityksellä. Ympäristöministeriöllä on valta määrätä erityisistä tarkoituksista seutukaavoitusta varten. Lisäksi valtioneuvoston hyväksymillä valtakunnallisilla luononsuojelua koskevilla ohjelmilla on vaikutuksensa maankäytön ohjaukseen.

Seutukaava

Rakennuslain seutukaavoitusta koskevat säännökset ovat pääosin peräisin vuodelta 1968. Seutukaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueen käyttämisestä kahdessa tai useammassa kunnassa. Seutukaavojen laatiminen ja ajan tasalla pitäminen on nykyisin maakuntien liittojen (aikaisemmin seutukaavaliittojen) tehtävänä. Seutukaavat on laadittu vaihteittain jotakin osa-aluetta tai tiettyjä asiakokonaisuuksia koskevana.

Ympäristöministeriön tehtävänä on muun muassa antaa seutukaavan laadintamääräykset sekä normaalitapauksissa vahvistaa seutukaavat. Valtioneuvosto vahvistaa seutukaavat niissä tapauksissa, joissa jokin ministeriö ympäristöministeriöstä poiketen vastustaa oleellisilta osiltaan seutukaavan vahvistamista. Seutukaavoitusta koskeva valtion ohjaus on viime aikoina tähännyt ennen kaikkea alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tavoitteiden edistämiseen.

Seutukaava on ohjeena yksityiskohtaisemmalle kaavoitukselle. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä katsottava, ettei seutukaavan toteuttamista vaikeuteta. Maanomistajiin kohdistuvat seutukaavan oikeusvaikutukset liittyvät ensisijaisesti uudisrakennusta varten haettavaan rakennuslupaun, jota myönnettäessä on katsottava, ettei alueen käyttäminen

seutukaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu. Rakennuslupan epäamisestä ei kuitenkaan saa aiheutua maanomistajalle huomattavaa haittaa. Muussa tapauksessa alue on lunastettava tai suoritettava tästä haitasta maanomistajalle kohtuullinen korvaus.

Yleiskaava

Yleiskaava laaditaan kunnan yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnittelemisen perustaksi. Se sisältää pääpiirteet alueen käyttämisestä eri tarkoituksiin. Yleiskaavan hyväksyy kunnan valtuusto. Yleiskaava voidaan hyväksyä myös vaiheittain.

Kaupungeissa yleiskaava on pakollinen. Muissa kunnissa yleiskaava on laadittava, milloin se on katsottava tarpeelliseksi.

Vuoden 1968 lainmuutoksella (493/1968) yleiskaavoitusta koskevia säännöksiä muutettiin niin, että tehtiin mahdolliseksi oikeusvaikutuksiltaan erilaisten yleiskaavojen laatiminen. Valtuuston hyväksymä yleiskaava on kunnan maankäytön suunnittelun perustana. Se voi olla kunnalle myönnettävän lunastuslupan perustana. Muita oikeusvaikutuksia sillä ei ole.

Vahvistettu yleiskaava on ohjeena yksityiskohtaisen kaavan laatimiselle sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Vahvistettuun yleiskaavaan liittyy myös viranomaistoimintaa ohjaava vaikutus ja ehdollinen rakentamisrajoitus, kuten seutukaavaan. Yleiskaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä voidaan kunnan pyynnöstä määrätä, ettei yleiskaavan alueella laadittavia yksityiskohtaisempia kaavoja ole tarpeen alistaa valtion viranomaisen vahvistettavaksi. Vahvistettu yleiskaava voi rantavyöhykkeellä olla rakentamisen perustana.

Asemakaava ja tonttijako

Asemakaava laaditaan kaupungin yksityiskohtaista järjestämistä ja rakentamista varten. Asemakaava on laadittava sitä mukaa kuin kehitys vaatii. Asemakaavassa määrätään aluevaraukset eri tarkoituksiin sekä annetaan asemakaavamääräykset, jotka ovat tarpeen aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä.

Tonttijako on sitova suunnitelma rakennuskortteliin kuuluvan alueen jakamiseksi tontteihin. Tonttijako on laadittava, milloin

maanomistaja sitä pyytää tai se muutoin havaitaan tarpeelliseksi. Tonttijakon hyväksyy kaupunginhallitus. Tonttijako voidaan hyväksyä myös asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Kaupunginhallituksen päätösvaltaa voidaan siirtää lautakunnalle tai viranhaltijalle.

Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa tai tonttijakoa. Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uudisrakennuksen rakentaminen, mikäli se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen.

Rakennuskaava

Rakennuskaava on muiden kuin kaupunkikuntien yksityiskohtainen kaava. Rakennuskaava laaditaan taaja-asutusta ja muuta sellaista aluetta varten, jonka rakentamisen ja muun maankäytön järjestäminen on tarpeellista. Kaava on laadittava sitä mukaa kuin kehitys vaatii.

Rantakaava

Rakennuslain muutoksella (1097/1996), joka liittyi luonnonsuojelulain kokonaisuudistukseen, säädettiin vuoden 1997 alusta meren ja vesistön rannoille suunnitteluvollisuus. Rakentaminen ja eräät voimakkaasti luontoa muuttavat toimenpiteet ovat rantavyöhykkeellä mahdollisia pääsääntöisesti vain, mikäli alueella on voimassa vahvistettu yleiskaava tai detaljikaava.

Ranta-alueiden loma-asutuksen ja muun maankäytön ohjauksena säilyi rantakaava. Rantakaavan laatiminen on muista kaavoista poiketen maanomistajan asia. Rantakaavan hyväksyy kunnan valtuusto.

Kaavojen sisältövaatimukset

Eri kaavamuotojen sisältövaatimukset eli kaavojen sisällöllisiä laatuvaatimuksia koskevat säännökset poikkeavat rakennuslaissa merkittävästi toisistaan. Yleispiirteisten kaavojen (seutukaava ja yleiskaava) sisältövaatimukset ovat niukat. Asemakaavan laatimista koskevat säännökset taas ovat suhteellisen yksityiskohtaisia. Asemakaavan sisältövaatimukset velvoittavat kaavan laatijaa ottamaan huomioon muun muassa alueen tarkoituksenmukaisen käytön, terveellisuuden, paloturvallisuuden, liikenteen, viihtyisyyden ja esteettisyyden sekä luonto- ja kulttuuriarvot.

Ne mahdollistavat myös muutoksenhaun näillä perusteilla. Kaikkiin kaavamuotoihin liittyy lisäksi maanomistajan oikeusturvaa koskevia sisällöllisiä vaatimuksia.

Kaavoituksen ajanmukaisuuden varmistamiseksi tulee kuntien seurata kaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asema- ja rakennuskaavojen muuttamiseksi.

Kansalaisten osallistumismahdollisuudet kaavoituksessa

Rakennuslaissa on säädetty kaavoitusta koskevasta yleisestä tiedottamisesta ja kansalaisten osallistumismahdollisuudesta kaavoitukseen sen eri vaiheissa. Kaavoja valmistlevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen. Menettelyllisesti osallistuminen tapahtuu kaksivaiheisesti valmisteluvaiheessa ja laativaiheessa.

Kaavan valmisteluvaiheessa on alueen maanomistajille sekä niille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus joko kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta. Laativaiheeseen kuulemisen yhteydessä voivat mielipiteensä asiasta esittää muutkin kunnan jäsenet ja kaikki ne, joiden oloihin ratkaisulla on vaikutusta. Varattaessa tilaisuus mielipiteen lausumiseen on asiasta kiinnostuneille selostettava valmistelutyön lähtökohtia ja rajoituksia, sille asetettuja yleisiä tavoitteita sekä mahdollisia eri vaihtoehtoja valmistelussa esiin tuleviksi ratkaisuiksi.

Kaavan laativaiheessa on kaavaehdotus ennen kaavan hyväksymistä asetettava julkisesti nähtäville. Tässä vaiheessa maanomistajille ja kunnan jäsenille on varattava tilaisuus tehdä ehdotusta koskeva kirjallinen muistutus. Tällöin on mahdollista esittää täsmällisiä muutosehdotuksia kaavan sisältöön ja saada esitetyt mielipiteet huomioon otetuksi kunnallisessa päätöksenteossa. Kaavan voimaantulosta on tiedotettava kuuluttamalla.

Yleisesti tiedottamisen edistämiseksi kunnat ovat velvollisia laatimaan vähintään kerran vuodessa kaavoituskatsauksen, jossa selostetaan kunnassa vireillä olevat ja lähiaikoina vireille tulevat kaava-asiat, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaava-asioiden lisäksi katsauksessa selostetaan sellaiset kun-

nan päätökset ja toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin ja tavoitteisiin.

Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat rakentamista koskevat määräykset. Määräykset voivat koskea muun muassa rakennuspaikan suuruutta, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön ja rakentamistapaa. Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä myös rakentamista koskevan lupajärjestelmän helpotuksista. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnan valtuusto.

Rakennuskiellot

Rakennuslakiin sisältyvät eri kaavamuotoja koskevat säännökset kaavoitustyön aikaisista rakennuskielloista ja niiden jatkamisedellytyksistä. Laissa on myös säännökset kaavojen toteuttamisen ajoitukseen tähtäävistä rakennuskielloista.

Poikkeusluvut

Ympäristöministeriöllä ja alueellisilla ympäristökeskuksilla on laajat mahdollisuudet rakentamista koskevien poikkeusten myöntämiseen. Ministeriö tai alueellinen ympäristökeskus voi erikseen määrätyn toimivallan ja on mukaan myöntää poikkeusluvan taajasaatuksen muodostamiseen alueelle, jolle ei ole vahvistettu asema-, rakennus- tai rantakaavaa. Mainituilla viranomaisilla on lisäksi oikeus eräin edellytyksin myöntää poikkeus rakennuslaissa olevasta tai sen nojalla annetusta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Ratkaisuvaltaa poikkeuslupa-asioissa siirrettiin merkittävästi kunnille rakennuslain osauudistuksella vuonna 1990.

Lunastus- ja korvauskysymykset

Kunnalla on oikeus välittömästi rakennuslain nojalla lunastaa asema- ja rakennuskaavassa yleisiin tarkoituksiin osoitetut alueet. Ilman erillistä lupaa kunnalla on myös oikeus lunastaa rakentamaton tontti, jota ei ole rakennettu rakentamiskehotuksen edellyttämällä tavalla. Rakennuslakiin sisältyy lisäksi useita lunastusperusteita, joiden nojalla kunnat voivat saada luvan yhdyskuntarakentami-

seen tarvittavan maan lunastamiseen.

Asemakaavassa muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan osoitetun alueen kunta on eräin edellytyksin velvollinen lunastamaan. Pitkälti samansisältöinen velvollisuus liittyy rakennuskaavaan.

Lunastusoikeus ja -velvollisuus kuuluvat valtiolle silloin, kun alue on osoitettu sen tarpeisiin.

Rakentaminen ja rakennusvalvonta

Rakentamisen ohjaus on jakautunut lain, asetuksen ja rakentamismääräysten kesken. Rakennuslainsäädännössä asetetaan rakentamiselle vaatimuksia, joiden tarkoituksena on taata turvallisuuden, terveellisuuden ja energiataloudellisuuden vähimmäistaso. Rakentamisen ohjauksella pyritään siihen, että rakennukset ovat kestäviä, rakennuskanta monikäyttöistä ja myös liikuntaesteisille soveltuva.

Rakentamisen säännökset koskevat pääsääntöisesti rakentamisen lopputulosta ja sille asetettavia laatuvaatimuksia. Rakentamismääräyskokoelma sisältää rakennusteknisiä määräyksiä, joita on noudatettava uudisrakennushankkeissa. Rakentamismääräyksissä on myös ohjeita, jotka eivät ole velvoittavia.

Rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista valvotaan rakentamista koskevassa lupaharkinnassa. Rakennusvalvonnalla pyritään varmistamaan, että rakennushankkeeseen ryhtyvä on huolehtinut siitä, että rakennus täyttää rakentamismääräykset. Valvonta sovitaan hankkeen laadun, laajuuden ja rakennushankkeeseen ryhtyvän ammatillisen osaamisen pohjalta.

Rakentamismääräyskokoelman määräyksiä sovelletaan myös rakennuslupaa tai muuta lupaa vaativaan tai rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyttäväksi säädettyihin muutos- ja korjaustoimenpiteisiin. Muutos- ja korjaustoimenpiteissä, pitäen lähtökohtana rakennusta ja sen käyttöä ennen luvan hakeamista, rakentamismääräyskokoelman määräyksiä on sovellettava sen mukaan kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen aiottu käyttötapa vaativat. Kuitenkin on katsottava, ettei rakennuksen käyttäjien turvallisuus vaarannu eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikenny. Vaikka rakennuslainsäädännön lähtökohtana on ollut uudisrakentamisen ohjaaminen, säännöstöä on kehitetty jo 1970-luvulta korjausrakentamisen

erityispiirteet huomioon ottavaksi.

Kaavoitukseen verrattuna rakentamista koskevat osauudistukset ovat olleet yleensä verrattain pienimittaisia. Lain järjestelmään vaikuttavina muutoksina kuitenkin voi mainita Suomen rakentamismääräyskokoelman valmistumisen vuodesta 1975 alkaen ja kuntien rakennusvalvonnan hallintoa koskevat muutokset vuodelta 1977. Kun rakentamisesta on valtaosaltaan säädetty rakennusasetuksessa, muut osauudistukset ovatkin pääasiassa olleet asetuksen tasoisia.

Kuluva vuosikymmen on rakentamisen ohjauksessa ollut muutosten aikaa. Vuosina 1990-1992 toteutui lain ja asetuksen sekä rakentamismääräysten ja kuntien rakennusjärjestyksen tasoilla verrattain laaja osauudistus, jolla rakentamisen ohjaus ajanmukaistettiin. Asuntosuunnittelua koskeva rakennusasetuksen ja rakentamismääräysten uudistus toteutettiin vuonna 1993. Vapaakuntakoelussa sovelletut periaatteet rakentamisessa ja rakennusvalvonnan hallinnon järjestämisessä toteutettiin rakennuslain muutoksella vuonna 1994.

Vuonna 1995 toteutettiin koko laajuudessaan Euroopan yhteisöjen rakennustuotdirektiivin edellyttämät muutokset rakennuslaissa. Sisämarkkinoiden vaatimina järjestelyinä säädöksissä ovat rakentamisen olennaiset vaatimukset, rakennustuotteille asetettavia vaatimuksia koskevat järjestelyt sekä menetelmät tuotteiden vaatimustenmukaisuuden osoittamiseksi.

Muutoksenhakujärjestelmä

Kaavoitukseen liittyvä muutoksenhakujärjestelmä perustuu kuntalakiin ja kunnan jäsenten laajaan valitusoikeuteen. Valitustie on ensiasteessa seurannut hallintolinjaa. Kaavaratkaisut on voitu saattaa jatkovalituksella korkeimman hallinto-oikeuden tutkittavaksi.

Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi jokainen kunnan jäsen hakea muutosta laillisuusperusteella. Laillisuuskysymyksenä tutkitaan myös kaavan asiallista sisältöä, kuten ympäristön laatua tai maankäytön tarkoituksenmukaisuutta koskevien rakennuslain vaatimusten täytyminen.

Valitus tehdään hallintoviranomaiselle, toimivallan jaon mukaisesti joko ympäristöministeriölle tai alueelliselle ympäristökeskukselle. Niissäkin tapauksissa, joissa kaavapäätöstä ei ole alistettava vahvistettavaksi, valitus tehdään samalle viranomaiselle kuin

vastaavasta alistettavaa kaavaa koskevasta päätöksestä.

Ympäristöministeriön ja alueellisen ympäristökeskuksen päätöksestä voi tehdä jatkovalituksen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Jatkovalitusoikeutta rajattiin vähäisessä määrin vuonna 1990 voimaan tulleessa lainmuutoksessa, jonka perusteella yksityiskohtaisesta kaavasta ei saa tehdä jatkovalitusta siltä osin kuin alueen maankäyttö on ratkaistu vahvistetussa yleiskaavassa. Muutoin jatkovalitusta ei ole rajoitettu.

Noin 10 % kaavapäätöksistä tulee valitusviranomaisen käsittelyyn. Käytännössä puolet kaavavalituksista tehdään omassa asiassa esimerkiksi maanomistajan ominaisuudessa. Sama määrä valituksista on yleisemmässä intressissä tehtyjä. Ne koskevat esimerkiksi ympäristön laatua, luonnon- ja rakennusten suojelua tai virkistysalueiden riittävää turvaamista.

Poikkeuslupia ratkaistaan nykyisin kunnassa, alueellisessa ympäristökeskuksessa ja ympäristöministeriössä. Kunnan päätöksistä valitetaan alueelliseen ympäristökeskukseen tai ympäristöministeriöön säädetyin toimivallan jaon mukaisesti. Alueellisen ympäristökeskuksen ensi asteen poikkeuslupapäätöksistä valitetaan ympäristöministeriöön. Ympäristöministeriön ja alueellisen ympäristökeskuksen valitusasiassa tekemistä päätöksistä valitetaan korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Ennakkovalvontajärjestelmän eli rakennus- ja toimenpidelupajärjestelmän osalta muutoksenhaku pohjautuu hallintovalitukseen siten, että kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä voidaan aina valittaa lääninoikeuteen. Lääninoikeuden päätöksestä on jatkovalitusoikeus korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Näissä asioissa valitusoikeus on naapureilla sekä muilla, joiden etua tai oikeutta päätös saattaa koskea.

2.2. Kansainvälinen kehitys ja ulkomaiden lainsäädäntö

Yleistä

Kaavoitusta ja rakentamista koskeva lainsäädäntö on useissa Euroopan maissa uudistettu kokonaisuudessaan 1980- ja 1990-luvun aikana. Sodan jälkeisen ajan lainsäädäntö on saatettu vastaamaan vuosisadan lopun ja 2000-luvun haasteisiin. Lainsäädännön kehittämiseen on yleisesti vaikuttanut myös ylikansallinen normisto. Kaavoitus- ja raken-

tamisoikeuden alalla varsinaista ylikansallista, kansainvälisiin sopimuksiin perustuvaa normistoa ei kuitenkaan ole, mutta globalisoituminen ja kansainvälistyminen ovat vaikuttaneet myös lainsäädännön kehittymiseen ja käytännön toimenpiteisiin.

Useat Euroopan unionin toimenpiteet ja normit vaikuttavat myös maankäytön suunnitteluun jäsenvaltioissa. Normistosta erityisesti luonnonsuojelua koskevat luontotyyppien sekä luonnonvaraisen eläimistön ja kasviston suojelusta annettu neuvoston direktiivi 92/43/ETY; jäljempänä luontodirektiivi, ja luonnonvaraisten lintujen suojelusta annettu neuvoston direktiivi 79/409/ETY, jäljempänä lintudirektiivi, sekä eräät ympäristönsuojelua koskevat direktiivit (esimerkiksi tiettyjen julkisten ja yksityisten hankkeiden ympäristövaikutusten arvioinnista annettu neuvoston direktiivi 85/337/ETY) vaikuttavat myös maankäytön suunnitteluun ja sitä koskevaan lainsäädäntöön. Muista maankäyttöön ja sen suunnitteluun vaikuttavista toimenpiteistä voidaan tuoda esille eurooppalaiset verkostot (Trans-European Networks) ja rakennerrahastojen taloudelliset tukimuodot. Rakentamisen alalla rakennusalan tuotteita koskevan jäsenvaltioiden lainsäädännön lähentämisestä annetulla neuvoston direktiivillä 89/106/ETY, jäljempänä rakennustuotedirektiivi, joka siinänsä lähtökohdiltaan on tavaroiden vapaa-seen liikkuvuuteen liittyvää tuotesääntelyä, on merkityksensä sekä käytännön rakennustoiminnassa että sitä koskevassa viranomaisvalvonnassa.

Eräiden maiden kaavoitusta ja rakentamista koskevasta lainsäädännöstä

Useimmissa Euroopan maissa maankäytön suunnittelua ja rakentamista koskevat säännökset ovat yhdessä "kaavoitus- ja rakentamislaisissa", joka kuitenkin jakautuu tavallaan kahteen osaan eli suunnittelua ja rakentamista koskevaan sääntelyyn. Jäljempänä huomiota kohteena olevista maista, joita ovat Ruotsi, Norja, Tanska, Saksa, Ranska, Belgia ja Alankomaat, vain Tanskassa sääntely on toteutettu kahdessa erillisessä laissa.

Ruotsissa kaavoitusta ja rakentamista koskeva lainsäädäntö uudistettiin vuonna 1987. Uusi laki (plan- och bygglag) tuli voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1987. Lakiin on tehty sen voimassaoloaikana joitakin muutoksia, mutta pääpiirteiltään sääntely vastaa alkupeleistä lakia. Maankäytön suunnittelun väli-

neitä ovat seutukaava, yleiskaava ja yksityiskohtainen kaava. Rakentamista koskevan lupajärjestelmän rungon muodostavat rakennuslupa, purkamislupa ja toimenpidelupa (marklov). Ruotsissa valtakunnan tason maankäytön suunnittelu perustuu luononvaralakiin (lag om hushållning med naturresurser m.m.), joka säädettiin kaavoitus- ja rakentamislain kanssa samanaikaisesti.

Norjassa kaavoitus- ja rakentamislaki (plan- og bygningslov) säädettiin vuonna 1985. Sen mukaisia kaavamuotoja ovat seutukaava (fylkesplan), yleiskaava (kommuneplan) ja yksityiskohtainen kaava (reguleringsplan tai bebyggelsesplan). Laki sisältää myös säännökset valtakunnan tasoisista määräyksistä. Uuden rakennuksen rakentaminen, erilaiset toimenpiteet ja rakennuksen purkaminen ovat luvanvaraisia. Rakentamista koskevaan ennakkovalvontajärjestelmään tehtiin vuonna 1997 merkittäviä muutoksia. Laissa on myös varsin kattavat ympäristö- ja muiden vaikutusten arviointimenettelyä koskevat säännökset, joita on noudatettava sekä kaavoituksessa että muussa maankäytössä.

Tanskassa kaavoitusta koskeva laki (lov om planlægning) on vuodelta 1991 ja rakentamista koskeva laki (byggelov) vuodelta 1995. Tanskassa kaavamuodot ovat seutukaava (regionplan), yleiskaava (kommuneplan) ja paikalliskaava (lokalplan). Lisäksi maa on jaettu vyöhykkeisiin, joita koskevat erilaiset yleiset maankäyttöä koskevat säännökset. Luvanhakuvelvollisuus koskee rakentamista (byggetilladelse), vähäisempiä toimenpiteitä, käyttötarkoituksen muuttamista ja rakennuksen purkamista.

Saksan liittovaltion lainsäädäntö (Baugesetzbuch) on vuodelta 1986. Tämän lisäksi osa-valtioissa, joita on 13, on omia kaavoitusta ja rakentamista koskevia säännöksiä, jotka poikkeavat jossakin määrin toisistaan. Varsinaisia kaavamuotoja ovat yleiskaava (Flächennutzungsplan) ja yksityiskohtainen kaava (Bebauungsplan). Saksassa on useita "seudullisia" kaavamuotoja ja ne ovat hieman erilaisia eri osavaltioissa. Suurimmissa on koko osavaltiota koskeva kehityssuunnitelma (Landesentwicklungsplan tai Landesentwicklungsprogram) ja seutukaava (Regionplan tai Gebietesentwicklungsplan taikka Raumordnungsplan), jonka laatii joko alueviranomaisen (Regierungsbezirke) tai "lääni" (Landkreise) taikka kuntien perustama seudullinen suunnitteluelin. Saksassa liittovaltion tason säännösten mukaan luvanvaraista

on rakennuksen rakentaminen, rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennuksen purkaminen.

Ranskassa varsinainen kaavoitusta ja rakentamista koskeva normisto kodifioitiin Code de l'Urbanisme nimiseksi lakikönnökseksi vuonna 1973. Tärkeä kaavoitusta koskeva muutos lakiin tehtiin vuonna 1983, jolloin kuntien ja valtion välistä kaavoituksen toimivaltaa muutettiin. Lakiin on tehty tämän lisäksi lukuisia muutoksia. Code de l'Urbanismen rinnalle säädettiin vuonna 1995 "suunnittelu- ja kehityslaki" (Loi d'orientation sur le développement et l'aménagement du territoire), joka koskee lähinnä valtakunnan tason suunnittelua. Tämän uuden lain soveltamisesta ei kuitenkaan ole vielä merkittäviä kokemuksia. Ranskassa ei ole yleistä seudullista lakiin perustuvaa suunnittelujärjestelmää eikä kunnallista yleiskaavoitusta koskevaa normistoa. Kuitenkin Ranskassa kunnat, joita on yhteensä noin 36 500, voivat yhteistyössä laatia ylikunnallisia yleispiirteisiä kaavoja (schéma directeur). Lisäksi erityisesti Pariisin ympäristössä ja eräillä muilla alueilla (Korsika ja "meren takaiset alueet") on laadittu erityisnormistoon perustuen seudullisia suunnitelmia. Kunnallinen (yksityiskohtainen) kaavamuoto Ranskassa on plan d'occupation des sols, joka voi myös kattaa koko kunnan eli se saattaa näin olla verrattavissa yleispiirteiseen kaavaan. Ranskassa rakentaminen ja rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vaatii viranomaisen luvan.

Belgian rakennuslaki (flaamiksi Wet Houderende organisatie van de ruimtelijke ordening en Stedebouw) on vuodelta 1962, jolloin se koski maan koko aluetta. Belgiasa "liittovaltiokehitys" alkoi jo ennen liittovaltion muodollista muotoutumista ja rakennuslakia on muutettu hieman eri tavoin Flanderissa ja Walloniassa sekä Brysselissä, jotka ovat liittovaltion osia. Belgiassa suunnittelutasoja on periaatteessa neljä: alueellinen (streek), seudullinen (gewest), koko kunta (yleissuunnittelu) ja kunnan osa (yksityiskohtainen suunnittelu). Käytännössä suunnitelmia on laadittu lähinnä vain seudullisella (Gewestplan) ja kunnan yksityiskohtaisen suunnittelun (Bijzonder Plan van Aanleg) tasolla. Belgiassa rakentaminen ja muut toimenpiteet, käyttötarkoituksen muuttaminen sekä rakennuksen purkaminen vaativat viranomaisen luvan.

Alankomaiden rakennuslaki, Wet op de

Ruimtelijke Ordening, on vuodelta 1965. Tärkeitä muutoksia lakiin tehtiin vuosina 1985 ja 1994. Alankomaiden rakennuslain mukaisia maankäyttösuunnitelmia ovat seututason Streekplan, kuntason Structuurplan (yleispiirteinen kaava) ja Bestemmingsplan (yksityiskohtainen kaava). Alankomaissa rakentaminen, toimenpiteet ja rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vaatii viranomaisen luvan.

Valtakunnalliset maankäyttöintressit
Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa

Ruotsissa valtakunnan tasoista alueiden käyttöä koskevat säännökset ovat luonnonvaralaissa (lag om hushållning med naturresurser m.m.; 1987:12), jota sovelletaan rinnakkain kaavoitus- ja rakentamislain (plan- och bygglag) kanssa. Luonnonvaralain mukaan sen säännöksiä on noudatettava kaavoituksessa ja muussa maankäytön suunnittelussa.

Valtakunnallisten tavoitteiden toteutumisen valvonta kuuluu lääninhallituksille. Plan- och bygglagin 12 lukuun on otettu erityiset säännökset valtakunnallisten intressien kontrollista. Lääninhallituksella on oikeus arvioida kunnan kaavoitusta koskevia päätöksiä valtakunnallisesta, ylikunnallisesta, terveydellisestä ja onnettomuusriskien näkökulmasta (12 luku 1 §). Lääninhallituksen tulee ilmoittaa kunnalle kolmen viikon kuluessa kunnan päätöksestä arvioinnin suorittamisesta. Lääninhallitus voi kumota kunnan kaavoitusta koskevan päätöksen edellä mainittujen intressien vaarantuessa (12 luku 3 §). Maan hallituksella on vastaava oikeus seutukaavojen osalta. Hallituksen tulee käyttää harkintavaltaansa kolmen kuukauden kuluessa. Hallitus voi myös määrätä, että kunnan on laadittava tai muutettava taikka kumoettava kaava tietyssä ajassa valtakunnallisten intressien vuoksi. Kaavamuutos voidaan myös laadituttaa kunnan kustannuksella.

Luonnonvaralaissa on erityisiä tiettyjä maan alueita koskevia säännöksiä (särskilda hushållningsbestämmelser för vissa områden i landet, 3 luku). Näitä alueita ovat ensinnäkin valtakunnallisesti turismin ja virkistykseen kannalta arvokkaat alueet, joilla tulee ottaa nämä valtakunnalliset intressit erityisesti huomioon lupa- tai muuta päätöstä tehtäessä. Kyse on laissa luetelluista meren ja järvien rannikkoalueista sekä muista alueista. Tiettyjä meren rannikkoalueita koskee kielto sijoittaa eräitä laissa lueteltuja (4 luvun 1

§:ssä luettelo) toimintoja. Lisäksi vapaa-ajan asuntojen rakentamista rajoitetaan tietyllä alueella siten, että vain täydennysrakentaminen on sallittua.

Tietyillä tunturialueilla (luettelo laissa) on vain poronhoitoa, paikallista asumista, tutkimusta ja "liikkuvaa vapaa-ajankäyttöä" palveleva rakentaminen sallittua. Muut toimenpiteet ovat sallittuja, jos alueen luonnetta ei muuteta. Kansallisjoilla (Torneälven, Kalixälven, Piteälven ja Vindelälven) ja tietyillä laissa luetelluilla alueilla on vesivoimarakentaminen kiellettyä.

Luonnonvaralaissa on myös säännökset kansalliskaupunkipuistosta (3 luku 7 §), joka määrittellään suoraan laissa (Ulriksdal - Haga - Brunnsviken - Djurgården). Kansalliskaupunkipuiston alueella ei saa rakentaa tai suorittaa toimenpiteitä siten, että puistomaisemaa, luontoa taikka luonto- tai kulttuuriarvoja vahingoitetaan.

Luonnonvaralain 4 luvun mukaan tietyt toiminnot (10-kohtainen luettelo) vaativat aina maan hallituksen luvan. Tällaisia toimintoja ovat muun muassa metalliteollisuus, paperi- ja massateollisuus, öljynjalostus- tms. laitos, peruskemikaali- tai lannoitetehtas, sementtitehtas, ydinvoimalaitos, 200 MW:n polttolaitos, yli kolme tuulivoimalaa (teho väh. 10 MW), maakaasun varastointi (yli 50 milj.m³), ongelmajätteiden käsittelylaitos (yli 10 000 t/v) sekä aineiden tai materiaalin ottaminen tunturialueelta. Hallitus voi myös päättää, että sen lupa vaaditaan muihin suuriin vaikutuksia omaaviin toimintoihin. Hallitus voi myös myöntää poikkeuksen luvanhakuvollisuudesta. Luonnonvaralain 4 luvun mukaiseen lupahakemukseen on liitettävä ympäristövaikutusten arviointia koskeva selvitys.

Norjassa valtakunnan tasoisesta suunnittelusta on kaavoitus- ja rakentamislakiin (plan- og bygningslov) otettu oma luku (IV luku, Planlegging på riks nivå), jossa on kolme erilaista valtakunnan tason suunnittelua koskevaa instrumenttia: valtakunnalliset määräykset (rikspolitiske bestemmelser), rantoja koskeva rakentamisrajoitus ja valtion mahdollisuus muuttaa kunnallisia kaavoja.

Valtakunnallisten määräysten antamisvalta kuuluu maan hallitukselle ("kuninkaalle"). Se voi asettaa yleisiä tavoitteita, raameja sekä suuntaviivoja fylken ja kuntien fyysiselle, taloudelliselle ja sosiaaliselle kehitykselle, joilla luodaan perusta suunnittelulle. Käytännössä tämä on tapahtunut yhteistyössä

parlamentin (stortinget) kanssa ja aloite voi käytännössä tulla myös parlamentista. Määräykset voivat olla myös konkreettisia tiettyä aluetta koskevia. Määräyksiä on annettu muun muassa lasten ja nuorten intresseistä kaavoituksessa (1992), Oslo-vuonon rantojen valtakunnallisista intresseistä (1993), alue- ja liikennesuunnittelusta (1993) ja suojelluista vesistöistä (1994). Määräyksillä voidaan myös asettaa kansallisten tai seudullisten intressien vuoksi 10 vuoden kielto tietynlaiselle kehitykselle määrättyllä alueella ja kieltoa voidaan jatkaa viidellä vuodella. Tällöin rakennus- tai muuta toimenpidettä ei saa suorittaa ilman ministeriön suostumusta. Tämän tyyppisiä määräyksiä on käytetty ilmeisesti erittäin harvoin.

Rantarakentamiskielto koskee 100 metrin etäisyyttä järvien rannoilla. Kielto ei koske taajaan asuttuja alueita tai alueita, joilla on yksityiskohtainen kaava (reguleringsplan tai strandplan) taikka joissakin tapauksissa yleiskaava. Kielto ei myöskään koske kaikkia rakentamista, vaan maatalouden, kalastuksen ja voimalouden kannalta tarpeellinen rakentaminen ovat kiellon ulkopuolella. Kielto ei myöskään koske laituria, yleistä kylpylaitosta (badeanlegg) ja käymälää vapaa-ajanalueella eikä rakentamista luonnon-suojelutarkoituksiin luonnonsuojelualueella.

Valtiollinen yksityiskohtainen kaava (reguleringsplan) ja yleiskaavan alueosa voidaan laatia tärkeiden valtakunnallisten tai ylikunnallisten intressien (rakennus, laitos tai suojelu) turvaamiseksi taikka muiden yhteiskunnallisten syiden vuoksi. Tällöin kaavan laatiminen voi kuulua joko kunnalle tai valtion viranomaiselle.

Tanskan kaavoituslain (planlægningslov) 2 luvussa on säännökset valtakunnan tasoisesta suunnittelusta (landsplanlægning) ja lain 3 luvussa säännökset kaavoituksesta rannikkoalueilla. Lisäksi Tanskassa maa on luokiteltu erilaisiksi vyöhykkeiksi, joita ovat kaupunkivyöhykkeet (byzoner), loma-asuntovyöhykkeet (sommerhusområder) ja maaseutuvyöhykkeet (landzoner) sekä rannikonläheisyysvyöhykkeet (kystnærhedszoner). Näillä erilaisilla vyöhykkeillä on voimassa toisistaan poikkeavia maankäytön suunnittelua ohjaavia määräyksiä ja suoraan maankäyttöä koskevia rajoituksia. Esimerkiksi maaseutuvyöhykkeellä on voimassa yleinen rakentamis-, toimenpide- ja osittamiskielto, josta tosin on mahdollista poiketa viranomaisen luvalla.

Varsinaiset 2 luvun mukaiset valtakunnan tasoista suunnittelua koskevat instrumentit liittyvät yhteen sovittavaan fyysiseen valtakunnansuunnitteluun ja ympäristöministeriön ohjausoikeuteen suuntaviivojen avulla.

Yhteen sovittavasta fyysisestä valtakunnan tason suunnittelusta ja siihen liittyvien selvitysten laatimisesta on vastuussa ympäristöministeriö. Ympäristöministeriön on annettava uuden parlamentin (folketinget) ympäristö- ja suunnitteluvaliokunnalle selonteko valtakunnansuunnittelusta. Vuonna 1996 annetun selonteon kolme painopistettä olivat tasapainoinen kaupunkijärjestelmä (balance i bysystemet), liikkuminen ympäristön ehdoilla (tilgængelighed på miljøets præmisser) sekä luonnon- ja kulttuuriperintö yhteen sovittavan valtakunnallisen suunnittelun kautta (natur- og kulturarv gennem sammenfattende landsplanlægning).

Ympäristöministeriön ohjausoikeus konkretisoituu valtakunnan tason suunnittelua koskeviin suuntaviivoihin, joita se voi valtakunnallisten intressien vuoksi ja suunnittelun laadun varmistamiseksi vahvistaa. Valtakunnalliset suuntaviivat toteutuvat erityisesti seutukaavoituksen kautta. Käytännössä ne valmistellaan yhteistyössä muiden viranomaisten ja parlamentin ympäristö- ja suunnitteluvaliokunnan kanssa ja näin ne konkretisoivat hallituksen politiikkaa. Suuntaviivoja on annettu esimerkiksi rannikkoalueiden suunnittelusta (Cirkulære 1991-12-19 nr 215 om planlægning og administration af kystområderne). Suuntaviivat voivat olla myös äärimmäisen konkreettisia siten, että voidaan osoittaa jokin toiminto jollekin tietylle paikalle tai niillä voidaan tehdä "lisäys" seutukaavaan. Käytännössä on esimerkiksi puututtu pakolaiskeskuksen sijoittumiseen, Ison-Beltin alueeseen ja maakaasulaitokseen. Suuntaviivoilla on myös mahdollista puuttua kunnalliseen kaavoitukseen.

Valtakunnan tasoiseen maankäytön ohjaukseen liittyen ympäristöministeriö voi myös tietyssä tapauksessa päättää ottaa amtsrådın tai kunnanhallituksen päätöksentekooikeuden, joka koskee poikkeuslupia, lupia tai kieltoja. Näin on puututtu esimerkiksi keskiaikaiseen "gasdepotiin" Bornholmilla, Kast-rup'in lentoasemaan, Christianiaan sekä omakotitalojen sijoittamiseen ranta-alueelle.

Valtakunnan tasoiseen ohjaukseen liittyä myös taloudellisen tuen käyttömahdollisuus ja mahdollisuus vapauttaa amstråd tai kunnanhallitus joidenkin säännösten soveltami-

sesta lain tavoitteiden turvaamiseksi. Lisäksi ympäristöministeriö voi velvoittaa amtsrådin tai kunnanvaltuuston laatimaan selvityksiä valtakunnansuunnittelun tarpeisiin. Tämä velvoite voi koskea myös yksityisiä, kun kysymys on ympäristövaikutusten arvioinnista suuria laitoksia sijoitettaessa.

Seudullinen suunnittelu Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa

Ruotsissa seutukaavoituksen (regionplanering) käyttölaajuus on ollut rajallinen eli seutukaavojen rooli poikkeaa esimerkiksi Suomen seutukaavoista. Seutukaavoitus Tukholman alueella perustuu erityislakiin (Lag om regionplanering för kommunerna i Stockholms län, 1987:147). Seutukaava kattaa Ruotsissakin useamman kunnan alueen ja kaavoitustehtävää varten maan hallitus voi päättää asettaa seutukaavaorganin, jonka tietyssä ajassa on laadittava seutukaava. Tällaista organia ei kuitenkaan voida perustaa, jos alueen kunnat vastustavat sitä. Seutukaavan oikeusvaikutuksista tärkein on alemmanasteisen kaavoituksen ohjausvaikutus. Seutukaava on kuitenkin voimassa korkeintaan kuusi vuotta.

Norjassa seudullinen maankäytön suunnitteluinstrumentti on fylkesplan (seutukaava), jonka laatiminen kuuluu fylkeskommunille ("läänin kuntayhtymälle"). Seutukaavassa yhteen sovitetaan valtion, fylkeskommunin ja kuntien fyysinen, taloudellinen, sosiaalinen ja kulttuurinen toiminta. Seutukaavassa, joka on pakollinen, osoitetaan pitkän aikavälin tavoitteet ja suuntaviivat, toimintaohjelma sekä suuntaviivat ylikunnalliselle alueiden ja luonnonvarojen käytölle. Suunnittelun tulee perustua toteuttamisen taloudellisiin ja muihin edellytyksiin. Laissa on myös säännökset yliseudullisesta suunnittelusta, josta ministeriö voi antaa määräyksiä. Lisäksi Osloon kaupunki on lain mukaan yksinään fylkeskommune.

Seutukaava muodostaa perustan ylikunnallisille toiminnoille sekä ohjaa kunnallista ja valtiollista suunnittelua. Seutukaava sitoo valtionkin viranomaisia siten, että niiden tulee saattaa seutukaavasta poikkeamista koskeva asia fylkeskommunessa vireille.

Tanskassa jokaisessa amtskommunessa tulee olla seutukaava (regionplan), jonka tulee kattaa 12 vuoden aikajänne. Kööpenhaminan ja Fredriksbergin kuntien alueella yleiskaava korvaa seutukaavan. Seutukaavas-

sa osoitetaan suuntaviivat toimintojen sijoittumiselle. Eri seikkoja koskevista suuntaviivoista on lakiin otettu 13-kohtainen luettelo. Seutukaavaa ei saa Tanskassakaan laatia vastoin valtakunnallisia intressejä. Seutukaavan uudistamistarve on arvioitava neljän vuoden väliajoin. Seutukaavan oikeusvaikutukset liittyvät muun suunnittelun ohjaukseen, mutta sillä voidaan eri alueita koskevin suuntaviivoin ohjata myös muuta maankäyttöä.

Kuntien yleispiirteinen suunnittelu Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa

Ruotsissa yleiskaava (översiktsplan), joka kattaa koko kunnan alueen, on oltava jokaisessa kunnassa. Yleiskaava ei kuitenkaan ole viranomaisia tai yksityisiä velvoittava (1 luku 3 §). Yleiskaavassa tulee osoittaa yleiset intressit ja ympäristö- sekä riskitekijät, jotka on otettava huomioon päätettäessä maatai vesialueen käytöstä. Siinä on siis esitettävä perusteet maa- ja vesialueiden käytölle, kunnan näkemys rakennetun ympäristön kehityksestä ja säilyttämisestä sekä kunnan näkemys valtakunnallisten intressien huomioon ottamisesta.

Norjassa kunnan yleispiirteinen kaava on kommuneplan, joka koostuu kahdesta osasta eli alueosasta ja yleisosasta. Kunnilla on velvollisuus harjoittaa jatkuvaa yleiskaavoitusta fyysisen, taloudellisen, sosiaalisen ja kulttuurisen kehityksen yhteen sovittamiseksi ja jokaisen kunnan on laadittava yleiskaava. Yleiskaavan pitkän aikavälin yleisosassa on esitettävä kunnan kehityksen tavoitteet ja suuntaviivat ja alueosassa alueiden ja luonnonvarojen käyttö. Lyhyen aikavälin suunnitelmassa on toimintaohjelma lähivuosille. Kunnan on vähintään kerran vaalikaudessa arvioitava yleiskaavan muutostarpeita. Ylikunnallisesta yleiskaavayhteistyöstä voi ministeriö antaa tarkempia määräyksiä. Yleiskaavan alueosassa osoitettavista alueiden käyttötarkoituksista on laissa suhteellisen yksityiskohtaiset säännökset.

Yleiskaava muodostaa perustan maankäytön suunnittelulle ja rakentamiselle. Tiettyjä yleisen ennakkovalvontakontrollin ulkopuolelle jääviä rakennuksia ja toimintoja sekä rakennusluvan vaativia rakennuksia ei saa rakentaa tai sijoittaa yleiskaavan vastaisesti. Yleiskaava syrjäyttää myös sitä vanhemmat valtakunnan tasoiset alueiden käyttöä koskevat määräykset sekä yksityiskohtai-

set kaavat siltä osin kuin yleiskaavassa on niitä koskevia määräyksiä. Rakentamattoman alueen lunastaminen voi perustua myös yleiskaavaan.

Tanskassa jokaisessa kunnassa on oltava yleiskaava (kommuneplan). Yleiskaava ei saa olla ristiriidassa seutukaavan tai valtakunnallisten määräysten kanssa. Yleiskaavassa osoitetaan koko kunnan rakenne ja kunnan osissa kehykset paikalliskaavoitukselle, mutta se voi sisältää myös muita suuntaviivoja alueiden käytölle ja rakentamiselle. Kunnanvaltuuston tulee nimenomaisen säännöksen mukaisesti edistää kaavan toteuttamista ja se voi vastustaa kaavan vastaisia toimintoja, vaikka yleiskaavaan ei liitykään suoranaista kieltoa, jos alueella on yksityiskohtainen kaava. Yleiskaavankin uudistamistarve on arvioitava neljän vuoden väliajoin.

Yksityiskohtainen kaavoitus Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa

Ruotsissa yksityiskohtainen kaava (detaljplan) vastaa varsin pitkälti Suomen rakennuslain mukaista asemakaavaa. Laissa on säännöksiä yksityiskohtaisesta kaavaa laadittaessa huomioon otettavista seikoista, kaavassa osoitettavista aluetyypeistä sekä kaavamääräyksistä, joista on lakiin otettu 13-kohtainen luettelo. Ruotsissa yksityiskohtaisessa kaavassa on myös määrättävä kaavan toteuttamisaika, jonka tulee olla vähintään viisi vuotta ja se voi olla korkeintaan 15 vuotta (5 luku 5 §). Jos kaavaan ei ole otettu määräystä toteuttamisajasta, se on lain nojalla 15 vuotta. Toteuttamisaikaa voidaan pidentää enintään viidellä vuodella kerrallaan (5 luku 14 §). Pidentäminen voi koskea myös tiettyä kaava-alueen osaa. Laissa on myös säännökset tilapäisen maankäytön sallitusta käyttöajasta, joka voi olla enintään kymmenen vuotta.

Norjassa yksityiskohtaisia kaavamuuotoja on kaksi eli reguleringsplan ja bebyggelsesplan, joka voi olla joko itsenäinen reguleringsplanin korvaava kaava tai sitä tarkentava suunnitelma. Samaan tapaan kuin Ruotsissa ja Suomessa yksityiskohtainen kaava laaditaan maa- ja vesialueiden, rakennusten ja ympäristön käytön ja suojelun ohjaamiseksi kunnan tietyllä alueella. Muutoinkin kaava vastaa muiden vertailumaiden yksityiskohtaisia kaavamuuotoja osoitettavilta alueiden käyttötarkoituksiltaan, joista lakiin on otettu varsin kattava luettelo, määräyksiltään,

joiden sääntely perustuu yleislausekkeeseen, sekä sitovilta oikeusvaikutuksiltaan.

Tanskassa yksityiskohtaisen kaavoituksen muoto on paikalliskaava (lokalplan), jonka laatimisessa on huolehdittava, ettei se ole ristiriidassa yleiskaavan, seutukaavan tai valtakunnallisten intressien kanssa. Yksityiskohtainen kaava on laadittava, kun tarvitaan kuntakaavan toteutumisen varmistamista. Paikalliskaavan oikeusvaikutukset ovat tavanomaisia yksityiskohtaisen kaavan oikeusvaikutuksia. Lakiin on otettu myös erittäin seikkaperäinen 19-kohtainen luettelo kaavamääräyksistä.

Kaavojen laatimista koskevat säännökset Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa

Ruotsissa yksityiskohtaisen kaavan laatimista koskevat menettelylliset säännökset ovat kaavoitus- ja rakentamislain 5 luvun menettelyä koskevassa osassa (5 luvun 18—36 §). Yleiskaavan laatimista koskevat säännökset ovat 4 luvun 3—14 §:ssä ja ne vastaavat pitkälti yksityiskohtaisen kaavan laatimista koskevia säännöksiä. Seutukaavan laatimisessa taas noudatetaan 7 luvun 5 §:n mukaan menettelyllisesti yleiskaavan laatimista koskevia säännöksiä.

Yksityiskohtaisen kaavan laatimismenettely voidaan jakaa kolmeen vaiheeseen eli "valmisteluvaiheeseen", "kuulemisvaiheeseen" ja "hyväksymisvaiheeseen". Kaavan valmistelun tulee perustua kaavan lähtökohdat ja tavoitteet sisältävään ohjelmaan, jolle sitä pidetä tarpeettomana. Tarvittaessa valmistelun yhteydessä on laadittava myös selvitys ympäristövaikutuksista.

Valmisteluvaiheessa tulee kunnan neuvotella lääninhallituksen ja muiden viranomaisten kanssa. Lisäksi asianomistajille (asukkaat ja muut, joita asia koskee) ja muille henkilöille, joilla on merkittävää intressiä asiassa, on varattava tilaisuus osallistua neuvotteluun. Lääninhallituksen tehtävänä on neuvottelussa erityisesti antaa ohjeita kaavan laatimiseksi valtakunnallisten intressien ja valtion intressien näkökulmasta sekä kiinnittää huomiota ylikunnallisiin seikkoihin. Neuvottelusta laaditaan neuvottelumuistio (samrådsredogörelse), jossa tuodaan esiin neuvottelussa esiin tulleet asiat.

Kuulemisvaiheessa yksityiskohtainen kaava on pidettävä nähtävillä vähintään kolmen viikon ajan kunnan ilmoitustaululla. Kaavan nähtävillä olosta on lisäksi ilmoitettava sano-

malehdessä sekä kirjeellä tiedossa oleville asianomistajille ja muille, joilla on merkittävää intressiä asiassa. Kirjeitse asiasta ei kuitenkaan tarvitse ilmoittaa, jos asianosaisia on erittäin paljon, tai jos ilmoittamisesta aiheutuu erityisen suuria kustannuksia. Nähtävilläoloajan kuluessa asianosaisilla on mahdollisuus tehdä muistutuksia kaavaehdotuksen johdosta. Kunnan on laadittava yhteenveto muistutuksista ja tehtävä ehdotukset niiden johdosta. Lisäksi kunnan tulee lähettää kirje niille, joiden muistutuksia ei ole voitu ottaa huomioon. Jos nähtävilläolon jälkeen tehdään merkittäviä muutoksia kaavaehdotukseen, on ehdotus pantava uudestaan nähtävillle.

Yksityiskohtainen kaava voidaan laatia myös ns. yksinkertaistetussa menettelyssä (enkelt planförfarande), jolloin voidaan syrjäyttää tiettyjä kaavan laatimista koskevia säännöksiä (5 luku 28 §). Yksinkertaistetussa menettelyssä on mahdollista jättää huomiotta ohjelman laatimista ja neuvottelumenettelyä sekä nähtävillä pitoa koskevia säännöksiä. Edellytyksenä tällaisen menettelyn käytölle on, että kaavalla on rajoitettu merkitys, kysymys ei ole yleisestä edusta ja että kaava on yleiskaavan sekä lääninhallituksen yleiskaavan johdosta antaman lausunnon mukainen.

Yksityiskohtaisen kaavan hyväksyy kunnan valtuusto. Vähäisissä kaava-asioissa päätösvaltaa voidaan delegoida kunnanhallitukselle tai rakennuslautakunnalle.

Yleiskaavan laatimismenettely poikkeaa yksityiskohtaisen kaavan laatimismenettelystä ensinnäkin siinä, että sen osalta ei tarvitse tehdä erityistä laatimishjelmaa. Yleiskaavan laatimiseen liittyy kuitenkin neuvottelu, johon osallistuvat lääninhallitus, seutukaavaviranomainen ja muut kunnat, joita asia koskee, sekä muut viranomaiset. Lisäksi neuvotteluun voivat osallistua asianosaiset, joilla on merkittävä intressi asiassa. Yleiskaavaehdotus on pidettävä nähtävillä vähintään kaksi kuukautta ennen sen hyväksymistä. Tänä aikana sitä vastaan voidaan tehdä kirjallisia muistutuksia, joiden tekemiseen on oikeus kaikilla tahoilla. Nähtävilläoloaikana on lääninhallituksen annettava lausuntonsa (granskningsyttrande) kaavaehdotuksesta. Lausunnossa on kiinnitettävä huomiota erityisesti valtakunnallisiin ja ylikunnallisiin sekä terveydellisiin kysymyksiin ja onnettomuusriskeihin. Yleiskaavan hyväksyy kunnan valtuusto. Kunnan valtuuston on kerran

mandaattiaikansa puitteissa arvioitava kunnan yleiskaavojen ajanmukaisuus (aktualitet).

Norjan kaavoitus- ja rakentamislain (plan- og bygningslov) kaavojen laatimismenettelyä koskevat säännökset jakautuvat systemaattisesti siten, että jokaisen kaavamuodon osalta on omat erityiset laatimismenettelyä koskevat säännöksensä, mutta neuvottelusta, julkisuudesta ja informaatiosta on otettu yhteisiä säännöksiä lain III lukuun (samråd, offentlighet og informasjon). Yleissäännöksen mukaan kaikkien suunnitteluviranomaisten eli valtion, maakunnan (fylkeskommun) ja kunnan tulee riittävän aikaisessa kaavoitusvaiheessa ryhtyä tiedotustoimenpiteisiin, joilla pyritään aktivoimaan kansalaisia ja kansalaisryhmiä kaavoitusprosessiin osallistumisessa. Jokaisella on myös mahdollisuus esittää vaihtoehtoja nähtävillä olevista kaavoista.

Yksityiskohtaisten kaavojen (reguleringsplan ja bebyggelsesplan) valmistelu kuuluu kaavoitusasioiden lautakunnalle, joka laatii ehdotuksen kaavaksi (27 §). Kunnanhallituksella on oikeus antaa lautakunnalle yleisiä suuntaviivoja kaavan laatimiseksi. Kaava on pidettävä ennen sen hyväksymistä kahdesti nähtävillä. Ensimmäiseen nähtävilläpitoon liittyy myös maanomistajien informoiminen kirjeitse ja pyrkimys yhteistyöhön heidän kanssaan. Toisen nähtävilläpidon minimiaika on pääsääntöisesti 30 päivää. Yksityiskohtaisen kaavan hyväksyy kunnan valtuusto, jonka tulee tehdä hyväksymispäätöksensä yksimielisesti. Yksityiskohtainen kaava on fylkeskommunin, naapurikunnan tai valtion erityisviranomaisen vastustuksen johdosta saatettava ministeriön vahvistettavaksi.

Yksityiskohtaisen kaavan valmistelu voi Norjassa tapahtua myös yksityisen aloitteesta ja tämän toimesta. Tällöin kaavoituksesta vastaava lautakunta voi ohjata ja neuvoa kaavoitusta. Lautakunnan on myös käsiteltävä viivytystä yksityisen laatima kaavaluonnos. Muutoin kaavan laatimismenettelyssä noudatetaan soveltuvin osin kunnan valmisteleman kaavan laatimista koskevia säännöksiä.

Norjassa yksityiskohtainen kaava voidaan laatia myös niin sanottuna yksinkertaisena kaavana (forenklet reguleringsplan).

Kuntakaavaa (yleiskaavaa) laadittaessa on mahdollisimman aikaisessa vaiheessa saatettava tärkeimmät asiat julkiseen keskusteluun. Yleiskaavaluonnoksesta on pyydetävä fyl-

keskommunin ja valtion sekä muiden viranomaisten lausunnot, joilla on intressiä kaava-asiassa. Luonnos on asetettava nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kuntakaavan hyväksyminen kuuluu kunnan valtuustolle. Yleiskaavan alueosa on saatettava valtion viranomaisen tai naapurikunnan vaatimuksesta ministeriön vahvistettavaksi.

Seutukaavan (fylkesplan) laatimismenettelyä koskeva sääntely vastaa varsin pitkälti yleiskaavan laatimismenettelyä koskevia säännöksiä. Senkin osalta säännöksissä korostetaan julkista keskustelua ja tiedottamista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Seutukaavan hyväksyy fylkestinget ja se on aina alistettava hallituksen ("kuninkaan") vahvistettavaksi.

Tanskassa kaavojen laatimista koskevat säännökset on laissa otettu omaan lukuunsa (6 luku, planers tilvejebringelse og ophævelse), joka koskee kaikkia kaavamuotoja.

Yleispiirteisiä kaavoja (seutukaava ja yleiskaava) laadittaessa kaavan laatimisen tai muuttamisen alkuvaiheeseen kuuluu niin sanottu ideakuulutus, johon liittyy selvitys kaavoituksesta ja sen kehittämisestä. Vähäisissä yleiskaava-asioissa tämä vaihe voidaan kuitenkin syrjäyttää. Varsinainen seutu- tai yleiskaavaehdotus on pidettävä nähtävillä vähintään kahdeksan viikon ajan. Myös yksityiskohtaisia kaavaa koskeva ehdotus on ennen sen hyväksymistä pidettävä nähtävillä vähintään kahdeksan viikon ajan. Nähtävilläpitoajan kuluessa on kaavaehdotusta vastaan mahdollista tehdä muistutuksia.

Kaavaehdotuksen tullessa julkisesti nähtäville se on lähetettävä tiedoksi ympäristöministeriölle sekä muille valtion ja kunnan viranomaisille, joiden toimialaa kaavaehdotus koskee. Tieto nähtävillä pidosta on yksityiskohtaisia kaavaa laadittaessa lähetettävä kirjallisesti myös niille kiinteistöjen omistajille, joiden omistamaa aluetta kaavaehdotus koskee ja muille kiinteistöjen omistajille, joiden etua asia saattaa koskea, sekä paikallisille yhdistyksille ja muille yhteisöille, jotka ovat kirjallisesti ilmoittaneet kunnan valtuustolle kiinnostuksensa yksityiskohtaisen kaavan laatimiseen.

Yleiskaavan ja yksityiskohtaisen kaavan hyväksyy kunnan valtuusto ja seutukaavan hyväksyy amtsrådet. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on tiedotettava myös kiinteistöjen omistajille ja kaavasta muistutuksen tehneille.

Kunnallisten kaavojen hyväksyminen ja muutoksenhaku Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Ranskassa

Ruotsissa seutukaavan hyväksyy joko kuntainliiton tai seutukaavaliiton valtuusto riippuen kaavoituksen järjestämisestä. Seutukaavaa ei alisteta valtion viranomaisen vahvistettavaksi.

Yleiskaavan hyväksyy kunnan valtuusto, eikä sitä ole alistettava valtion viranomaisen vahvistettavaksi. Huomattava on kuitenkin, että lääninhallituksen lausunnolla on laatimisen yhteydessä tärkeä merkitys.

Seutukaavan ja yleiskaavan hyväksymisestä on mahdollista tehdä laillisuusperusteella kunnallisvalitus lääninoikeudelle. Kunnallisvalituksen perusteet on Ruotsissa säädetty lähes samoin kuin Suomen kuntalaisissa, mutta muutoksenhaku ei muutoin ole verrattavissa Suomen järjestelmään. Tämä johtuu erityisesti siitä, että yleiskaavoilla ei ole Ruotsissa oikeusvaikutuksia ja toisaalta myös siitä, että seutukaavoitus ei ole Ruotsissa ollut yhtä laajamittaista kuin Suomessa. Lääninoikeuden päätöksestä on mahdollista valittaa edelleen väliportaana hallintotuomioistuimeen (kammarrätt) ja sen päätöksestä edelleen ylimpään hallintotuomioistuimeen (regeringsrätt).

Yksityiskohtaisen kaavan hyväksyy pääsääntöisesti kunnan valtuusto. Päätösvaltaa on mahdollista delegoida myös kunnanhallitukselle tai rakennuslautakunnalle.

Yksityiskohtaisen kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista tehdä hallintovalitus lääninhallitukselle. Valitusperusteina voidaan käyttää sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteita. Hallinto-oikeudellinen kulttuuri ja yksityiskohtaisen kaavan sisältövaatimukset poikkeavat kuitenkin Suomen rakennuslain mukaisista vaatimuksista siten, että käytännössä Ruotsissa muutoksenhakumahdollisuus on ollut varsin rajallinen. Lääninhallituksen päätöksestä voidaan valittaa edelleen maan hallitukselle, joka ratkaisee kaavaa koskevat sisällölliset kysymykset lopullisesti. Valitusoikeus on pääsääntöisesti vain niillä, jotka ovat kirjallisesti muistuttaneet kaavan nähtävilläolok aikana. Jos kaavaehdotusta on kuitenkin muutettu jonkun vahingoksi, on hänellä valitusoikeus, vaikkei hän olisikaan tehnyt muistutusta.

Kaava-asioissa on valitusviranomaisen hyväksyttävä tai kumottava päätös kokonaisu-

nessaan. Kunnan suostumuksella kaavaan on mahdollista tehdä muutoksia tai kumota se osittain.

Norjassa seutukaavan (fylkesplan) hyväksymistä koskeva fylkeskommunin päätös tulee aina saattaa valtion viranomaisen vahvistettavaksi. Vahvistava viranomainen on "kuningas", mutta käytännössä asiallisesti kaavan vahvistamisesta päättää maan hallitus. Kaavaan voidaan tehdä vahvistamisen yhteydessä vähäisiä muutoksia valtakunnanpoliittisista syistä. Fylkeskommunin seutukaavapäätöksestä voidaan valittaa vahvistavalle viranomaiselle.

Yleiskaavaa (kommuneplan), josta hyväksymispäätöksen tekee kunnan valtuusto, ei pääsääntöisesti tarvitse alistaa valtion viranomaisen vahvistettavaksi. Kuitenkin jos fylkeskommunilla, naapurikunnalla tai valtion erityisviranomaisella on huomautettavaa kuntakaavan alueosaan, tulee alueosa saattaa ministeriön vahvistettavaksi, kun kunta ei ole ottanut huomautuksia laatimisvaiheessa huomioon. Ministeriöllä on myös aina oikeus tehdä valtakunnallisten intressien vuoksi muutoksia kuntakaavaan. Menettelyllisesti tämä tapahtuu siten, että kunnan on lähetettävä kaavan hyväksymistä koskeva päätös tiedoksi ministeriölle, jonka tulee tehdä kuntaa kuultuaan muutokset kolmen kuukauden kuluessa. Yleiskaavan alueosan hyväksymistä tai vahvistamispäätös ei ole valituskelpoinen päätös.

Yksityiskohtaisen kaavan (reguleringsplan ja soveltuvien osien myös bebyggelsesplan) hyväksyy kunnan valtuusto, jonka tulee olla päätöksessään yksimielinen. Pääsääntöisesti yksityiskohtaisen kaavan hyväksymistä koskevaa päätöstä ei tarvitse alistaa valtion viranomaisen vahvistettavaksi. Jos fylkeskommunilla, naapurikunnalla tai valtion erityisviranomaisella on huomautettavaa kaavaan, se tulee lähettää ministeriön vahvistettavaksi. Ministeriö voi vahvistuspäätöksessään tehdä kaavaan vähäisiä muutoksia. Lisäksi ministeriöllä on puuttumisoikeus hyväksyttyyn kaavaan myös, jos se on vastoin valtakunnallisia intressejä, seutukaavaa tai kuntakaavan alueosaa. Kuntaa on kuultava ennen tällaista puuttumista. Menettelyllisesti kunnan on lähetettävä kaavapäätös tiedoksi ministeriölle, jonka on tehtävä edellä mainitut muutokset kolmen kuukauden kuluessa.

Kunnan valtuuston yksityiskohtaisen kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä voidaan valittaa ministeriölle, jonka päätös-

valtaa on mahdollista delegoida fylkesma-neille. Ministeriön toimivaltaan kuuluu kaavan osalta sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusharkinta. Ministeriön kaavan vahvistamista koskeva tai valitusasiassa antama päätös ei ole valituskelpoinen.

Muutoksenhaun osalta Norjassa on kuitenkin pidettävä mielessä myös se, että Norjassa ei ole erityisiä hallintotuomioistuimia. Kuitenkin hallinnolliset päätökset eli myös kaavojen hyväksymistä koskevat päätökset on mahdollista saattaa yleisen tuomioistuinten tutkittavaksi laillisuuskysymysten osalta. Käytännössä tällainen on ollut kaava- ja rakennusasioissa äärimmäisen harvinaista.

Tanskassa kaavan hyväksymistä koskevaa päätöstä ei voida tehdä, jos ympäristöministeriö tai muu valtion viranomainen taikka kunnallisen kaavan ollessa kyseessä amtsråd, joille kaavaehdotus on lähetetty tiedoksi, kirjallisesti vastustaa kaavan hyväksymistä. Kaavan hyväksymistä koskeva päätös on tehtävissä, kun yksimielisyys on saavutettu ja muutokset kaavaan on tehty. Jos yksimielisyyteen ei päästä, asia voidaan saattaa ympäristöministeriön ratkaistavaksi. Ympäristöministeriöllä on siis Tanskassa lopullinen ratkaisuvallta kaavoitusta koskevissa kiistakysymyksissä.

Ympäristöministeriöllä on puuttumisoikeus valtakunnallisten intressien vuoksi seutukaavaan ja Kööpenhaminan taikka Frederiksbergin kuntakaavaan. Amtsrådin puuttumisoikeus liittyy yksityiskohtaisiin kaavoihin ja kuntakaavoihin, jos ne ovat ristiriidassa valtakunnallisten tavoitteiden tai seutukaavoituksen kanssa, kun asialla on vähäistä suurempi merkitys. Lisäksi sillä on puuttumisoikeus, jos kaava on vastoin rannikkoalueiden suunnittelua koskevia säännöksiä. Muun valtion viranomaisen puuttumisoikeus liittyy viranomaisen toimialaan.

Yksityiskohtainen kaavaehdotus raukeaa, jollei lopullista päätöstä ole tehty kolmen vuoden kuluessa ehdotuksen julkistamisesta. Kaavaehdotus raukeaa myös, jollei kaavaa julkisteta kahdeksan viikon kuluessa hyväksymisestä.

Muutoksenhaku on Tanskassa järjestetty vuoden 1992 muutosten jälkeen siten, että valitustie johtaa erityiseen "ympäristövalituslautakuntaan" (naturklagenævnet), joka koostuu sekä oikeusoppineista että maallikkajäsenistä. Se korvasi muissa ympäristöasioissa valitusviranomaisena toimineen miljøangenævnetin. Kaava-asioissa muutok-

senhakutie johti aikaisemmin ympäristöministeriöön. Ympäristövalituslautakunnan päätöksestä ei voi valittaa edelleen hallintoviranomaiselle. Kaikista kaavoista voidaan Tanskassa valittaa oikeudellisissa kysymyksissä (for så vidt angår retlige spørgsmål). Oikeudellisia kysymyksiä ovat esimerkiksi epätasälliset ilmaukset "suurehko" tai "nopeasti" (snarest). Oikeudelliset kysymykset ovat toimivaltakysymyksiä, menettelyseikkoja tai kaavan sisältöä koskevia. Oikeuskäytännössä esimerkiksi yksityiskohtaisen kaavan kuntakaavan mukaisuus on katsottu oikeudelliseksi kysymykseksi. Valitusoikeus on aina ympäristöministeriöllä ja kaikilla, joilla on oikeudellista intressiä asiassa. Valitusaika on neljä viikkoa.

Tanskan osalta on myös muistettava, että maassa ei ole hallintotuomioistuimia, mutta hallinnollisen päätöksen lainmukaisuus (oikeudelliset kysymykset) on mahdollista saat- taan yleisen tuomioistuimen tutkittavaksi. Käytännössä tuomioistuin- ja valitus- ja tur- vauduttu varsin harvoin, mutta kaavojakin koskevaa oikeuskäytäntöä on kuitenkin ole- massa. Asia on saatettava kanteella vireille kaavoitusta koskevissa asioissa kuuden kuu- kauden kuluessa päätöksen tekemisestä.

Ranskassa kunnallisen yksityiskohtaisen kaavan (POS) hyväksyminen kuuluu kunnan valtuustolle. Kaavan valmistelu jakautuu karkeasti kolmeen vaiheeseen: valmistelu, luonnoksen julkistaminen ja hyväksyminen. Valmisteluvaiheessa kuullaan sekä valtion keskushallinnon että seudun viranomaisia. Kaavaluonnoksen julkistamisen jälkeen on myös niillä kansalaisilla, jotka ovat kiin- nostuneet asiasta, mahdollisuus tehdä luonnok- sesta kirjallisia muistutuksia. Viimeinen kaa- voitusvaihe on kaavan hyväksyminen, sillä kaavaa ei tarvitse alistaa valtion viranomai- sen vahvistettavaksi.

Ranskassa tehtiin jo vuonna 1983 merkit- täviä kunnan ja valtion toimivaltaa kaavoit- usasioissa koskevia uudistuksia, joiden lop- putuloksena oli päätösvallan desentralisointi. Ranskassa kuntien kaavapäätöksiä (kuntien yhteiset kaavat ja yksityiskohtainen kaava) ei siis pääsääntöisesti alisteta valtion viran- omaisen vahvistettavaksi. Lääninhallituksella (préfet, département) on kuitenkin mahdolli- suus vaatia kuntaa muuttamaan yksityiskohtai- sta kaavaa ylikunnallisten intressien vuoksi. Lääninhallituksella (préfet) on myös aina valitusoikeus kunnan kaavapäätöksestä hal- lintotuomioistuimeen.

Kunnallisen kaavan hyväksymistä koske- vasta päätöksestä muutoksenhaku ohjautuu ensiasteesta lähtien tuomioistuimiin. Ensimmäisenä asteena on tribunaux administratifs, joita on Ranskassa 26. Sen päätöksestä voi- daan hakea muutosta valittamalla vuonna 1989 perustettuihin cours administratives d'appel -nimisiin väliportaani hallintotuomio- istuimiin, joita on viisi. Ne perustettiin hel- pottamaan ylimmän hallintotuomioistuimen työtaakkaa. Ylin hallintotuomioistuin Rans- kassa on Conseil d'Etat, joka ratkaisee tuo- mioistuimena myös kaavoitusta koskevia asioita. Ranskassa onkin varsin runsaasti oikeuskäytäntöä, joka koskee kaavojen laati- miseen liittyviä menettelyllisiä ja sisällöl- lisiäkin kysymyksiä. Kaava-asioissa voidaan Ranskassa käyttää seuraavia yleisen hallinto- oikeuden alaan kuuluvia muutoksenhakupe- rusteita: détournement de pouvoir ("vallan väärinkäyttö" eli tarkoituksidonnaisuuden periaate), joka on käytännössä merkittävin muutoksenhakuperuste myös kaavoitusta koskevien päätösten osalta; l'erreur mani- feste d'appréciation ("virheellisen arvioinnin ilmeneminen"), joka on käytännössä varsin heikko muutoksenhakuperuste sekä l'erreur de droit ("oikeudellinen virhe").

Alueelliset kehittämistoimenpiteet eräissä maissa

Rakennettujen alueiden uudistaminen ja erityiset alueelliset kehittämisjärjestelyt ovat käytössä monissa Euroopan maissa, kun rakentamisen painopiste on siirtynyt yhä enemmän uudisrakentamisalueita yhdyskun- tia eheyttävään täydennysrakentamiseen.

Ruotsissa ei ole varsinaista uudistamista koskevaa erityislainsäädäntöä, vaan raken- nettujen alueiden uudistaminen tapahtuu pää- asiassa kaavoitus- ja rakentamislain (plan- och bygglag) detaljkaavoitusta koskevien normien sekä kiinteistöjärjestelyä säätelevän lain (lagen om exploateringssamverkan) no- jalla. Jälkimmäisen lain tavoitteena on muun ohella jakaa oikeudenmukaisella tavalla vas- tuu ja oikeudet uudistettavan alueen maan- omistajien kesken ja täten edesauttaa sanee- rattavan alueen kaavan toteutumista. Uudis- tettavalle alueelle on myös voitu kohdentaa julkista rahoitustukea. Detaljkaavoihin lii- tettävällä toteutusohjelmalla määritellään kaavan toteuttamiseksi tarvittavat organisato- riset, tekniset, taloudelliset ja kiinteistöoi- keudelliset toimenpiteet. Kaavojen toteutta-

miseksi tehdään usein maanomistajien ja kunnan välisiä yksityisoikeudellisia sopimuksia, joilla määritellään osapuolten oikeudet ja velvollisuudet kaavan toteuttamiseksi.

Norjassa rakennettujen alueiden saneeraus voi perustua joko detaljikaavoitukseen tai nimenomaan taajama-alueilla erityiseen parantamishjelmaan. Parantamishjelma liittyy tavallisesti useamman kiinteistön uudistamiseen, sisältää yksityiskohtaiset ehdot uudistuksen toteuttamiselle ja on sopimuksen kaltainen siinä mielessä, että se edellyttää kiinteistönomistajien vapaaehtoista myötävaikutusta. Suuremmissa ja maankäyttöä perusteellisemmin muuttavissa alueellisissa kehittämiskohteissa edellytetään varsinaista detaljikaavoitusta. Valtion ja kunnan taloudellinen tuki niin uudistamishankkeelle kuin uudistettavan alueen asukkaille on usein alueen uudistamisen olennainen edellytys. Aiemmin suurten kaupunkiudistusprojektien toteuttamiseksi muodostettiin erityisiä yhtiöitä, mutta nytemmin toteuttaminen on tavanomaisen kuntaorganisaation tehtävänä. Uudistuksen toteutusta sekä siihen liittyviä hyötyjä ja kustannuksia koskevat sopimukset kunnan ja maanomistajien välillä ovat tärkein toteutuskeino silloin, kun uudistaminen kohdistuu yksityiseen maahan.

Tanskassa on erityislaeilla säännelty toisaalta julkisen vallan toimesta tapahtuva kaupunkiudistus ja asuinalueiden saneeraus, toisaalta yksityisomistuksessa olevien kiinteistöjen uudistaminen. Kunnan toteutettavat alueelliset uudistamiskohteet osoitetaan yleiskaavassa, ja uudistamishojelman toteuttamiseen liittyy sitovan detaljikaavan laatiminen. Yksityiset voivat tietyin edellytyksin saada valtion tukea yksityisten vuokra-asuntojen parantamiseen, mutta myös tyhjen asuinkortteleiden elvytykseen ja liike- ja toimistokiinteistöjen muuttamiseen asunnoiksi. Kaupunkiudistuksen kustannukset jaetaan puoliksi keskushallinnon ja paikallishallinnon välillä. Tarkoitukseen käytetty rahamäärä on viime vuosina moninkertaistunut (v. 1994 2,8 miljardia Tanskan kruunua). Kaupunkiudistuksen toteuttamiseksi on perustettu omakustannusperiaatteella toimivia julkisessa valvonnassa olevia yhtiöitä, joiden tehtävänä on avustaa kuntia ja maanomistajia kaupunkiudistuksen ja asuntojen saneeraus suunnittelussa ja toteutuksessa.

Saksassa rakentamislaille on säädetty saneerausmenettelystä ja erityisestä kaupunki-alueiden kehittämismenettelystä. Saneeraus-

menettelyyn liittyy muun muassa omistuksen muiden oikeuksien järjestelyä sekä toteuttamisen johdosta perittäviä infrastruktuurin rakentamiseen, arvonnousuun tai rakennusmaan järjestelyyn perustuvia maksuja. Saneerauksen toteuttajana on joko kunta tai tähän toimintaan viranomaishyväksynnän saanut yritys, tyypillisesti yleishyödyllinen rakennuttajayhdistys. Kaupunkialueiden kehittämismenettely tulee kysymykseen joko kokonaan uusien kaupunkialueiden toteuttamiseksi tai kaupunkirakenteen sisällä sijaitsevien toisarvoisessa käytössä olevien tai hylättyjen alueiden uudelleen käytön järjestämiseksi.

Isossa-Britanniassa ryhdyttiin 1980-luvun alussa perustamaan erityisiä suoraan hallituksen alaisia ja paikallishallinnosta riippumattomia alueellisia kehittämis-yhtiöitä (Urban Development Corporations) ja yritysvyöhykkeitä (Enterprise Zones). Kehittämis-yhtiöille osoitettiin alueellaan laajat maankäytön suunnitteluun, toteutukseen ja lupahallintoon liittyvät valtuudet. Kehittämis-yhtiöt saivat rahoituksensa valtion keskushallinnolta. Yritysvyöhykkeillä, jotka sijaitsivat kehittämis-yhtiöille osoitetuilla alueilla, suotiin sinne sijoittuville yrityksille merkittäviä veroetuksia. Kehittämis-yhtiöiden toiminta on perustunut laajaan yhteistyöhön yksityisen sektorin kanssa ja hyvin välttämään markkinaohjattuun suunnitteluun. Toiminta on johtanut useissa maan suurissa kaupungeissa näyttäviin tuloksiin, mutta aiheuttanut myös kritiikkiä. Strategisten suunnitelmien puute samoin kuin kehityksen koordinoimattomuus ja yhteistyön puuttaminen ympäröivien yhdyskuntien kanssa on aiheuttanut ongelmia julkisten palveluiden ja infrastruktuurin järjestämisessä. Yhtiöiden toimintatapaa onkin viime vuosina kehitetty syntyneiden ongelmien korjaamiseksi.

Rakentamisen valvontaa koskeva lainsäädäntö

Maankäytön suunnittelu, kaavoitus ja rakentamisen sijoittumisharkinta kuuluvat Euroopan eri maissa poikkeuksetta julkisen vallan tehtäviin, kun taas rakentamisen valvonta saattaa olla julkisen, puolijulkisen tai yksityisen tahon toimintaa. Joissakin maissa pakolliset tai puolipakolliset vakuutusjärjestelmät ovat keskeisin keino, jolla valvotaan rakennuskohteen vaatimusten täyttymistä.

Rakennusvalvonta Euroopassa (byggkont-

roll, building control, Bauaufsicht) tarkoittaa yleensä niin sanottua teknistä, rakennustyö-aikaista valvontaa. Kysymys on siitä, miten pyritään varmistumaan rakentamisen vähimmäistasoa koskevien määräysten noudattamisesta.

Euroopan yhteisöissä voimassa oleva rakennustuotedirektiivi vuodelta 1988 on tuotedirektiivi, joka koskee rakennuskohteissa käytettäviä tuotteita. Rakennuskohte on talonrakentamisen lisäksi maa-, silta- ja vesirakentamista.

Valmiin rakennuskohteen tulee sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla täyttää rakennustuotedirektiivissä määritellyt kuusi olennaista vaatimusta. Nämä olennaiset vaatimukset rakennuskohteen tulee täyttää siitä riippumatta, käytetäänkö rakennuskohteessa CE-merkittyjä tuotteita vai ei. Rakennustuotedirektiivin perimmäinen tavoite, CE-merkityt rakennustuotteet, on viivästynyt. Rakennuskohteelle mahdollisesti asetettavat vaatimukset on yhdenmukaistettu, kun sen sijaan tuotteita koskevat yksityiskohtaiset tekniset vaatimukset syntyvät direktiiviin perustuvien teknisten eritelmien (yhdenmukaistetut standardit tai eurooppalaiset tekniset hyväksynnät) kautta.

Yhdenmukaistettujen standardien aikaansaaminen rakennustuotteille on osoittautunut ennakoitua työläemmäksi. Keskeisessä asemassa ovat eurooppalaiset standardisointijärjestöt CEN ja CENELEC, sekä kansallisten hyväksymiselimien eurooppalainen kattojärjestö EOTA (European Organisation for Technical Approval). Tällä hetkellä arvioidaan, että ensimmäiset CE-merkityt rakennustuotteet saadaan markkinoille vuosituhanen vaihteen tienoilla.

Kysymys CE-merkin pakollisuudesta on jossain määrin epäselvä. EU:n rakennusalan pysyvä komitea (Standing Committee on Construction) on käsitellyt kysymystä syksyn 1997 aikana. Niin sanottuja vähämerkityksisiä tuotteita voidaan joka tapauksessa markkinoida ilman CE-merkkiä edellyttäen, että tuotteet täyttävät tunnustetun hyvän teknisen laadun vaatimukset.

Ruotsi on uudistanut rakennusvalvontaa koskevan lainsäädäntönsä 1 päivästä heinäkuuta 1995. Uudistuksen kantavana ajatuksena on erottaa lupavaihe ja rakennustyönaikainen vaihe toisistaan. Lupavaiheessa tutkitaan rakennuksen sijoittuminen, muoto ja sopeutuminen ympäristöön. Lupavaiheessa ei tutkita sitä, täyttääkö rakennus säännösten

edellyttämät tekniset vaatimukset. Teknisten ominaisuuksien täyttyminen jää rakennuttajan vastuulle. Viranomaisten tehtävänä on huolehtia siitä, että rakennuttaja täyttää hänelle kuuluvat velvoitteet.

Rakennustuotedirektiivi otettiin lainsäädäntöuudistusten yhteydessä huomioon siten, että pääosa rakennusten teknisiä ominaisuuksia koskevista vaatimuksista siirrettiin uuteen lakiin, lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (SFS 1994:847), ja lain perusteella annettuun asetukseen.

Vastuu rakennustyön toteutuksesta on uudistusten myötä siirtynyt entistä selvemmin rakennuttajalle (byggherren). Viranomaisten mukaantulo vaatimuksesta siirrettiin tapahtuu siten, että rakennuttajan tulee vähintään kolme viikkoa ennen töiden käynnistymistä tehdä ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle (byggnämälän). Ilmoitusvelvollisuus koskee monia sellaisiakin rakentamistoimenpiteitä, jotka eivät edellytä ennakkolupaa.

Ilmoituksen saavuttua on viranomaisen velvollisuutena kutsua koolle aloituskokous (byggsamråd). Aloituskokouksessa käydään läpi töiden suunnittelu, tarvittavat katselmuks, valvonta ja muu kontrolli sekä muu tarvittava yhteistyö. Viranomainen arvioi, antaako rakennuttajan selvitys riittävät takeet siitä, että yhteiskunnan vaatimukset rakentamisen suhteen täyttyvät.

Asuinrakentamista tarkoittavan rakentamisilmoituksen yhteydessä tulee viranomaiselle myös osoittaa, että asuinrakennusta varten on otettu kymmenen vuotta voimassa oleva virhevakuutus. Asuinrakentamista koskeva virhevakuutusjärjestelmä on ollut pakollinen 1 päivästä heinäkuuta 1993 (lagen om byggförsäkring). Valtion asuntolainoitusjärjestelmään kuuluvat yksi- ja kaksiasuntoiset pientalot liitettiin pakollisen takuu- ja sopimussuojan piiriin jo vuonna 1989 (småhusgaranti).

Aloituskokous johtaa päätökseen valvontasuunnitelmasta (kontrollplan). Päätöksen valvontasuunnitelman hyväksymisestä tekee viranomainen. Päätös on valituskelpoinen. Valvontasuunnitelmassa määritellään valvonnan hoitamisen tapa, laatu ja laajuus. Valvonta voidaan hoitaa joko dokumentoituna itsekontrollina (dokumenterad egenkontroll), ulkopuolisten asiantuntijoiden toimesta (fristående sakkunniga), tai poikkeuksellisesti myös viranomaisten taholta.

Kaikkiin rakentamis- ja purkamistoimenpiteisiin, joista tulee ilmoittaa etukäteen ennen

töihin ryhtymistä, tulee rakennuttajan asettaa laatuvaastaava (kvalitetsansvarig). Laatuvaastaavia voi samassa kohteessa olla useita. Laatuvaastaavan tärkein tehtävä on huolehtia, että vahvistettua valvontasuunnitelmaa noudatetaan. Laatuvaastavilta, jotka on jaettu kolmeen eri kategoriaan, edellytetään määrääjäksi myönnettyä sertifioitua hyväksyntää (riksbehörighet).

Ruotsin uudesta rakennusvalvontakäytännöstä saatujen kokemusten perusteella ollaan järjestelmään tekemässä pieniä tarkistuksia. Järjestelmä on toiminut hyvin suurissa rakennuskohteissa suurten rakennuttajien hankkeissa, kun taas pienissä kohteissa sitä on pidetty jäykkänä ja monimutkaisena. Myös Ruotsin rakennustarkastajakunta on suhtautunut uudistuksiin kriittisesti.

Norjan 1 päivänä heinäkuuta 1997 voimaan tullut uusi rakennusvalvonnan järjestelmä sisältää samoja piirteitä kuin Ruotsissa jo aiemmin omaksuttu järjestelmä. Erityisesti tämä koskee valvontasuunnitelmaa (kontrollplan). Valvontasuunnitelma toimii rakennustyön aikaisen valvonnan perustana samantapaisesti kuin Ruotsissa. Valvontasuunnitelma tulee kuitenkin laatia jo hankkeen suunnitteluvaiheessa.

Valvontasuunnitelman sisällöstä on eri määräykset suunnittelu- ja toteutusvaiheisiin. Valvonnan ja sen dokumentoinnin laajuus määräytyy rakennushankkeiden luokituksen mukaan. Hankkeet on jaettu kolmeen eri luokkaan. Luokitus määrää, minkätasoisia pätevyyttä ja vaatimuksia valvonnan suorittajille tulee asettaa.

Luokka 1 sisältää yksinkertaiset rakennukset ja niiden osat, joiden puutteellinen tai virheellinen toteutus voi johtaa vain pieniin terveellisyys-, ympäristö- tai turvallisuusvahinkoihin.

Luokka 2 sisältää rakennukset ja niiden osat, joiden toteutus vaatii vain vähän huolellisuutta, mutta joiden puutteellinen tai virheellinen toteutus voi aiheuttaa suuria vahinkoja terveydelle, ympäristölle tai turvallisuudelle; sekä rakennukset ja niiden osat, joiden toteutus vaatii keskinkertaista huolellisuutta ja joiden puutteellinen tai virheellinen toteutus voi aiheuttaa pieniä tai keskisuuria vahinkoja terveydelle, ympäristölle tai turvallisuudelle.

Luokka 3 sisältää rakennukset ja niiden osat, joiden toteutus vaatii keskinkertaista huolellisuutta, mutta joiden puutteellinen tai virheellinen toteutus voi aiheuttaa suuria va-

hinkoja terveydelle, ympäristölle tai turvallisuudelle; sekä rakennukset ja niiden osat, joiden toteutus edellyttää erityisen suurta huolellisuutta.

Rakennusten jakoa kolmeen eri vaativuuksitasoon käytetään myös yritysluokituksessa. Luokitus koskee kaikkia niitä yrityksiä, jotka joko suunnittelevat, toteuttavat tai valvovat luvanvaraisia tai muutoin laissa säänneltyjä rakentamistoimenpiteitä. Tällaiset yritykset hyväksytään määrättyyn tehtävälajiin ja -tasoon joko paikallisesti kunnassa tai keskiteysti valtakunnan tasolla. Paikallinen hyväksyntä koskee vain yhtä rakentamistoimenpidettä kerrallaan. Keskitetty hyväksyntä on vapaaehtoista ja annetaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Keskitetty hyväksyntä voidaan antaa vain yritykselle. Hyväksynnän antaa ministeriön asettama toimielin. Kuntatasolla tapahtuva paikallinen hyväksyntä voidaan antaa myös luonnolliselle henkilölle.

Viranomaiskäsitellyä voidaan jakaa kahteen tai useampaan vaiheeseen. Ensimmäisessä vaiheessa määritellään hankkeen ulkoiset puitteet, suhde kaavoitukseen, suhde naapureihin ja mahdollisten poikkeusten tarve. Ensimmäisen vaiheen lupapäätöksessä ratkaistaan rakennuksen sijoitus, käyttö ja muoto sekä tarvittavat muut viranomaisluvut.

Vaiheessa 2 haetaan lupaa hankkeen toteutukselle. Vaihe 2 käsittää tekniset ratkaisut, yksityiskohdat ja selvityksen muiden viranomaisten vaatimuksista. Tässä vaiheessa esitetään myös toteutusta koskeva valvontasuunnitelma.

Työnaikaisessa valvonnassa uudet säännökset tuntevat kaksi eri valvontatapaa: dokumentoitu omavalvonta ja riippumaton ulkopuolinen valvonta. Viranomaisten tulee vaatia ulkopuolista valvontaa siltä osin kuin dokumentoitua omavalvontaa ei katsota voitavan hyväksyä. Omavalvonta perustuu em. yritysten luokitusjärjestelmään ja paikalliseen tai valtakunnalliseen hyväksyntään.

Ison-Britannian rakennuslainsäädäntö (Building Act) on peräisin vuodelta 1984. Englannin ja Walesin alueella sovellettavat rakentamista koskevat määräykset (Building Regulations) on annettu viimeksi vuonna 1991.

Rakentamishankkeen sijoittumista koskee Town and Country Planning Act (Lontoossa Party Wall-lainsäädäntö). Rakentamismääräykset ja niiden noudattamiseen liittyvät viranomaismenettelyt on erotettu rakentamisen sijoittumiskysymyksistä. Rakennustar-

kastus huolehtii rakentamismääräysten - rakennetun ympäristön turvallisuus, terveellisyys, energiataloudellisuus, yleinen rakennussuunnittelu - noudattamisen valvonnasta säännösten edellyttämällä tavalla. Kuntien suunnitteluviranomaiset ja vastaavat huolehtivat kaavoituksesta ja rakentamisen sijoittumiseen liittyvistä luvista (planning permissiön).

Rakennustöiden toteutukseen on käytettävissä kaksi vaihtoehtoista järjestelmää. Voi turvautua paikallisiin kunnallisiin rakennustarkastusviranomaisiin tai valita yksityisen sektorin tarkastusjärjestelmän, joka tunnetaan nimellä Approved Inspector -järjestelmä.

Yksityisen sektorin Approved Inspector -järjestelmä korvaa kunnallisen tarkastusjärjestelmän. Rakennuttaja voi itse valita, käyttääkö hän rakennustyön valvonnassa kunnallisia viranomaisia vai yksityisen sektorin tarkastajia. Yksityisen sektorin tarkastajat tarvitsevat hallituksen valtuutuksen toiminnalleen.

Approved Inspector -toiminta on parhailaan laajentumassa. Ainoa asuinrakentamisen puolella hallituksen valtuutuksen rakennustarkastustoimintaan saanut yhteisö on NHBC, National House-Building Council, jolla on asutupuolen rakennustarkastuksesta tällä hetkellä 45 prosentin markkinaosuus. Liike- ja toimistorakentamisen puolella hallituksen valtuutuksen on saanut lisäksi viisi muuta organisaatiota. Eri organisaatioiden edustajista koottu The Construction Industry Council, CIC, on vuonna 1997 hyväksynyt yli kaksikymmentä luonnollista henkilöä seitsemän vuotta kestävään pilottihankkeeseen. Pilotissa testataan, miten yksittäisen henkilön, eikä siis organisaation, nimissä tapahtuva yksityinen rakennustarkastustoiminta tulee käytännössä toimimaan.

Yksityisen tarkastajan valtuudet eivät ole samat kuin viranomaisen. Jos tarkastajan mielestä rakennustyössä ei kaikilta osin noudateta rakentamismääräyksiä eikä hän saa asiaan korjausta neuvotteluteitse, ei ole muuta mahdollisuutta kuin kääntyä kunnan viranomaisen puoleen. Vain tällä on mahdollisuus käyttää lainsäädännössä säädettyjä pakkoineja. Tarkastajalla on velvollisuus informoida viranomaisia olennaisista työn toteutuksen puutteista. Myös lopputarkastustodistus, *Final Certificate*, toimitetaan aina paikalliselle viranomaiselle.

Approved Inspector -tarkastajilta edellyte-

tään tarkkaan säänneltyä koulutus- ja kokeumustasoa. Viranomaisilla on oikeus viiden vuoden välein tarkistuttaa, että tarkastajan tiedot ovat pysyneet ajan tasalla. Myös kunnallisissa tarkastustehtävissä toimivilta vaaditaan kvalifioitua pätevyyttä.

Vaikka Englannissa ei ole pakollista rakentamisen virhevakuutusjärjestelmää, käytännössä vain viitisen prosenttia asuinrakennushankkeista jätetään vakuuttamatta. Luotonantajat edellyttävät vakuutuksia, eikä alle kymmenen vuotta vanhaa asuinrakennusta pysty myöskään käytännössä myymään eteenpäin, ellei sille ole otettu rakentamisen virhevakuutusta.

Saksan eri osavaltiot ovat 1990-luvulla uudistaneet rakentamista koskevaa lainsäädäntöään. Baijerin osavaltio, jonka laki on vuodelta 1994, on ollut ensimmäisten joukossa. Uudistus on jatkunut vuonna 1997 hyväksytyllä osauudistuksella, jota jäljempänä selostetaan. Kolmas uudistusvaihe on myös vireillä.

Baijerissa on viimeaikaisilla uudistuksilla pyritty keventämään rakentamisen valvontaa ja lupamekanismeja. Tämä on tapahtunut kahta tietä: ensinnäkin on lupakäsittelyn sisältöä useimpien rakennushankkeiden kohdalla kavennettu ottamalla käyttöön yksinkertaistettu lupamenettely (vereinfachtes Genehmigungsverfahren), samalla kun rakennuslupa-asioiden määrää on pyritty vähentämään laajentamalla ilmoitusmenettelyä ja ottamalla käyttöön vaatimattomia hankkeita koskeva rakennuslupan tarpeesta vapauttamismenettely (Genehmigungsfreistellungsverfahren). Sen mukaan hanke voidaan automaattisesti toteuttaa, mikäli kunta ei varta vasten ilmoita lupamenettelyä tarpeelliseksi.

Toiseksi on luotu lainsäädännölliset puitteet tarkastus- ja valvontavelvollisuuden siirtämiseksi hankkeen yksityisille osapuolille: viranomaistarkastuksen voi korvata joko selvitysmenettely, jossa auktorisoitu suunnittelija tarvittaessa ammatillisen selvityksen (Nachweis) kautta varmistaa sen, että rakennus täyttää esimerkiksi lämmön- ja ääneneneristyksestä annetut julkisoikeudelliset normit. Rakenteellisen lujuuden ja esimerkiksi palonkeston kohdalla voi viranomaiskontrollin korvata ns. vastuullisen, riippumattoman asiantuntijan (verantwortlicher Sachverständiger) antama tarkastustodistus (Bescheinigung).

Periaatteena on, että rakennushankkeiden julkisen tarkastuksen - sekä lupa- että val-

vontavaiheessa - tulee vastaisuudessa kohdistua vain sellaisiin kysymyksiin, joilla on todellista yleistä merkitystä. Perinteinen kaikenkattava tarkastustoiminta pysynee jatkossakin käytössä sellaisten rakennushankkeiden kohdalla, joihin liittyy erityisiä julkisia intressejä; suurten ihmismäärien henkilöturvallisuus, palo- tai onnettomuusriskejä tms. Näiden määräksi arvioidaan kuitenkin vain 5-10 % kaikista rakennushankkeista. Jäljelle jäävät 90-95 % tulisivat vain rajoitetun valvonnan piiriin, joko edellä mainitun yksinkertaistetun lupamenettelyn taikka luvan tarpeesta vapauttamisen kautta.

Toinen osauudistus sisältää myös ehdotuksen rakennushankkeiden luokittelusta niiden vaativuuden (vaikeusasteen) mukaisesti. Ehdotettuja luokkia on kolme: vaikeudeltaan vähäiset hankkeet (Vorhaben geringer Schwierigkeit), keskivaikeat hankkeet (Vorhaben mittlerer Schwierigkeit) sekä vaativat hankkeet eli erityisrakennukset (Sonderbauten). Tämä luokitus on ehdotettu kytkettäväksi suoraan sekä lupakäytännön porrastukseen että asiantuntijoiden pätevyyttä ja yksityisen tarkastustoiminnan laajuutta koskeviin säädöksiin.

Ranskassa rakentaminen edellyttää viranomaisen lupaa. Lupaprosessissa käydään läpi kaavalliset vaatimukset, mutta ei rakennusteknistä tarkastusta. Kohteiden, jotka on tarkoitettu avattavaksi yleisölle ja jotka on tarkoitettu yli kolmellesadalle henkilölle sekä kohteiden, joissa on teknisesti vaativia rakenteita, on käytävä läpi tekninen tarkastus. Teknisestä tarkastuksesta huolehtivat yksityiset tarkastuslaitokset.

Ranskassa on rakennuksen teknisiä vaatimuksia koskevia määräyksiä useissa eri laeissa ja hallinnollisissa päätöksissä. Teknisia vaatimuksia on annettu muun muassa kantavista rakenteista, paloturvallisuudesta, terveellisyydestä, käyttöturvallisuudesta, meluntorjunnasta ja energiatehokkuudesta. Yksityiskohtaiset tekniset eritelmät eivät kuitenkaan ole yleensä viranomaismääräyksiä, vaan rakentamisen toimialan kehittämiä luonteeltaan yksityisoikeudellisia määrittelyjä, joita noudatetaan niiden tunnustetun hyväksyttävyyden vuoksi.

Rakennuksen tulee yleensä olla arkkitehdin suunnittelema. Arkkitehdillä on vastuu suunnitteluvirheistä ja urakoitsijalla toteuttamisessa tapahtuneista virheistä ainakin kymmenen vuoden ajan rakennuksen valmistumisesta. Suunnittelijalla ja toteuttajalla tulee

olla vastuuvakuutus, josta vahingot korvataan vahingon kärsijälle ja jonka perusteella virheen tehnyt vahingon aiheuttaja joutuu lopullisesti korvaamaan syntyneen vahingon.

Viranomaisella on valtuudet valvoa ja tarkastaa rakennushanketta sen toteuttamisvaiheessa ja myös sen valmistuttua. Käytännössä viranomaista merkityksellisempi rooli teknisessä tarkastuksessa on kuitenkin vakuutusyhtiöillä, jotka pyrkivät minimoimaan vakuutustapahtumat ja harjoittavat siinä tarkoituksessa sopimusperusteisin valtuuksin varsin laajaa ja perusteellista rakennushankkeiden teknistä ennakkotarkastusta. Tähän liittyy myös vaatimus nojautua rakentamista koskevissa sopimuksissa edellä kuvattuihin teknisiin eritelmiin.

Myös Belgiassa arkkitehdin on suunniteltava rakennus. Rakentamisen teknisiä vaatimuksia on useissa eri laeissa ja hallinnollisissa määräyksissä, mutta yhtenäisiä rakentamisen teknisiä vaatimuksia ei ole. Kunnat voivat harjoittaa sitovaa rakentamisen teknistä ohjausta ja muun muassa Bryssel on menetellyt näin varsin monipuolisesti. Belgiassa on useita rakentamisen toimialan kehittämiä standardeja ja koonnoksia yleisistä teknisistä vaatimuksista, joiden soveltaminen on sopimuksenvaraista.

Viranomaiset eivät suorita Belgiassa rakentamisen teknistä tarkastusta. Sen sijaan vakuutusyhtiöt, jotka ovat vakuuttaneet suunnittelijan ja toteuttajan vastuut rakennusvirheistä, valvovat suunnitelmia ja toteutusta taikka käyttävät tähän yksityisiä rakennusvalvojia.

Alankomaissa eri kuntien paikalliset rakentamissäännöt yhtenäistettiin yhdeksi valtakunnalliseksi rakentamissäännöksi 1 päivänä lokakuuta 1992 voimaan tulleella lailla. Laki ottaa huomioon turvallisuuden, terveellisyyden, käyttökelpoisuuden ja energiataloudellisuuden sekä rakennustuotedirektiivin vaatimukset. Lupajärjestelmä on jaettu kahtia. Yksinkertaisempi menettely on pieniä rakentamistoimenpiteitä varten, kuten autotallit, vajat, pienet lisärakennukset, kuistit ynnä muut. Enimmäiskäsittelyaika tällaisille pienille, mutta kuitenkin viranomaiskäsitellyä edellyttävillä toimenpiteillä on neljä viikkoa. Suurempien rakentamistoimenpiteiden lupakäsittelyn enimmäisaika on kolme kuukautta. Kaikkein vähäpätöisimmät toimenpiteet selviävät kokonaan ilman viranomaiskäsitelyä.

EU:n selvitys maankäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauksesta

Euroopan yhteisöjen komission pääosaston XVI aloitteesta on laadittu vertaileva selvitys alueiden käytön suunnittelujärjestelmistä ja -politiikasta (The EU compendium of spatial planning systems and policies, Regional development studies, Regional policy and cohesion, European Union, 1997). Selvityksessä käsitellään EU:n jäsenvaltioiden alueiden käytön suunnittelua ja rakentamista koskevan ohjauksen lisäksi EU:n omia toimenpiteitä ja niiden merkitystä suunnittelun ohjauksen näkökulmasta. Selvityksessä kuvataan ja vertaillaan varsin laajasti eri jäsenmaiden alueiden käytön suunnittelua koskevia järjestelmiä sekä rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevia ennakkovalvontajärjestelmiä.

Yleisenä kaavoitusta koskevana eurooppalaisena ilmiönä voidaan tuoda esille paikallisen ja keskushallinnon välinen suhde, jossa on havaittavissa kaksi kehityssuuntaa, toisaalta maankäytön suunnitteluun liittyvän päätösvallan desentralisointi ja toisaalta taloudellisten resurssien kontrollin pysyminen valtion keskushallinnolla. Maankäyttöä koskevien suunnitelmien joustavuuden lisääminen on toinen eurooppalainen ilmiö, vaikka toisaalta monien maiden yksityiskohtaiselle kaavoitukselle onkin edelleen ominaista varsin pitkälle menevä yksityiskohtaisuus ja sitovuus. Eräänä maankäytön suunnittelua koskevana suuntauksena voidaan tuoda esille myös kansalaisten osallistumismahdollisuuksien korostaminen ja pyrkimys vuorovaikutukseen eri intressitahojen kanssa suunnitelmia laadittaessa.

2.3. Nykytilan arviointi

Suunnittelun painopiste rakennetussa ympäristössä

Nykyinen rakennuslaki on säädetty tilanteessa, jossa rakentamisen painopiste oli uudisrakentamisessa. Lain säätämisen jälkeen ovat yhteiskunnalliset muutokset olleet suuria. Kaavoituksessa painotetaan nykyisin aiempaa enemmän olemassa olevien rakenteiden ylläpitoon ja jo kaavoitettujen alueiden täydentämiseen liittyviä tarpeita sekä rakentamisessa olemassa olevan rakennuskannan peruskorjausta. Tämä lähtökohta merkitsee muutostarpeita alueiden käytön

suunnittelun sisältöön, suunnitteluprosessiin ja myös suunnitelmien toteuttamistapoihin.

Rakennettujen alueiden uudelleen suunnittelussa ja kehittämisessä on fyysisen suunnittelun rinnalla sosiaalinen ja toiminnallinen näkökulma noussut aikaisempaa tärkeämmäksi. Siitä huolimatta kaavoituksessa ei toiminnallisiin tekijöihin kiinnitetä riittävästi huomiota. Ongelmat näissä kysymyksissä johtuvat paljolti myös hallinnon sektoroitumisesta.

Toiminnallisiin kysymyksiin liittyy palvelujen järjestäminen. Palvelujen alueellinen keskittyminen ja huonompi saavutettavuus vaikeuttavat palvelujen saantia ja yksipuoliset samalla asuntoalueita. Samanaikaisesti väestö on ikääntymässä. Julkisella sektorilla on lisäksi käynnissä uuden palvelurakenteen luominen sosiaali- ja terveystoimessa, tavoitteena laitoshoidon vähentäminen ja avohoidon kehittäminen. Kaikki tämä merkitsee uusia vaatimuksia paitsi lähiympäristön, myös koko yhdyskunnan toimivuudelle.

Työelämässä tapahtuneet muutokset heijastuvat kaikkien väestöryhmien ajankäyttöön ja ovat vaikuttaneet elinympäristölle asetettaviin vaatimuksiin. Laajamittainen työttömyys on osaltaan luonut uhkakuvan väestön jakautumisesta. Se voi toteutuessaan johtaa asukkaiden eriarvoistumiseen ja asuinalueiden sosiaaliseen jakautumiseen myös elinympäristöinä.

Ympäristökysymykset korostuvat

Ympäristöasioiden merkitys on yhteiskunnassa jatkuvasti korostunut ja niiden hallinta on niin kuntien kuin elinkeinoelämänkin menestymisen eräs perustekijä. Kestävän kehityksen käsitteelle ollaan hakemassa sisältöä ja samalla tunnustetaan yhä selkeämmin sen ulottuvuudet paitsi ekologisesta, myös taloudellisesta, sosiaalisesta ja kulttuurisesta näkökulmasta.

Rakennuslakiin tehtiin vuonna 1994 muutoksia, jonka mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset sekä yhdyskuntataloudelliset, sosiaali-, kulttuuri- ja muut vaikutukset. Tämä selvitysvelvollisuus on toteutunut kuitenkin melko hitaasti. Parhaiten ympäristövaikutusten selvittäminen on edennyt yleiskaavoituksessa. Muilla kaavatasoilla ei ole toistaiseksi päästy kovin pitkälle. Ympäristövaikutusten selvittämisessä on korostunut erityisesti tietopohjan merki-

tys kaavoituksen eri vaiheissa valintoja tehtäessä sekä kaavoitusprosessin avoimuus ja vuorovaikutteisuus.

Vuoden 1997 alussa tuli voimaan uusi luonnonsuojelulaki ja siihen liittyviä muutoksia rakennuslakiin. Kaavoituksessa on noudatettava Euroopan yhteisön Natura 2000-verkostoa koskevia erityissäännöksiä. Myös lupa-asioita ratkaistaessa on luonnonsuojelulain säännökset otettava huomioon. Kestävän kehityksen ja elinkaariajattelun periaatteet eivät kuitenkaan ole riittävästi esillä nykyisen rakennuslain kaavoituksen sisältöä ja lupamenettelyä koskevissa säännöksissä.

Eri kaavatasojen roolit epäselvät

Rakennuslain mukainen suunnittelujärjestelmä perustuu hierarkkiseen kaavoitukseen ja eri kaavatasojen vuorovaikutukseen. Yleispiirteisempien kaavojen laatiminen on edennyt melko hitaasti ja siitä johtuen kaavallinen valmius alkaa vasta nyt seutu- ja yleiskaavoituksen kehityttyä olla laajemmin siinä tilassa, mitä rakennuslaissa on alunperin tavoiteltu.

Seutukaavoissa tulee käsitellä niitä kysymyksiä, joilla on seudullista merkitystä. Tyypillisiä seudullisia intressejä ovat suojelukysymykset, laajat virkistysalueet sekä yhteysverkot. Myös taajama-alueita koskevia seutukaavoja on laadittu.

Vahvistettujen seutukaavojen aluevarausten yhteenlaskettu pinta-ala oli vuoden 1997 alussa 131 660 km², joka vastaa 43 % maapinta-alasta. Varauksista valtaosa liittyi suojelu-, virkistys- sekä maa- ja metsätalousvaltaisiin alueisiin. Seutukaavoituksessa on siirrytty lähinnä ylläpitämään ja täydentämään jo laadittuja seutukaavoja tarpeen mukaan.

Seutukaavoituksen ongelmat ovat liittyneet liialliseen yksityiskohtaisuuteen, joka on korostunut erityisesti taajama-alueilla. Kunnat ovat kokeneet, että seutukaavoissa on käsitelty sellaisia kysymyksiä, joilla ei ole seudullista tai maakunnallista merkitystä ja jotka tulisi ratkaista paikallisella tasolla.

Yleiskaavoitus on vähitellen kehittynyt yhä keskeisemmäksi kaavamuodoksi ja samalla yleiskaavojen monimuotoisuus on lisääntynyt. Koko kunnan kattavat yleiskaavat ovat muuttuneet selvemmin strategisen suunnittelun suuntaan ja suunnittelun ote on yleispiirteistynyt. Toisaalta yleiskaavoilla hahmotetaan joskus hyvinkin tarkasti kunnan osaluoiden, esimerkiksi rantojen, kylien ja kau-

punginosien maankäytön ja kehittämisen kokonaisuutta yksityiskohtaisen suunnittelun tai suoraan toteuttamisen pohjaksi. Yleiskaavallisen yhteistyön tarve erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla on jatkuvasti lisääntynyt.

Valmiita ja tekeillä olevia yleiskaavoja oli vuoden 1997 alussa yhteensä 1 990. Niitä oli lähes kaikissa Suomen kunnissa. Yleiskaavoja oli 1990-luvun alussa 1 480, kun niitä 1980-luvun alussa oli vain noin 200, joten kasvu on ollut merkittävää. Valtaosa yleiskaavoista oli erilaisia osayleiskaavoja. Koko kunnan alueen käsittäviä yleiskaavoja oli valmiina 89 ja laadittavana 23. Myös yleiskaavojen vahvistaminen on viime vuosina lisääntynyt. Tällä hetkellä noin viidennes yleiskaavoista on vahvistettu tai vahvistettavana. Vuoden 1998 alussa vahvistettuja yleiskaavoja oli yhteensä 356.

Rakennuslain yleiskaavoitusta ja sen sisältöä koskevat säännökset ovat melko niukkoja. Ne eivät kuvasta yleiskaavoituksen merkitystä ja monimuotoista roolia tämän päivän suunnittelussa.

Yleiskaavojen määrän ja merkityksen lisääntyessä on asema- ja rakennuskaavojen laatiminen siirtynyt lähemmäs toteutusvaihetta ja niistä on tullut alueellisesti aikaisempaa suppeampia. Asemakaavapäätökset ovat vähentyneet 45 % ja rakennuskaavapäätökset yli puolella 1990-luvun alkupuoleen verrattuna. Paitsi kaavajärjestelmän painopisteen muuttumisesta, tämä on johtunut myös 1990-luvun lamavuosista. Asema- ja rakennuskaavapäätöksiä tehtiin vuonna 1997 yhteensä noin 1 100.

Poikkeuslupamenettely on edelleen melko yleistä. Vuonna 1996 valmistuneista rakennuksista joka kymmenes perustui poikkeuslupa. Poikkeuslupia ratkaistiin tällöin yhteensä 5 315 ja niistä 30 % suoraan kunnissa.

Yhdyskuntarakenteen ohjaaminen ongelmallista

Taloudellisuuden ja ympäristökysymysten korostuminen ja kestävä kehityksen mukainen yhdyskuntakehityksen edistäminen ovat kohdistaneet entistä enemmän huomiota yhdyskuntarakenteellisiin ja -taloudellisiin kysymyksiin. Yhdyskuntarakenteen hajoaminen on edelleen erityisesti kaupunkiseutujen ongelma. Rakennuslainsäädäntö ei tarjoa riittäviä välineitä alue- ja yhdyskuntarakenteen

tavoitteelliseen ohjaamiseen.

Detaljikaavoitettujen alueiden ulkopuolella ongelmana on suunnittelematon rakentaminen, jonka ohjaaminen erityisesti rakentamispaineisilla alueilla on vaikeaa. Kaikkien vuonna 1996 valmistuneiden rakennusten kerrosalasta 31 % ja rakennusten lukumäärästä 56 % sijoittui detaljikaava-alueiden ulkopuolelle. Valtaosa kaava-alueiden ulkopuolelle sijoittuneista rakennuksista oli lomarakennuksia, mutta myös erillispientaloista 36 % sijoittui näille alueille.

Pientalorakentamisen ohella ongelmia on myös palvelujen sijoittumisen ohjaamisessa. Tämä on tullut esille erityisesti kaupan suuryksiköiden ohjaamisesta käydyssä keskustelussa ja päätöksenteossa. Korkein hallinto-oikeus on katsonut, että pyrkimykset rajoittaa liikerakennuksissa elintarvikemyyntiin käytettävää pinta-alaa eivät ole olleet rakennuslain mukaisia. Puutteelliset mahdollisuudet käsitellä tämänkaltaisia toiminnallisia yhdyskuntarakenteeseen olennaisesti liittyviä kysymyksiä kaavoissa on selkeä ongelma.

Kaupan rakennemuutos on alkanut 1970-luvulla ja jatkunut sen jälkeen voimakkaana. Nykyisin kaupan suuryksiköiden määrä asukasta kohti laskettuna on Suomessa lähellä eurooppalaista kärkeä. Muutos on ollut erityisen nopeaa viimeisen kymmenen vuoden aikana. Hypermarkettien määrä on kaksinkertaistunut tänä aikana. Päivittäistavaramyymälöiden lukumäärä on samalla nopeasti vähentynyt. Kaupan piirissä tehdyn arvion mukaan päivittäistavaramyymälät vähenevät 4 000:een vuoteen 2 000 mennessä, kun niitä nyt on noin 5 000 ja vuonna 1985 oli vielä 7 500.

Myymäläverkon harveneminen jättää monet asuinalueet ilman kauppapalveluja, jolloin eri alueiden asukkaat samoin kuin eri väestöryhmät joutuvat keskenään eriarvoiseen asemaan. Erityisesti tämä koskee autottomia talouksia ja vanhuksia. Vaikka suuryksiköihin liittyy eräitä etuja, kuten edulliset hinnat, ne voivat taajamien reunamille tai ulkopuolelle sijoittuessaan aiheuttaa huomattavia ongelmia, kun keskustat taantuvat ja kaupassa käynti ilman autoa vaikeutuu.

Ohjaustarve ja ohjauksen voimakkuus eivät aina kohtaa toisiaan

Maakunnat, kaupunkiseudut, kunnat ja kuntien osa-alueet ovat kehittyneet eri suuntiin ja erilaistuvat entisestään. Alueiden

luontaiset kehittymisedellytykset ovat tulleet voimakkaammin esille. Kaupunkiseutujen merkitys on korostunut ja tarve kuntien yhteistyöhön näillä alueilla on lisääntynyt, koska yksittäinen kunta tällaisella alueella vain harvoin muodostaa järkevän suunnittelullisen kokonaisuuden.

Suomen väestöstä lähes puolet on keskittynyt kymmeneen suurimpaan kaupunkiseutuun. Vuoden 1995 lopussa niissä asui kaksi miljoonaa ihmistä. Kaiken kaikkiaan taajamiksi luokitelluilla alueilla asui tuolloin noin 80 % koko väestöstä.

Maaseudun mahdollisuudet vaihtoehtoisena asuin- ja työpaikkana ovat parantuneet tietotekniikan, etätöiden ja parantuneiden tieyhteyksien ansiosta. Tämä näkyy erityisesti kaupunkiseutujen lievealueilla. Rakentamispaine kohdistuu luonnon- ja kulttuuriympäristön kannalta houkuttelevimmille paikoille. Perinteisen maatalouden työpaikat ovat jatkuvasti vähentyneet.

Puhtaalla maaseudulla kiinnostus kohdistuu erityisesti rantojen lomarakentamiseen. Suomessa on noin 430 000 lomarakennusta. Niistä merkittävä osa sijaitsee ranta-alueella. Vuonna 1996 rakennuslupan sai 9 800 lomarakennusta ja uusia lomarakennuksia valmistui 5 500.

Maankäytön ohjauksen tarpeet eri alueilla vaihtelevat. Ympäristömuutosten paineet ja samalla myös ohjaamisen tarve kohdistuvat pääasiassa suuremmille kaupunkiseuduille, niiden lievealueille sekä rannoille. Maankäytön ohjaamisessa tätä ei oteta riittävästi huomioon. Käytetyt keinot ovat usein samansuuntaisia tilanteesta riippumatta. Tämä tuo ohjausjärjestelmään tarpeetonta jäykkyyttä.

Myöskään kaavamutojen erottelu asema- ja rakennuskaavoihin kuntamuodon mukaan ei perustu enää tämän päivän tarpeisiin. Ohjauksen tarve liittyy kuntamuodosta riippumatta kunnan sijaintiin sekä yleiseen kehitys- ja rakentamistilanteeseen.

Kaavoista osa vanhentuneita

Asema- ja rakennuskaavojen vanhentuneisuus aiheuttaa toisinaan ongelmia rakennuslupia käsiteltäessä. Suuri osa nykyisistä kaavoista on melko vanhoja ja ne on laadittu täysin toisenlaisessa yhteiskunnallisessa tilanteessa ja erilaisten ympäristöön liittyvien arvojen pohjalta. Kaavojen pohjana olleet luonnonympäristöön ja rakennettuun ympä-

ristöön liittyvät selvitykset ovat usein olleet myös hyvin puutteellisia.

Ongelmia syntyy erityisesti sellaisilla alueilla, joilla kaavan toteuttaminen tapahtuu pitkän ajan kuluessa. Tällöin alueelle jo muuttaneet asukkaat kokevat vanhaan kaavaan perustuvan uudisrakentamisen vapaa-alueiden kaventamisena. Jos asiaan liittyy vielä erityisiä ympäristöarvoja, on ristiriitatilanne valmis.

Vuoden 1997 alussa voimaan tulleella rakennuslain muutoksella korostettiin asemaa rakennuskaavojen pysyttämistä ajantasaisina. Kunnan tehtäväksi annettiin seurata kaavojen ajankäyttöä ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden kaavojen muuttamiseksi.

Säännöksen vaikutuksista ja riittävydestä ei vielä ole kokemuksia. Asiaan liittyvät ongelmat korostuvat rakentamisen taas vilkastuttua. Kunnan on vaikea lyhyessä ajassa suoriutua kovin merkittävien alueiden uudelleen kaavoittamisesta.

Kaavojen toteuttamisen keinot kaipaavat täydentämistä

Kuntien perinteinen maapolitiikan hoito on perustunut kunnalliseen maanhankintaan, näiden alueiden kaavoittamiseen ja kaavoissa rakentamiseen varattujen alueiden myymiseen tai vuokraamiseen toteuttajille. Tällainen maapolitiikka on toiminut hyvin tilanteissa, missä rakentaminen on tapahtunut lähes kokonaan uusilla alueilla.

Nykyinen rakennuslaki tarjoaa melko hyvät välineet tällaisen perinteisen maapolitiikan hoitamiseen. Uutena maapolitiikan haasteena on kuitenkin yhdyskuntien täydennysrakentamisen edistäminen. Tähän liittyviä keinoja rakennuslaki ei tarjoa riittävästi.

Asema- ja rakennuskaavan toteuttaminen on kunnan asia katujen, rakennuskaavateiden ja muiden yleisten alueiden osalta. Tämä kaavojen toteuttamisvastuun jakaminen kunnan ja kiinteistönomistajien välillä on koettu liian kaavamaiseksi erityisesti sellaisissa tilanteissa, joissa kaavoitus on tuonut alueelle merkittävää arvonnousua. Myös katualueiden ilmaisuvoitusta koskevat säännökset on koettu ongelmallisiksi tilanteissa, missä maankäytön muutokset tapahtuvat kaavamuutosten kautta.

Näihin ongelmiin on haettu apua maankäyttösopimuksista. Kunnat ovat tehneet kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen

liittyviä sopimuksia, joissa on sovittu muun muassa kaavoitukseen liittyvien arvojen ja toteutuskustannusten jakamisesta kunnan ja maanomistajien kesken. Aikaisemmin sopimukset olivat usein laajoja ja toteutukseltaan pitkäaikaisia aluerakentamissopimuksia. Nykyisin sopimukset ovat melko suppea-alaisia ja lyhytkestoiseen toteuttamiseen perustuvia.

Tällainen sopimusmenettely on toisinaan asetettu kyseenalaiseksi oikeudelliselta kannalta ja arvostelua on kohdistettu myös niiden laatimiseen liittyvään julkisuuden puutteeseen suhteessa alueen kaavoitukseen. Rakennuslaissa sopimusmenettelyä ei ole mainittu. Laissa on säädetty ainoastaan kunnan oikeudesta suoranaisten kaavoituskustannusten perimiseen silloin, kun kaavan muuttaminen on pääasiassa yksityisen edun vaatima.

Suunnitteluprosessissa vaikuttaminen painottuu loppuvaiheeseen

Suunnitteluprosessin avautuminen ja kehittyminen asiantuntijakeskeisestä valmistelusta vuorovaikutteisempaan suuntaan on tapahtunut vähitellen. Nykyisin katsotaan, että maanomistajien lisäksi myös kaikki muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on tavalla tai toisella kytkettävä mukaan kaavoitusprosessiin.

Käytännössä eri osapuolten mukaankytkeminen ei kuitenkaan aina onnistu siten, että vaikuttamisen mahdollisuudet olisivat todellisia. Kaavan laatimisvaiheen kuuleminen hoidetaan usein asettamalla valmisteluaineisto nähtäville kaavaehdotuksen tapaan. Keskeisiä ongelmia ovat kuulemisen myöhäinen vaihe ja vuorovaikutuksen puuttuminen suunnittelijoiden ja muiden osapuolten väliltä. Asioista ei keskustella riittävästi prosessin alkuvaiheessa, jolloin kaavaratkaisut ja niihin vaikuttavat selvitykset ovat vasta muotoutumassa.

Useat kunnat ovat jo tiedostaneet nämä ongelmat ja lähteneet kehittämään omia kaavoitukseen liittyviä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyjään. Kaavoitukseen liittyviä kokouksia järjestetään yhä yleisemmin jo suunnitteluprosessin alkuvaiheessa ja työskentelyyn haetaan entistä vuorovaikutteisempia menetelmiä. Myös ympäristövaikutusten selvittämisessä kaavoituksen yhteydessä on kiinnitetty erityistä huomiota kaavoitusprosessiin.

Suunnittelun painopisteen siirtyminen rakennettujen alueiden suuntaan merkitsee myös aikaisempaa suurempaa suunnittelun osallisten määrää ja suunnitteluprosessiin liittyvät kysymykset ovat nousseet entistä tärkeämmiksi. Ympäristöön ja maankäyttöön liittyvät ratkaisut ovat lisäksi kansalaisten kasvavan kiinnostuksen kohteena. Suunnitelmavaihtoehtoista, niiden vaikutuksista sekä pohjana olevista selvityksistä halutaan käydä keskustelua hyvissä ajoin ennen lopullisten ratkaisujen tekemistä. Erilaiset intressiryhmät ja asukkaat haluavat perustellusti entistä enemmän osallistua suunnitteluun ja saada todellisia mahdollisuuksia vaikuttaa omaan elinympäristöönsä.

Valtion valvonta ulottuu myös kaavoituksen yksityiskohtiin

Ympäristöministeriö ja alueelliset ympäristökeskukset valvovat kaavoitusta pääasiassa alustusmenettelyn kautta. Kunta- tai maakuntatasolla tehdyn päätöksen voimaantulo edellyttää yleensä päätöksen alistamista ympäristöministeriön tai alueellisen ympäristökeskuksen vahvistettavaksi vähänkin merkittävämmissä kaavoitushankkeissa. Lisäksi kaavoitusprosessin kuluessa järjestetään erilaisia viranomaisneuvotteluja.

Kuntien itsenäisesti ratkaisemien asema- ja rakennuskaavojen ja myös poikkeuslupapäätösten osuus on kasvanut tällä vuosikymmenellä tehtyjen rakennuslain osittaisuudistusten tuloksena. Tähän on vaikuttanut myös painopisteen siirtyminen uusien alueiden kaavoittamisesta kaavamuutoksiin. Valtio on puuttunut melko harvoin kunnan kaavaratkaisuun, keskimäärin joka kymmenenteen kaavaan. Rantakaavoihin on puututtu huomattavasti enemmän kuin asema- ja rakennuskaavoihin. Vuonna 1996 jätettiin osittain tai kokonaan vahvistamatta 5 % alistetuista asema- ja rakennuskaavoista sekä 37 % rantakaavoista.

Näin ollen valtion viranomaiset käsittelevät paljon sellaisia kaava-asioita, joissa vahvistaminen on lähinnä muodollisuus. Toisaalta ympäristöhallinnon vahvistusmenetellyssä käsitellään sellaisia kysymyksiä, joiden tulisi olla kuntien itsenäisesti päätettävissä. Tämä vie myös ympäristöhallinnon resursseja eikä laajempien kokonaisuuksien käsitteilyyn ja valtakunnallisesti merkittävien asioiden kehittämiseen jää riittävästi aikaa. Myös valvonnan ajallinen painottuminen suunnitte-

luprosessin loppuvaiheeseen tuo ongelmia. Kokonaisuudessaan nykyinen alustusmenettely ei vastaa lainsäädännön kehittämisessä viime vuosina omaksuttua yleistä linjaa.

Kaavoista valitetaan hallintotietä

Joka kymmenennestä kunnan tekemästä kaavapäätöksestä on valitettu. Vuonna 1996 ympäristöministeriö ja alueelliset ympäristökeskukset ratkaisivat yhteensä 32 sellaista yleiskaavaa ja 140 detaljikaavaa, joihin kohdistui valituksia. Näistä päätöksistä joka toisesta valitettiin edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Koska ympäristöministeriö ja alueelliset ympäristökeskukset huolehtivat myös kuntien kaavaohjauksesta, niillä on hyvä asiantuntemus ja paikallistuntemus kaavavalituksen ratkaisemiseen. Valitusviranomaisen rooli aiheuttaa kuitenkin myös ongelmia kaavaohjauksessa, koska valitusten käsittely edellyttää ehdotonta puolueettomuutta suhteessa käsiteltävänä oleviin asioihin. Tämä on toisinaan johtanut korostuneeseen varovaisuuteen ja vahvistavan viranomaisen käsitykset kaavojen kannalta oleellisiinkin kysymyksiin ovat saattaneet jäädä epäselviksi kaavoitusprosessin aikana. Ongelmiin on näissä tilanteissa törmätty vasta vahvistusvaiheessa.

Rakennuslain suhde muuhun lainsäädäntöön selkiintymätön

Rakennuslainsäädäntö ja sen mukainen alueiden käytön ohjausjärjestelmä on osa ympäristönkäytön ohjausjärjestelmän kokonaisuutta. Muusta lainsäädännöstä alueiden käyttöön vaikuttavat keskeisimmin tie- ja muu verkostolainsäädäntö (sähkö, muu energia ja tietoliikenne), uudistettu luonnon-suojelu- ja metsälainsäädäntö, jäte- ja kemikaalilainsäädäntö, vesilainsäädäntö, kulttuuriarvojen suojelua koskeva lainsäädäntö (kiinteät muinaisjäännökset ja rakennussuojelu) sekä maa-aines- ja kaivoslainsäädäntö.

Kaavajärjestelmän lisäksi muilla ohjauskeinoilla on vaikutuksia alueiden käyttöön. Siihen vaikuttavat olennaisesti esimerkiksi aluepoliittiset ja muut yhteiskunnan tukitoimet, rahoitus, verolainsäädäntö, energiaratkaisut ja liikennepolitiikka. Erityisesti taloudellisilla ohjauskeinoilla kuten ympäristöveroilla, kiinteistöverotuksella ja tuloverotuksen eräillä vähennyksillä voidaan merkittävästi vaikuttaa toivottuun maankäyttökehi-

tykseen.

Näiden yhteiskunnan alueiden käyttöön kohdistamien eri toimien koordinointi ei tällä hetkellä ole riittävää. Kaavoituksella ei voida vaikuttaa sellaisiin asioihin, joiden toteutumisen edellytykset riippuvat muusta lainsäädännöstä tai yhteiskunnallisesta päätöksenteosta.

Rakentamisen laadussa parantamisen tarvetta

Nykyisen rakennuslain mukainen rakentamisen ohjausjärjestelmä on syntynyt aikakautena, jolloin elettiin voimakasta jälleenrakentamisen ja uudisrakentamisen aikaa. 1990-luvulla kestävä kehityksen periaatteet on vähitellen hyväksytty myös rakentamisen lähtökohdiksi. Sisällöllisesti ehkä suurimmat haasteet ja muutokset rakentamiseen aiheuttaa jatkossa ympäristövaatimusten voimistuminen.

Rakentamisen ohjauksen ja valvonnan ajankohtaiset haasteet liittyvät ensi sijassa rakentamisen laadun kohentamiseen. Parhailaan on käynnissä laaja rakennusten kosteus- ja homevaurioita koskeva toimintaohjelma. Ministeriö on teettänyt myös selvityksen rakentamisen vastuiden järjestämiseksi.

Tutkimusten mukaan tuotevalvonta Suomessa on kansainvälisesti tarkasteltuna hyvin kevyt. Käyttötarkoitukseen sopimattomat tai puutteellisesti tutkitut rakennustuotteet aiheuttavat osan rakennusvirheistä.

Lainsäädännön kehittämiseen vaikuttaa myös jo edellä mainittu painottuminen korjausrakentamiseen. Rakentamisen määrässä korjausrakentaminen on ylittänyt uudisrakentamisen arvon. Ympäristöministeriössä vuosina 1992—1996 vireillä ollut tutkimus- ja kehittämisprojekti on lisännyt tietoa ja valmiuksia myös lainsäädännöllisesti edistää lähiöiden parantamista ja muuta korjausrakentamista sekä ottaa rakentamisen ohjauksessa ja kiinteistönpidossa käyttöön uusia menetelmiä.

Kuntien kaavoitus- ja lupahallinnon järjestäminen ja resurssit vaihtelevat

Kuntien rooli maankäytön ja rakentamisen ohjaamisessa on ratkaisevan tärkeä. Rakennuslaki säättää kunnan tehtäväksi rakennustoiminnan ja kaavoituksen yleisen suunnittelun sekä niiden toteutumisen valvonnan alueellaan. Yleinen ohjausvelvollisuus on

kunnanhallituksella ja valvontatehtävät muulla toimielimellä.

Lainsäädännön tarjoama delegointi ja lautakuntien yhdistämismahdollisuus ovat johtaneet siihen, että kahdessa kunnassa kolmesta on valvonta- ja lupaviranomais tehtävät keskitetty rakennuslautakunnalta yhdistelmälautakunnalle, jolle on osoitettu myös muiden teknisten ja ympäristöasioiden hoitoa. Valtaosa kaavoitusasioista kuuluu kuitenkin edelleen kunnanhallituksille lukuunottamatta suurimpia kaupunkeja, joissa erityisesti detaljikaavojen valmistelu tehtävät on useimmiten jätetty oman erityislautakunnan tehtäväksi. On ilmeistä, että lautakuntien yhdistäminen edelleen yleistyy ja asioiden delegointi viranhaltijoille jatkuu edelleen.

Kuntien resurssit kaavoitustoimen hoidossa muodostuvat toisaalta omista henkilöresursseista ja toisaalta ulkopuolisten kaavoituspalvelujen ja konsulttien hankintaan käytetyistä taloudellisista panoksista. Henkilöresursseja tarkasteltaessa ja kaavoituksen useita hallintoaloja koskevasta merkityksestä johtuen on huomattava, että useat kunnan viran- ja toimenhaltijoista hoitavat myös muita kuin varsinaiseen kaavoitustoimeen kuuluvia tehtäviä.

Henkilöstöä paremman kuvan resursseista antaakin se työpanos, jonka eri henkilöt käyttävät kaavoitukseen. Vuonna 1995 kuntien kaavoitustoimen hoitoon osallistui kaikissa kunnissa noin 1 300 henkilöä, jotka yhteensä käyttivät 750 työvuotta kaavoitus-tehtäviin. Henkilöistä 36 % on saanut akateemisen koulutuksen (arkkitehdit 21 %, dipl.ins 10 % ja muun akateemisen koulutuksen saaneet 5 %). Opistokoulutuksen saaneita on 22 % ja muun koulutuksen saaneita 43 %.

Kuntien kaavoitusalan konsulttikustannukset olivat vuonna 1990 vielä noin 70 miljoonaa markkaa, mutta laskivat vuoteen 1993 mennessä nykyiselle tasolle noin 40 miljoonaan markkaan. Kaavoituksen osuus kuntien ostamista konsulttipalveluista on lähes 70 %.

Kunnille kaavoituksen hoidosta aiheutuvat kokonaiskustannukset muodostuvat henkilökustannuksista ja konsulttikustannuksista. Vuonna 1995 kokonaiskustannukset kaikissa kunnissa olivat 270 miljoonaa markkaa. Asukasta kohti laskettuna kustannukset olivat 54 markkaa asukasta kohden.

Rakennusvalvonnan henkilöstön kokonaismäärä oli vuonna 1994 kaikissa kunnissa

yhteensä 1392 henkilöä, joista 563 oli toimistohenkilökuntaa. Erityisesti pienissä kunnissa rakennusvalvonnan henkilöstö hoitaa lisäksi myös esimerkiksi kunnan rakennusmestarin, tiemestarin, ympäristösuojelusihteerin, työsuojelupäällikön tai maaseutusihteerin tehtäviä. Rakennusvalvontaviranomaiset osallistuvat myös kaavoitustehtävien hoitoon. Tästä johtuen voi jossain määrin syntyä päällekkäisyyttä arvioitaessa kuntien kaavoituksen ja rakennusvalvonnan resurssuja.

Vuonna 1995 rakennusvalvonnan käyttömenot olivat 274 miljoonaa markkaa ja tulot 137 miljoonaa markkaa. Kunnat kustantavat itse keskimäärin puolet rakennusvalvontatoimen lakisääteisten tehtävien hoidosta. Keskimäärin asukasta kohden laskettuna rakennusvalvonnan nettomenot ovat noin 27 markkaa (1994). Vaihtelut erikokoisten kuntien välillä ovat kuitenkin suuret, mikä johtuu rakennustoiminnan suurista eroista eri kunnissa.

3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1. Tavoitteet ja keinot niiden saavuttamiseksi

Tavoitteena on toteuttaa rakennuslain uudistus siten, että nykyisen lain toimiviksi osoittautuneita perusratkaisuja hyödynnetään.

Lain kokonaisrakenne uudistetaan, koska se on yhteiskunnan muuttumisen ja lakiin tehtyjen lukuisten osauudistusten takia käynyt vaikeaselkoiseksi ja epä johdonmukaiseksi. Nykyisen lain rakenteen pohjana on esimerkiksi jo kaksi vuosikymmentä sitten poistunut kuntamuotojen erottelu.

Keskeisenä tavoitteena on lain ja sen rakenteen yksinkertaistaminen ja selkeyttäminen. Myös rakennuslain suhdetta muiden lakien mukaisiin suunnitelmiin ja lupiin selkeytetään. Alueiden käytön suunnittelusta ja rakentamisesta säädetään jatkossakin yhdessä laissa.

Maankäytön suunnittelua tarvitaan edelleen eri tasoilla, mutta kullekin tasolle haetaan nykyistä selkeämmin oma tehtävänsä. Valtakunnallisella tasolla voidaan asettaa yleisluonteisia tavoitteita alueiden käytölle. Varsinaiseen kaavajärjestelmään tulevat kuulumaan maakunta- ja kuntataso. Poikkeuslupien määrää ja tarvetta vähennetään oleellisesti kaava- ja rakennuslupajärjestelmää kehittämällä.

Suunnittelujärjestelmään kuuluu oikeudelli-

sia vaikutuksia omaavien kaavojen lisäksi myös strategisia maankäyttöön liittyviä suunnitelmia. Suunnittelujärjestelmän selkeys ja yksinkertaistamistavoite edellyttävät, että päällekkäisiä suunnitelmia ja suunnittelutarpeita vältetään.

Uudessa lainsäädännössä korostetaan nykyistä enemmän ohjauksen joustavuuden tarvetta. Lainsäädännön ja toimintakäytäntöjen pitää pystyä vastaamaan nykyistä joustavammin niihin usein ristiriitaisiin haasteisiin, joita eri suunnittelutasoilla ja toimintaympäristöissä kohdataan. Tämä edellyttää toisaalta kaavajärjestelmän yksinkertaistamista ja eri kaavatasojen tehtäväjaon selkeyttämistä sekä toisaalta joustavuutta kaavamuotojen sisälle. Kaavajärjestelmää yksinkertaistetaan muun muassa poistamalla kuntamuotoihin perustuvat erot. Alueiden käytön ohjauksessa korostetaan tarpeesta lähtevää suunnittelua. Ohjausta kevennetään nykyiseen verrattuna sielä, missä sen tarve on vähäisempää.

Maankäytön suunnittelu tulee perustua nykyistä enemmän kokonaisvaltaiseen näemykseen. Tämä edellyttää suunnittelun ymmärtämistä aiempaa laajempaa prosessina, jossa kaavoitus muuttuu alueiden varaamisesta eri tarkoituksiin yhdyskuntien kehittämisen ja ympäristöpolitiikan välineeksi ohjaamalla muun muassa yhdyskuntarakennetta, liikennettä ja luonnonvarojen käyttöä kestävästi kehitystä edistävällä tavalla. Myös elinkeinoelämän kehittämisen sekä rakentamisen toteuttamisen tarpeet otetaan huomioon.

Rakennuslainsäädäntö ja sen mukainen alueiden käytön ohjausjärjestelmä on osa ympäristönkäytön ohjausjärjestelmän kokonaisuutta, johon kuuluu myös paljon muuta lainsäädäntöä ja yhteiskunnan tukitoimia. Alueiden käytön ohjausjärjestelmän roolia yhteen sovittamisen välineenä kehitetään.

Tavoitteena on, että uusi laki tulee olemaan hengeltään yhteistoimintaa ja kehittämistä suosiva. Lailla tarjotaan keinoja, joilla voidaan tukea kehittämistoimenpiteitä ja -hankkeita.

Yhteiskunnallisten muutosten nopeus ja vaikea ennustettavuus edellyttävät, että yhdyskuntien tilaa, suunnitelmia ja niiden toteutumista arvioidaan aiempaa systemaattisemmin. Arvioinnin tulee perustua laajaan ympäristökäsitykseen ja siinä tulee tarkastella myös olemassa olevien suunnitelmien ajanmukaisuutta. Ympäristömuutosten seurannan tulee olla jatkuvaa.

Kasvavilla kaupunkiseuduilla rakennettujen alueiden uudistamista tulee voida tarkastella alueellisesti tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena. Kaupunkiseutujen kansainvälistä kilpailukykyä ja elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia tulee edistää myös alueiden käytön suunnittelulla. Lainsäädännöllä tulee edistää näihin ongelmiin ja kehittämishaasteisiin vastaamista ja tukea kuntien välistä toimivaa yhteistyötä.

Alueiden käytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset yhdyskuntarakenteelle, jossa palvelujen saatavuus ja saavutettavuus on riittävässä määrin turvattu. Yhdyskuntarakenteen ohjaamisessa tavoitellaan rakennetta, jossa liikennetarve vähenee ja jossa edistetään joukkoliikennettä. Kaavoituksen ohjausvaikutusta liikennesuunnitteluun parannetaan.

Yhdyskuntien kehittäminen edellyttää yhteistyön näkökulman vahvistamista. Yhteistyötä tarvitaan hallinnon eri tasojen, kuntien, kuntalaisten, maanomistajien, elinkeinoelämän ja kansalaisjärjestöjen välillä.

Hallinnon eri tasojen yhteistyö edellyttää neuvottelujärjestelmiä yhteisen kokonaisnäkömyksen muodostamiseksi suunnittelun kuluessa. Eri sektoriviranomaisten suunnitelmat yhteensovitetaan kaavoituksessa. Suunnittelutasoille kehitetään nykyistä selkeämpi tehtäväjako, jolloin asiat voidaan ratkaista sillä tasolla, jolle ne kuuluvat. Valtakunnallisella tasolla asetetaan alueiden käyttöä koskevia valtakunnallisia tavoitteita ja maakuntatasolla keskitytään maakunnallisesti merkittäviin kysymyksiin. Muilta osin päätöksentekoa siirretään kuntien vastuulle.

Ympäristöasioiden korostuminen edellyttää uudenlaista suunnittelua ja toimintatapoja, joilla kunnat, elinkeinoelämä ja kuntalaiset hakevat yhdessä keinoja yhdyskuntien kehittämiseen kestäväällä tavalla. Uudessa laissa kestävä kehityksen periaate on ymmärrettävä laajasti taloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja ekologiset näkökulmat kattavana. Tärkeitä ympäristötavoitteita liittyy luonnon- ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen, rakennetun ja sosiaalisen ympäristön laatuun sekä niihin prosesseihin, joiden avulla arvioidaan erilaisten ympäristöön kohdistuvien ratkaisujen vaikutuksia. Kestävä kehityksen edistäminen liittyy kiinteästi yhdyskuntarakenteen kehittämiseen, alueiden käyttöön ja liikenneratkaisuihin. Alueiden käytön vaikutusten arviointi kytketään tiiviimmin maankäytön suunnitteluun.

Nykyistä viranomaiskeskeistä suunnittelukäytäntöä on tarve uudistaa. Suunnittelua kehitetään entistä avoimemmaksi prosessiksi, johon maankäytön suunnittelijoiden lisäksi hallinnon muiden alojen asiantuntijat sekä elinkeinoelämän, asukkaiden, maanomistajien ja kansalaisjärjestöjen edustajat tuovat jo riittävän aikaisessa vaiheessa oman panoksensa ja näkemyksensä.

Toimiakseen suunnittelujärjestelmä edellyttää, että suunnittelun, rakentamisen ja ympäristön laadusta ja sen parantamisesta pidetään huolta sekä että kunnissa on riittävä kaavoituksen asiantuntemus ja halu parempaan toimintakulttuuriin.

Rakennuslain uudistuksen yhteydessä tehtävät rakenteelliset muutokset edellyttävät, että lakia säädettäessä huolehditaan riittävän joustavista siirtymäajoista ja -säännöksistä.

3.2. Keskeiset ehdotukset

Uudistus muodostaa kokonaisuuden

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain keskeisimmät periaatteet liittyvät kaavojen sisältövaatimuksia koskevien säännösten uudistamiseen, kunnallisen kaavoitusta koskevan päätösvalan laajentumiseen, valtion ympäristöviranomaisten roolin ja muutoksenhakutien muuttumiseen sekä suunnitteluprosessiin liittyvän vuorovaikutuksen kehittämiseen. Nämä kysymykset kytkeytyvät kiinteästi toisiinsa ja siksi myös niihin liittyviä säännöksiä on syytä arvioida kokonaisuutena.

Eri kaavojen sisältövaatimuksissa korostuu ehdotuksen mukaan entistä selkeämmin kunkin kaavatason rooli juuri sille tasolle kuuluvien kysymysten ratkaisemisessa. Tästä syystä maakunta- ja yleiskaavoissa painottuvat laajemmat yhdyskuntiin ja ympäristöön liittyvät asiat. Asemakaavan sisältövaatimukset keskittyvät asioihin, jotka ovat lähiympäristön kannalta olennaisia. Sisältövaatimukset ovat kaavoja koskevan muutoksenhaun perusteena.

Kuntien päätösvalta kaavoitusta koskevassa päätöksenteossa lisääntyy. Kaavojen alistusmenettelystä luovutaan lukuunottamatta maakuntakaavoja, jotka tullaan edelleen vahvistamaan ympäristöministeriössä. Yleiskaavan ja asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä haetaan jatkossa muutosta valittamalla lääninoikeuteen. Sisältövaatimusten uudenlainen määrittely ja erityisesti asemakaavoituksen muutoksenhakuperusteiden

rajaaminen nykyisestä on tehnyt tämän ratkaisun perustelluksi. Alueellisten ympäristökeskusten roolia kehitetään kaavoja vahvistavasta viranomaisesta ennakko-ohjauksen ja asiantuntija-avun tarjoamisen suuntaan. Tarvittaessa ja erityisesti valtakunnallisten intressien ollessa kysymyksessä ympäristökeskuksen kaavoihin puuttuminen on mahdollista uudenlaisen oikaisukehoitusmenettelyn tai valituksen kautta.

Edellä kuvatut muutokset edellyttävät kaavojen laatimismenettelyyn liittyvän vuorovaikutuksen todellista lisäämistä. Tämä tarkoittaa entistä määrätietoisemmin edellytysten luomista sille, että kaavoituksen vaikutuksista ja muista keskeisistä kysymyksistä keskustellaan riittävän aikaisessa vaiheessa kaikkien niiden osapuolten kesken, joita asiat koskevat. Tähän tavoitteeseen pyritään erityisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman avulla.

Näiden muutosten muodostama kokonaisuus vastaa hyvin niihin yhteiskunnallisten muutosten tuomiin haasteisiin, joita edellä nykytilan arvioinnissa on tuotu esille. Päätöksentekoa ja vastuuta elinympäristöstä tuodaan yhä selkeämmin lähemmäs kuntien asukkaita ja ratkaistavana olevia ongelmia. Keskustelua kanavoidaan oikeisiin yhteyksiin siten, että yhdyskuntarakenteeseen ja ympäristöön laajemmin liittyvistä perusratkaisuista keskustellaan jo yleispiirteisen suunnittelun yhteydessä. Kaavoituksen painottuminen jo kertaalleen rakennetuille alueille korostaa entisestään eri osapuolten vuorovaikutukseen liittyviä menettelyjä. Kaavoituksessa voidaan entistä luovemmin ja vapaammin kehittää erilaisia toimintatapoja erilaisille alueille ja erilaisiin kaavoitustilanteisiin sopiviksi.

Suunnittelutasojen roolit selvenevät

Varsinaiseen kaavajärjestelmään tulevat ehdotuksessa kuulumaan maakunta- ja kuntatason. Valtakunnallisella tasolla on tarpeellista asettaa yleisluonteisia tavoitteita alueiden käytölle.

Valtakunnalliset tavoitteet ovat pääsääntöisesti sanallisia ja ne tarkentuvat aluevarauksiksi maakunta- ja kuntatason kaavoissa. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita voidaan antaa asioista, joilla on aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys. Tavoit-

teita voidaan antaa myös asioista, joilla on merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön tai valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyys-teen, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Tavoitteiden valmistelusta huolehtii ympäristöministeriö, jonka tehtävänä on sovittaa yhteen valtion eri sektoriviranomaisten intressit yhdeksi valtakunnalliseksi näkemykseksi. Tavoitteiden valmistelun on myös perustuttava eri tahojen vuorovaikutukseen. Valtakunnalliset tavoitteet hyväksyy valtioneuvosto yleisistunnossa.

Maakuntatasolla suunnittelusta vastaa nykyiseen tapaan kuntayhtymä, jossa alueen kunnat ovat jäseninä (maakunnan liitto). Maakuntasuunnitelmassa osoitetaan maakunnan tavoiteltu kehitys. Se on pohjana alueellisten kehittämisohjelmien laatimiselle ja maankäytön suunnittelulle. Maakunnan oikeusvaikutuksia omaava maankäytön suunnitelma on maakuntakaava (nykyinen seutukaava).

Maakuntakaava välittää valtakunnalliset ja maakunnalliset maankäyttöintressit kuntatason kaavoitukseen, jolle se on ohjeena. Kaavassa käsitellään yhdyskuntarakenteen kehittämisen puitteita, turvataan seudullisten verkostoratkaisujen toteuttaminen sekä varmistetaan myös merkittävimmät luonnon-suojelun, kulttuuriympäristön ja virkistykseen tarpeet. Viranomaisten on pyrittävä edistämään maakuntakaavan toteuttamista. Maakuntakaavalla on myös yksityiseen maanomistajaan kohdistuvia oikeusvaikutuksia. Sisällöltään maakuntakaava on nykyistä seutukaavaa yleispiirteisempi. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. Maakuntakaava voidaan edelleenkin laatia maakunnan osa-alueita tai vain tiettyjä toimintoja koskevana.

Maakuntakaavaa laadittaessa on selvitettävä, kenen toteutettavaksi kaava ja sen edellyttämät toimenpiteet kuuluvat. Kaava saateetaan ympäristöministeriön vahvistettavaksi.

Kunnassa maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteen sovittaminen tapahtuu edelleen yleiskaavoituksella. Yleiskaava voi olla tilanteesta ja tarpeesta riippuen joko hyvin yleispiirteinen strateginen

suunnitelma tai se voidaan laatia myös suoraan rakentamista ohjaavaksi. Myös yleiskaava voidaan tehdä osa-alueittain tai toiminnoittain.

Yleiskaava voidaan nykyiseen tapaan laatia oikeusvaikutuksiltaan joko sitovana tai ohjeellisenä. Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa yksityiskohtaisempaa suunnittelua, viranomaisten toimenpiteitä ja sillä on myös yksityisiin maanomistajiin kohdistuvia oikeusvaikutuksia. Yleiskaavaa koskevaa kunnan hyväksymispäätöstä ei saateta vahvistusmenettelyyn.

Kaupunkiseudulle tai muulle suunnittelulisesti tarkoituksenmukaiselle aluekokonaisuudelle voidaan laatia myös kuntien yhteinen yleiskaava. Kunnat voivat päättää, mikä yhteisen toimielimen tehtäväksi tällaisen kaavan laatiminen ja hyväksyminen annetaan. Kuntien yhteiset yleiskaavat vahvistetaan ympäristöministeriössä.

Kaavajärjestelmää yksinkertaistetaan yksityiskohtaisen kaavoituksen tasolla. Asemakaavaksi, asemakaavaksi. Kaavamuotojen yhdistäminen on perusteltua, koska kunta-laista ja muista erityislaeista on kuntien jaoteltu kaupunki- ja maalaiskuntiin poistettu. Myöskään ajatus tarpeesta ohjata kaupunkien maankäyttöä muita kuntia tarkemmin ei vastaa nykyajan todellisuutta.

Asemakaavan laatiminen on tarpeen, milloin rakentamisesta aiheutuvat vaikutukset ja ympäristömuutokset ovat niin laaja-alaisia, ettei niitä tai rakentamisen sopeutumista ympäristöön pystytä riittävästi arvioimaan yksittäisen rakennusluvan käsittelyn yhteydessä. Asemakaavan hyväksymistä koskevaa kunnan päätöstä ei saateta valtion viranomaisen vahvistettavaksi.

Asema- ja rakennuskaavojen yhdistäminen edellyttää myös muutoksia muihin lakeihin, erityisesti kiinteistönmuodostamislakiin. Samalla asema- ja rakennuskaavojen toteutusjärjestelmät yhdenmukaistetaan.

Rakennusjärjestyksen asema paikallisista oloista johtuvana ohjaukselineena säilyy. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai koko maata koskevissa rakentamismääräyksissä on toisin määrätty.

Suunnitteluprosessiin entistä enemmän avoimuutta ja vuorovaikutteisuutta

Suunnitteluprosessin kehittäminen nykyistä vuorovaikutteisemmaksi eri kaavatasoilla on yksi ehdotuksen keskeisistä tavoitteista. Prosessin kehittämisessä avainasioita ovat toimijoiden vuorovaikutus, avoin keskustelu, yhteisen kielen ja tiedollisen pohjan hakeminen sekä suunnitelmien havainnollisuuden lisääminen. Tämä koskee detaljitason suunnittelun lisäksi myös yleispiirteisempää suunnittelua, vaikka osallistumisen muodot suunnittelun eri tasoilla eroavatkin toisistaan.

Käytännössä suunnitteluprosessin vuorovaikutteisuutta lisätään osallistumis- ja arviointisuunnitelman kautta. Tällainen suunnitelma tulee pääsääntöisesti laatia silloin, kun kaavan laatimistyö aloitetaan. Suunnitelmassa määritellään lyhyesti kaavoituksen kohde ja ne asiat, joita työn yhteydessä käsitellään sekä ne keskeisimmät vaikutukset, joita työn kuluessa arvioidaan. Suunnitelmassa määritellään myös ne osalliset, joilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Osallisilla tarkoitetaan tässä yhteydessä maanomistajia ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä niitä viranomaisia ja yhteisöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Suunnitelmassa tulee myös määritellä keskeiset osallistumisen ja vuorovaikutuksen tavat. Kaavaehdotuksen laatimisesta vastaavat luonnollisesti asiantuntijat. Tärkeää on kuitenkin nähdä osalliset suunnitteluprosessissa resurssina ja varmistaa keskustelun kaksisuuntaisuus.

Suunnitelman sisältö riippuu kaavoitettavan alueen laajuudesta, kaavoituksen merkityksestä sekä osallisten määrästä. Alueeltaan laajoissa tai vaikutuksiltaan merkittävissä ja useita osallisia koskevissa kaavoissa on käytettävä monipuolisia osallistumisen ja vuorovaikutuksen tapoja. Oleellista on vuorovaikutuksen kytkeminen riittävän aikaiseen suunnitteluvaiheeseen. Erityisesti tavoitevaiheen keskustelu ja yhteinen työskentely on tarpeen. Merkitykseltään ja vaikutuksiltaan vähäisissä kaavoissa voi menettely olla hyvinkin yksinkertainen. Mikäli selkeästi nähdään, että suunnitelman tekeminen ei kaavan vähäisten vaikutusten ja osallisten vähäisen lukumäärän vuoksi ole tarpeellista, voidaan se jättää kokonaan tekemättä ja ilmoittaa kaavan vireilläolosta osallisille muulla tavalla. Kaikki kaavaehdotukset on pidettävä kui-

tenkin vähintään yhden kerran julkisesti nähtävänä.

Kaavoja valmistelevien viranomaisten on ilmoitettava kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta riittävästi. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Osalliset voivat esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyyteen liittyvän neuvottelun käymistä kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välillä. Esitys neuvottelusta on tehtävä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisesti puutteellinen, alueellisen ympäristökeskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Tähän neuvotteluun on kutsuttava myös esityksen tehnyt osallinen. Kunta voi jo myös prosessin aikaisemmassa vaiheessa neuvotella alueellisen ympäristökeskuksen kanssa suunnitelman riittävyydestä ja toteuttamisesta.

Vahvistusmenettely poistuu kuntatason kaavoista

Valtion valvontaa kuntatason kaavoituksessa kevennetään ja valtion rooli kaavoituksen ohjaamisessa muuttuu. Tämä korostaa entistään kunnan vastuuta ympäristöstään, alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta. Uusi järjestelmä merkitsee maankäyttöä koskevien järjestelyjen painottumista entistä voimakkaammin lähelle kuntalaisia sille tasolle, jolla vuorovaikutus on luontevasti järjestettävissä ja johon myös päätösten vaikutukset pääosin kohdistuvat.

Tällainen muutos edellyttää, että myös tehtävien hoitamiseen liittyvät resurssit ovat riittävät. Ehdotuksen mukaan yli 6 000 asukkaan kunnissa tulee olla oma tai kuntien yhteinen kaavoittaja. Myös sopimukseen perustuvia ostopalveluja toiselta kunnalta tai kuntayhtymältä voidaan käyttää asian hoitamiseksi.

Valtion valvonta keskittyy ensisijaisesti huolehtimaan valtakunnallisesti tärkeiden tavoitteiden huomioon ottamisesta maakunta- ja kuntatason suunnittelussa. Maakuntakaavaa valmisteltaessa näistä kysymyksistä on neuvoteltava ympäristöministeriön ja alueellisen ympäristökeskuksen kanssa. Myös muita kaavoja valmisteltaessa on oltava yhteydessä alueelliseen ympäristökeskukseen, mikäli kaava koskee valtakunnallisia tai tar-

keitä seudullisia intressejä tai jos se muutoin on maankäytön, luonnonarvojen, kulttuuriympäristön tai valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta merkittävä.

Valtion vahvistusmenettelyn kautta tapahtuva valvonta poistuu maakuntakaavoja ja kuntien yhteisiä yleiskaavoja lukuun ottamatta. Alueellinen ympäristökeskus voi kuitenkin tehdä kunnalle kaavapäätöstä koskevan kirjallisen oikaisukehotuksen, jos kaava on laadittu ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai muutoin vastoin lain säännöksiä ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi. Alueellisilla ympäristökeskuksilla ja muilla valtion viranomaisilla on myös valitusoikeus kaavapäätöksistä toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Alueellisten ympäristökeskusten roolia alueiden käytön suunnitteluun liittyvänä neuvonta- ja asiantuntija-apua tarjoavana viranomaisena vahvistetaan. Kunnan ja ympäristökeskuksen tulee vähintään kerran vuodessa käydä kehittämiskeskustelu, jossa käsitellään kunnan alueiden käytön suunnitteluun ja sen kehittämiseen, vireillä oleviin tai lähiaikoina vireille tuleviin merkittäviin kaava-asioihin ja muihin yhteistyökysymyksiin liittyviä asioita. Vahvistusmenettelystä siirrytään siis ensisijaisesti neuvonta- ja asiantuntija-apua tarjoavaan suunnittelukulttuuriin.

Ympäristöministeriön ja alueellisten ympäristökeskusten työnjako muuttuu

Alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen yleinen ohjaus ja kehittäminen kuuluu ympäristöministeriölle, jonka tulee myös edistää, ohjata ja valvoa maakuntakaavoitusta. Alueellinen ympäristökeskus edistää ja ohjaa kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Kaavoitusmenettelyyn liittyvät valtionhallinnon tehtävät siirretään ympäristöministeriön hallinnonalalla pääsääntöisesti ministeriöltä alueellisille ympäristökeskuksille maakuntakaavoja ja kuntien yhteisiä yleiskaavoja lukuunottamatta.

Tälle ratkaisulle on monia perusteita. Hallinnon kehittämisen yleisenä linjana on viime vuosina ollut yksittäistapauksia koskevien tehtävien siirtäminen aluehallintoon. Suuntaus on näkynyt myös ympäristöhallinnossa esimerkiksi luonnonsuojelulain mukaisia tehtäviä järjestettäessä. Kaavoitusta lukuunottamatta missään muissa ympäristöhal-

linnon tehtävissä ei toimivaltaa ole jaettu ministeriön ja aluehallinnon kesken alueellisella perusteella. Myös kaupunkiseutujen kaavoituskysymysten käsittely samassa valtioon viranomaisessa kuntarajoista riippumatta perustelee tämänkaltaista muutosta.

Valtion roolin painottuminen neuvonta- ja asiantuntija-avun antamiseen vahvistusmenettelyn sijaan edellyttää aikaisempaa tiiviimpää vuorovaikutusta kuntien ja valtion viranomaisen kesken kaavoitusprosessin kulussa. Tämä sopii paremmin lähellä sijaitsevalle alueelliselle viranomaiselle kuin ministeriölle.

Muutoksenhakutien muuttuessa valtion viranomaisen saa valitusoikeuden kuntien kaavapäätöksistä lääninoikeuteen, kuten jäljempänä muutoksenhakua koskevassa alajaksossa tarkemmin tuodaan esille. Tämä tehtävä sopii paremmin lähellä sijaitsevalle ja paikalliset olosuhteet tunnevalle alueviranomaiselle kuin ministeriölle. Muutoksenhaun siirtyessä tuomioistuimille korostuu myös asiantuntijalausuntojen merkitys valituskäsittelyssä. Tällöin ympäristöministeriön tulisi voida olla keskeinen asiantuntijaviranomainen, joka antaa tuomioistuimille lausuntoja erityisesti yhteiskuntapolitiittista harjontaa edellyttävistä kysymyksistä. Jos ympäristöministeriö itse käyttää valitusoikeutta, se ei voi olla lausuntoviranomainen.

Toimivallan jaon tulee olla selkeä myös kansalaisen kannalta. Kaavoitukseen liittyvät läheisesti erityisesti rakennussuojelu- ja luonnonsuojelutehtävät. On luontevaa, että kaikki nämä tehtävät kuuluvat valtion hallinnossa samalle viranomaiselle.

Kaavojen sisältövaatimukset keskittyvät kaavatasojen oleellisiin kysymyksiin

Kaavojen sisältövaatimuksia ehdotetaan muutettavaksi merkittävästi verrattuna nykyiseen lainsäädäntöön. Tällä hetkellä seutukaavan ja yleiskaavan sisältövaatimukset ovat melko niukat ja yleispiirteiset. Ne sisältävät vain vähän täsmällisiä, oikeudellisesti vaikuttavia vaatimuksia. Sen sijaan yksityiskoh- taisten kaavojen - erityisesti asemakaavan - sisältövaatimukset on määriteltä laaja-alaisesti monien oikeudellisesti vaikuttavien kaavan laatuominaisuuksien avulla.

Kysymys kaavojen sisältövaatimuksista liittyy sekä suunnitteluprosessin kehittämiseen että muutoksenhakuun kaavoitusta kos-

kevissa päätöksissä. Lakiesitystä valmisteltaessa on näihin kysymyksiin liittyen pohdittu kahta vaihtoehtoa. Mahdollisena nähtiin kuvata kaavojen sisältöä kattavasti hyvää elinympäristöä koskevilla tavoitteilla, joita kaavoituksella tulee edistää. Toisena mahdollisuutena nähtiin sisältövaatimusten määrittely sitovasti reunaehdoilla eli rajoina, joita kaavoituksessa ei missään olosuhteissa saa ylittää. Jälkimmäinen tapa korostaa entisestään tarvetta kehittää suunnitteluprosessia avoimempaan ja vuorovaikutteiseen suuntaan siten, että kansalaisilla ja muilla osallisilla on paremmat mahdollisuudet vaikuttaa kaavoituksen sisältöön edellä kuvatulla tavalla. Tällainen sisältövaatimusten määrittelytapa sopisi erityisesti muutoksenhaun siirtyessä tuomioistuimiin nykyisen hallintotien sijasta.

Sisältövaatimukset esitetään määriteltäväksi jälkimmäisen vaihtoehdon suuntaisesti korostaen kunkin kaavatasojen tehtävää juuri sille tasolle kuuluvien kysymysten ratkaisemisessa. Laissa säädetään alueiden käytön suunnittelun yleiset tavoitteet, jotka ohjaavat kaikkea alueiden käytön suunnittelua. Yleisissä tavoitteissa täsmennetään ja konkretisoidaan kestävä kehityksen mukaisia lähtökohtia laajan ympäristökonseptin näkökulmasta. Huomiota kiinnitetään luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön lisäksi myös sosiaalisiin, kulttuurisiin, toiminnallisiin ja taloudellisiin kysymyksiin.

Varsinaiset kaavojen sisältövaatimukset määritellään eri kaavatasoilla siten, että niihin sisällytetään yleisistä tavoitteista kullakin kaavatasolla juuri niille ominaiset ja ratkaistavaksi tarkoitetut asiat. Nämä sisältövaatimukset ovat perusteena muutoksenhau-

le. Maakuntatasolla kiinnitetään erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Muita esille nostettuja asioita ovat maiseman ja muiden luonnonarvojen sekä kulttuuriperinnön vaalimiseen ja ekologiseen kestävyys liittyvät kysymykset. Virkistykseen soveltuvia alueita tulee varata riittävästi. Myös maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin, ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelyihin sekä vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväan käyttöön kiinnitetään huomiota.

Myös yleiskaavatasolla määritellään sisältövaatimukset melko laajasti. Erityistä huomiota kiinnitetään yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja ekologiseen

kestävyyteen sekä olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöön, asumisen tarpeisiin ja palveluiden saatavuuteen. Muita sisältövaatimuksia ovat rakennettuun ympäristöön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimiseen, virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys, elinympäristöjen turvallisuuteen ja terveellisuuteen sekä ympäristöhaittojen vähentämiseen liittyvät asiat. Yleiskaavassa on otettava huomioon myös mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla. Vielä on otettava huomioon mahdollisuudet eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön sekä kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset. Ranta-alueita koskeville yleiskaavoille säädetään erityisesti niitä koskevia sisältövaatimuksia.

Asemakaavatasolla sisältövaatimuksia koskevaan säännökseen otetaan ne keskeisimmät lähiympäristöön ja sen laatuun liittyvät asiat, joihin liittyviä ratkaisuja tehdään vasta asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. On myös huolehdittava, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei myöskään saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavien tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavoituksessa otettava huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset. Nykyisiä rantakaavoja vastaaville ranta-asemakaavoille on vielä omia sisältövaatimuksia.

Rakennussuojelulain ja rakennuslain suhdetta rakennusten ja kulttuurihistoriallisesti merkittävien ympäristöjen suojelussa ei tässä yhteydessä esitetä muutettavaksi. Suojelu-

kysymykset asemakaava-alueilla hoidetaan edelleen ensisijaisesti kaavoituksen yhteydessä.

Yleispiirteisemmät oikeusvaikutteiset kaavat ohjaavat yksityiskohtaisempaa kaavoitusta samaan tapaan kuin nykyisinkin.

Suunnittelutarvealue korvaa taaja-asutuksen ja auttaa yhdyskuntarakenteen ohjaamisessa

Ehdotuksessa korostetaan edelleen suunnittelun merkitystä maankäytön muutosten ohjaamisessa. Perinteiseen hajarakentamisoikeuteen ei puututa, mutta se syrjäytyy silloin, kun maankäytön suunnitelmallinen järjestäminen sitä edellyttää.

Lakiin otettaisiin uusi suunnittelutarvealueen käsite. Suunnittelutarvealueeseen sisältyy ensinnäkin suoraan lain nojalla alueita, jotka vastaavat nykyistä taaja-asutuksen käsitettä. Tällä tarkoitetaan myös sellaista yksittäistä rakentamista, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomasta lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Muita suunnittelutarvealueita kunta voi määritellä joko rakennusjärjestyksessä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Tällaisia alueita voidaan osoittaa siellä, missä alueen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla maankäytön suunnittelu on tarpeen erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi. Näitä suunnittelutarvealueita voivat olla muun muassa taajamien lievealueet, keskeisten liikenneväylien varsilla sijaitsevat alueet ja kaupunkiseuduilla keskusta ympäröivissä kunnissa sellaiset alueet, joihin kaupungin rakentamispaineet merkittävimmin heijastuvat. Suunnittelutarvealue voi liittyä myös sellaiseen tilanteeseen, jossa erityisharkinta on tarpeen tärkeiden suojelu- tai virkistysintressien takia. Tärkeisiin suojeluintressihin voi kuulua esimerkiksi yhtenäinen kulttuurimaisema. Myös liikenteen melualueisiin voi liittyä suunnittelutarvetta.

Suunnittelutarvealueella rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. Myös erityinen lupaharkinta rakennuslupamenettelyssä voi tulla kysymykseen, mikäli rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä yhdyskuntakehitykselle ja on ympäristöllisesti sopivaa. Suunnittelutarvealuetta koskevia rakentamisedellytyksiä on lievennetty kylä-

alueilla ja muilla rakentamispaineiltaan vähäisillä maaseutualueilla niiden yleiskaavan mukaisen rakentamisen helpottamiseksi.

Kaupan suuryksiköiden sijoittuminen hallintaan

Kestävän yhdyskuntakehityksen ja palvelujen saatavuuden turvaamiseksi ehdotetaan kaupan suuryksiköiden sijoittumisen ohjauksen kehittämistä.

Ympäristöministeriön asettaman suurmyymälätyöryhmän ehdotus suurmyymälöiden perustamisen ohjausta koskeviksi säännöksiksi nykyiseen rakennuslakiin valmistui 26 päivänä maaliskuuta 1997. Nyt kysymyksessä olevassa esityksessä kaupan suuryksiköiden ohjausta koskevat ehdotukset perustuvat työryhmän ehdotusten sovittamiseen uuteen kaava- ja lupajärjestelmään.

Kaavojen sisältövaatimuksissa korostetaan eri tasoilla palvelujen saatavuuteen ja yhdyskuntarakenteeseen liittyviä kysymyksiä. Vähittäiskaupan suuryksikön (yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruinen myymälä) rakennusluvan edellytyksenä maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolella on, että alue on varattu asemakaavassa erityisesti tätä toimintaa varten. Tämä ei kuitenkaan koske paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, kuten esimerkiksi huonekaluhalleja ja autokauppoja. Poikkeusluvalla vähittäiskaupan suuryksikön kaltainen vaikutuksiltaan merkittävä rakentaminen ei ole mahdollista, ei myöskään suunnittelutarvealueella ilman kaavoitusta.

Kuntien välinen yhteistyö kaupan suuryksiköiden ohjaamiseksi soveltuu hyvin tehtäväksi kuntien yhteisen yleiskaavan avulla.

Rakennuslainsäädännön kokonaisuudistuksen toteuttaminen edellyttää kohtuullisen siirtymäajan varaamista lain hyväksymisen ja voimaantulon välille. Kaupan suuryksiköitä on nykyisin suunnitteilla maan eri puolilla varsin runsaasti. Suuryksiköiden sijainnin ohjausta kaavoituksella onkin tarpeen tehostaa jo ennen kokonaisuudistuksen voimaantuloa. Tämän vuoksi suurmyymälöiden ohjaamiseksi välttämättömiä säännöksiä ehdotetaan sovellettaviksi jo ennen muuta lakia nykyisen rakennuslain ohella. Tästä ehdotetaan säädettäväksi lain voimaantulosäännöksissä.

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointiin uusi menettely

Rakennuslakiin lisättiin vuoden 1997 alussa voimaan tullut säännös kunnan velvollisuudesta seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja ryhtyä tarvittaessa toimenpiteisiin vanhentuneiden kaavojen muuttamiseksi. Tämä yleinen velvollisuus seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta säilyy myös uudessa laissa.

Uuteen lakiin ehdotetaan otettavaksi lisäksi säännös asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista. Kun asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, ei rakennuslupaa saa myöntää uuden rakennuksen rakentamiseen ennen asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia. Edellytyksenä arviointitarpeelle on, että kaava on merkittävältä osalta edelleen toteuttamatta ja rakennuksen rakentamisella on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä. Määräaikaa voidaan asemakaavassa erityisestä syystä lyhentää viiteen vuoteen tai pidentää 20 vuoteen. Jos arviointi on tehty viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana, ei uusi arviointi ole tarpeen. Arviointi voidaan samalla kertaa tehdä myös laajemmalla, arvioinnin kannalta tarkoitukseenmukaisella alueella, esimerkiksi kaupunginosittain.

Kunnan päätös, jolla kaava todetaan vanhentuneeksi, merkitsee samalla rakennuskiellon voimaantuloa alueella kaavan muuttamista varten. Rakennuskiellolle säädetty määräaika alkaa tällöin kulua.

Rantarakentamisen säännöksiin vain vähäisiä tarkistuksia

Rantarakentamisen ohjausjärjestelmän periaate on tuoreeltaan ratkaistu luonnonsuojelulain uudistuksen yhteydessä. Siinä syntynyt rantavyöhykemalli, jossa edellytetään rantavyöhykkeen suunnittelua ennen rakentamista, ehdotetaan sovitettavaksi uuden lain mukaiseen suunnittelujärjestelmään. Muuten uusiin säännöksiin tehtäisiin vain vähäisiä tarkistuksia, jotka perustuvat järjestelmästä saatuihin kokemuksiin. Nämä tarkistukset koskevat olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista sekä olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Rantakaavasta erillisenä kaavamuotona luovutaan. Rantojen käytön erityistarpeet otetaan huomioon erityisissä ranta-alueiden loma-asutusta koskevien yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimuksissa. Pääasiassa loma-asutusta rannoilla ohjaavia asemakaavoja (ranta-asemakaava) koskevat myös erityissäännökset maanomistajan mahdollisuudesta kaavaehdotuksen laadintaan, maanomistajan kustannusvastuusta ja kaavan toteuttamisesta.

Myöskään ranta-alueiden yleiskaavoja ei alisteta alueellisen ympäristökeskuksen vahvistettavaksi. Rantoja koskevista yleis- ja asemakaavoista on kuitenkin aina neuvoteltava ympäristökeskuksen kanssa niiden laatimisvaiheessa. Uuden rakennuksen rakentamista ranta-alueelle (rantavyöhyke ja nykyinen rantakaavan tarvealue) koskevat poikkeamiset käsittelee alueellinen ympäristökeskus. Maanomistajat ovat kunnan niin vaatiessa velvollisia osallistumaan myös rantayleiskaavan laatimiskustannuksiin heidän siitä saamansa hyödyn suhteessa.

Rakennus- ja toimenpidekieltojen enimmäispituutta rajoitetaan

Kaavojen laatimista varten asetettujen rakennus- ja toimenpidekieltojen enimmäispituutta rajoitetaan ja kieltojärjestelmää selkeytetään. Kieltojen asettamisesta ja jatkamisesta päättää yleensä kunta.

Kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon. Rakennuskielto on voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää kieltoaikaa enintään viidellä vuodella ja alueellinen ympäristökeskus kunnan hakemuksesta erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella.

Myös asemakaava-alueella rakennuskielto perustuu kunnan päätökseen. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden takia pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kestää kuitenkin enintään kahdeksan vuotta.

Nykyistä toimenpidekieltoa vastaava toimenpiderajoitus koskee asemakaava-aluetta ja myös yleiskaava-aluetta, jos yleiskaavassa on tätä koskeva määräys. Sama koskee aluetta, jolle kunta on asemakaavan laatimista varten määrännyt rakennuskiellon tai jolle

yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Maapolitiikan hoitamiseen ja kaavojen toteuttamiseen uusia keinoja

Maan lunastamista koskevat säännökset säilyvät sisällöllisesti pääasiassa entisellään. Nykyisen lain monimutkaisia ja yksityiskohittaisia lunastusperusteita yksinkertaistetaan ja säännöksiä yhdistetään. Rakentamattomuuden vaatimuksesta yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maan lunastamisessa luovutaan.

Julkisyhteisön lunastusvelvollisuus säilyy perusteiltaan nykyistä vastaavana. Lunastamisen sijasta on mahdollisuus myös haitan korvaamiseen.

Lakiin otettaisiin maankäyttösopimuksia koskeva säännös, joka luo kunnan yksityisoikeudelliseen sopimusvapauteen liittyvän perustan sopimusten käyttämiseksi maapolitiikan hoidon apuvälineenä. Maankäyttösopimuksilla ei kuitenkaan voi ohittaa maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöön perustuvaa kaavoitusmenettelyä. Maankäyttösopimuksista on myös tiedotettava kaavoituskatsauksen ja kaavoituksen yhteydessä. Maankäyttösopimusten tarve liittyy useimpiin kaavoituksesta johtuvien kustannusten ja hyötyjen jakamiseen yksityisen maanomistajan ja kunnan välillä.

Pääasiassa rakennettujen alueiden uudistamisen tehostamiseksi lakiin ehdotetaan otettavaksi mahdollisuus kehittämisalueiden nimeämiseen. Tarvetta tällaiseen menettelyyn on arvioitu olevan esimerkiksi lähiöiden uudistamisessa tai kaupunkirakenteessa olevien alueiden käyttötarkoituksen muuttuessa. Myös rakentamattoman alueen nimeäminen kehittämisalueeksi voisi olla perusteltua esimerkiksi pyrittäessä uuden asuin- tai työpaikka-alueen tehokkaaseen toteuttamiseen erityisistä asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä.

Kehittämisaluetta koskeva päätös olisi voimassa määräajan, enintään 10 vuotta. Alueella voitaisiin käyttää muista alueista poikkeavia erityisjärjestelyjä. Alueen toteuttamistavastuu on mahdollista osoittaa alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi. Muut ehdotetut toimenpiteet liittyvät kiinteistöjärjestelyihin, maanomistajilta perittäviin kehittämismaksuihin, etuosto-oikeuden laajentamiseen sekä erityisten asunto- tai elinkeinopoliittisten tukitoimien suuntaamiseen. Kehittämisalueiden nimeämisen yh-

teydessä päätetään, mitä näistä erityisjärjestelyistä sovelletaan. Kehittämisaalueet osoitetaan yleensä kaavoituksen tai kaavan laatimispäätöksen yhteydessä.

Lakiin nyt ehdotettavalla kehittämisaluesäännöllä luotaisiin mahdollisuus rajattujen alueiden kehittämisessä tarpeellisten erikseen määriteltävien erityisjärjestelyjen käyttämiseen. Tarkoituksena on, että säännösten käyttämistä seurataan ja siitä saatavien kokemusten perusteella säännöstöä edelleen kehitetään. Tässä yhteydessä saatua tulla harkittavaksi myös mahdollisuus täydentää lakiin nyt ehdotettavien erityisjärjestelyjen valikoimaa.

Katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttaminen kuuluu edelleen pääsääntöisesti kunnalle. Kunta voi erikseen jakaa kadunpitoon liittyvää velvollisuuttaan sopimuksin. Katua ja rakennuskaavatieä koskevat erot poistetaan. Ehdotuksen mukaan katualue määritellään aikaisempaa laajemmin tilana, johon sisältyvät myös kadun ylä- ja alapuoliset rakenteet. Katu rakennetaan kunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Myös tässä suunnittelussa on pyrittävä vuorovaikutteiseen menettelyyn. Tarvittaessa tällainen suunnitelma on laadittava myös muun yleisen alueen, esimerkiksi puiston toteuttamisesta. Katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelulta edellytetään taajamakuullisesti ja ympäristöllisesti riittävän korkeaa tasoa.

Asemakaava-alueella kunta saa edelleen korvauksetta omistukseensa yleisen tien tiealueen kaavan tullessa lainvoimaiseksi. Kaavamuotojen yhdistämisen johdosta tämä koskee jatkossa kaikkia kuntia. Myös nykyisin kaupungeilla asemakaava-alueilla oleva oikeus saada katualue omistukseensa kiinteistötoimituksella koskee kaikkia kuntia.

Katualueiden ilmaisluovutusvelvollisuus koskee ehdotuksen mukaan jatkossakin vain ensimmäistä asemakaavaa. Muutenkin säännökset säilyvät pääosin ennallaan. Ilmaisluovutusvelvollisuudessa noudatetaan nykyisin kaupungeja koskevia säännöksiä. Tämä tarkoittaa sitä, että kaikissa kunnissa maanomistajalle on maksettava korvausta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 % hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella.

Kaavoituksen toteuttamiseen liittyviä järjestelyjä jo rakennetussa ympäristössä tehos-

tetaan. Leikki- ja autopaikkojen järjestämisen kuuluisi rakentamisen yhteyteen. Autopaikkojen niin sanotusta vapaaksiostojärjestelystä otetaan säännös lakiin. Leikkipaikkojen ja oleskelualueiden kohdalla otetaan huomioon myös lähialueen tarjoamat mahdollisuudet.

Rakennusrasitteita koskevia säännöksiä tehostetaan muun muassa sopimukseen perustuvia rasitetyyppejä väljentämällä ja säättämällä pakkorasitteista ja rasitteista kunnan hyväksi esimerkiksi kulkuyhteyksien järjestämiseksi. Myös kiinteistöjen yhteisiä laitoksia varten tarvittavasta menettelystä ja tähän liittyvistä oikeussuhteista sekä usean kiinteistön yhteisiä pihajärjestelyjä koskevasta menettelystä säädetään.

Kuten edellä on tuotu esille, ehdotukseen ei sisälly kehittämisalueita lukuun ottamatta kovin merkittäviä muutoksia kaavojen toteuttamiseen liittyviin menettelyihin ja vastuisiin. Kaavojen toteuttamiseen liittyvää julkisten ja yksityisten toteuttajatahojen kustannusten ja vastuiden jakoa selvitetään koko laajuudessa erikseen. Selvityksen pohjalta annetaan mahdollisesti tarvittavat lakiesitykset.

Kaavamuotojen yhdistäminen edellyttää kiinteistönmuodostuksen uudistamista

Asema-, rakennus- ja rantakaavan yhdistäminen yhdeksi kaavamuodoksi (asemakaava) edellyttää muutoksia kiinteistönmuodostamislakiin (554/1995). Näitä koskeva esitys on valmisteltu maa- ja metsätalousministeriössä. Kiinteistönmuodostamislain muutokset on tarkoitus saattaa voimaan samaan aikaan tämän lain kanssa.

Korttelin jakaminen tontteihin ja rakennuspaikkoihin tapahtuu pääsääntöisesti asemakaavassa joko sitovasti tai ohjeellisesti. Tonttijako on mahdollista tehdä erillisenäkin nykyiseen tapaan. Jos tonttijakoa ei ole lainkaan hyväksytty, rakennuspaikka määritellään rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Tämä voi olla tarpeellista esimerkiksi teollisuusalueilla, missä kaavan laatimisvaiheessa eivät tulevien toimintojen tarpeet vielä ole tiedossa.

Rakennuslupa voidaan sitovan tonttijaon alueella myöntää vain tonttijaon mukaan muodostetulle ja kiinteistörekisteriin merkitylle kiinteistölle (tontti). Muilla kuin sitovan tonttijaon alueilla on rakennuslupan hakijan osoitettava hallitsevana lupahakemuk-

sen mukaista rakennuspaikkaa. Tällöin rakennuslupan myöntämistä harkittaessa on katsottava, että korttelin muut osat säilyvät rakentamiskelpoisina.

Kaavoitus ja rakentamisen muu ohjaus sovitaan toisiinsa

Kaava ei luonnollisestikaan ole itsetarkoitus. Erityisesti asemakaavoitus ja rakentamisen viranomaisvalvonta on sovitettava yhteen sillä tavoin, että hallinnollinen tehtäväjako hyvän elinympäristön luomiseksi ja säilyttämiseksi on oikea ja tukee yksityisen ja julkisen tahon kaavan toteuttamiseen liittyviä toimia.

Rakentamisen ohjaus ja valvonta säilyisi kunnan rakennusvalvontaviranomaisen asiana. Laissa säädetään myös rakennustarkastajasta. Kunnan vapaus järjestää hallintonsa ja peria viranomais toimista maksu säilyy nykyisen laajuisena.

Suunnittelutarvealueeksi osoitetun alueen lupamenettely ja kunnan poikkeamisvalta rakentamista koskevista säännöksistä on mahdollista yhdistää rakennuslupamenettelyyn. Kaavoitukselle ja rakentamiselle asetettävien tavoitteiden on oltava yhdensuuntaisia ja tuettava kestävä kehityksen konkritisointumista rakennettua ympäristöä koskevissa muutoksissa ja rakennusten elinkaariajattelun huomioon ottamisessa.

Lain yleisenä tavoitteena on selkeyttää säännöstöä ja nostaa rakentamista koskevat perussäännökset lain tasolle. Yksityisen ja yhteiskunnan välisiä suhteita rakentamisessa järjestävät säännökset ovat laissa. Asetustasolla säädetään sellaisista rakentamista vähäisemmistä toimenpiteistä ja rakennusvalvonnan menettelymuodoista, jotka ajan oloon ehkä nopeimmin vaativat tarkistamista.

Kun rakentamissäännöstö koskee sellaisenaan koko maata, kunnan rakennusjärjestystä tulee edelleenkin käyttää kuntien ja olojen eroavuuksista johtuvan tarpeellisen jouston järjestämiseen rakentamisen ohjauksessa.

Rakentamisen laatu ja vastuu tasapainoon

Rakentamisen laatua koskeviin ajankohtaisiin ongelmiin etsitään ratkaisua vastuujärjestelmien tiukentamisesta, rakennusalan itsensä kehittämistä laatu järjestelmistä, raken-

tamisen eri tehtävissä vaadittavan pätevyyden osoittamisesta sekä rakentamiseen kohdistuvasta ja hyvää laatua tukevasta valvonnasta.

Nykyisin omaksuttua niin sanottua suhteutettua viranomaisvalvontaa tarkistetaan siten, että rakennuksen suunnittelijoina toimiville ja työnsuorituksesta vastaaville asetetaan nykyistä tarkemmat pätevyysvaatimukset. Samalla säädetään heidän tehtävistään ja siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on erityinen huolehtimisvelvollisuus rakentamisen hyvästä lopputuloksesta.

Rakentamisen lupa- ja ilmoitusjärjestelmää selkeytetään. Rakentamiseen ja olennaisiin rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteisiin vaaditaan rakennuslupa. Tätä myös koskisivat koko laajuudessaan kaavoituksesta johtuvat kiellot ja rajoitukset. Rakennelmiin ja laitoksiin sekä rakennuksen ulkoasua muuttaviin toimenpiteisiin tarvitaan toimenpidelupa. Tämän kohdalla kaavoitus olisi soveltuvin osin otettava huomioon ja valvonta kohdistuisi lähinnä toimenpiteen maankäyttöliisiin ja ympäristöllisiin vaikutuksiin. Kevyet rakennelmat ja laitokset jäävät jälkivalvonnan varaan. Kunta voisi rakennusjärjestyksellä sovittaa toimenpidelupaa vaativan valvonnan niin alueellisesti kuin menettelytavankin suhteen tarvetta vastaavaksi. Maisemaa muuttaviin maanrakennustöihin ja puuston kaatamiseen kaava-alueella ja kaavoitettavilla alueilla tarvitaan maisematyölupa.

Erityistä huomiota kiinnitetään rakentamisen tekniseen tarkastukseen, johon kuuluvat erityissuunnitelmien laatiminen ja työn suoritukseen kohdistuva valvonta. Nykyjärjestelmän mahdollisuutta jakaa vastuuta määrätyn edellytyksin yksityiselle täsmennetään ja sen käyttömahdollisuutta laajennetaan. Työnsuorituksen todentamiseksi otetaan käyttöön työmaan tarkastusasiakirja ja loppukatselmuksessa noudatettua asiakirjakäytäntöä selkeytetään. Osa rakentamisen teknistä tarkastusta koskevista säännöksistä jää asetustasolle.

Valmistelun aikana on selvitetty mahdollisuutta antaa rakentamisen tekninen tarkastus myös yksityisen tarkastusyhteisön asiaksi. Kun tällainen järjestely kuitenkin vaatisi erillisen lainsäädännön ja tarkastusyhteisön toiminta kytkeytyisi myös vielä selvittävänä olevaan rakentamisen virhevakuusjärjestelmään, asia on jätetty tuossa yhteydessä edelleen valmisteltavaksi.

Rakennettu ympäristö ja korjausrakentamisen korostuvat

Rakentamissäännöstö sovitetaan sellaiseksi, että rakennetun ympäristön huomioon ottaminen ja korjausrakentaminen korostuvat. Säännösten painottumista uudisrakentamiseen tarkistetaan ja huolehditaan siitä, että se sallii joustavan ja varoen suoritettua korjaustoiminnan. Tämä saattaa vaatia myös rakentamismääräysten tarkistamista ja korjaustoiminnan luvanvaraisuuden täsmentämistä. Rakennusten muunneltavuus, korjattavuus ja huollettavuus otetaan huomioon jo rakennussuunnittelussa.

Rakennuksen purkamisen luvanvaraisuutta laajennetaan. Samassa yhteydessä huolehditaan rakennusjätteen vähentämisestä ja purettavien rakennusosien hyötykäytöstä. Rakennetun ympäristön kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset ominaispiirteet säilytetään ja niitä vaalitaan.

Rakennuksen omistajan kunnossapitovelvollisuutta täsmennetään ja viranomaisten mahdollisuuksia puuttua tässä havaittuihin laiminlyönteihin tehostetaan. Myös ympäristönhoitoa koskevia säännöksiä tarkistetaan ja niiden käyttöalaa laajennetaan. Otetaan käyttöön mahdollisuus velvoittaa kiinteistönomistaja suorittamaan rakennuksen kunto-tutkimus.

Rakennusluvassa voitaisiin määrätä rakennusta varten laadittavaksi käyttö- ja huolto-ohje. Tämä jo nyt valtion tukemassa asunto-rakentamisessa käytetty ohje heijastuu elinkaarijattelun korostukseen jo rakennussuunnittelussa ja antaa perustan suunnitelmalliselle kiinteistönpidolle.

Yhteydet muuhun lainsäädäntöön järjestetään

Alueiden käytön ja rakentamisen yhteydessä tulevat sovellettaviksi maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi monet muutkin lait. Alueiden käytön suunnittelun mahdollisuuksia ohjata yhdyskuntien kehittämistä ja ympäristön käyttöä parannetaan. Myös näiden muiden lakien nojalla suunniteltaessa ja päätettäessä ympäristönkäytön järjestämisestä on otettava huomioon tämän lain alueiden käyttöä koskevat tavoitteet ja suunnitelmat. Rakentamisen lupien, ympäristölupien ja muiden viranomaispäätösten suhdetta selkeytetään.

Keskeisiä lakeja tässä suhteessa ovat tie-

ja muu verkostolainsäädäntö, kemikaalilaki (744/1989), vesilaki (264/1961) ja maa-ainelaki (555/1981), joita koskevia muutosehdotuksia tähän esitykseen sisältyy. Myös valmisteilla oleva uusi ympäristönsuojelulaki on alueiden käytön ja rakentamisen kannalta keskeinen.

Luonnonsuojelulain vaikutukset kaavoitukseen sekä lupa-asioihin ja muihin viranomaispäätöksiin säilyvät nykyisellään. Laikiin otettaisiin säännös maanomistajan mahdollisuudesta saada korvaus rakentamisen estymisestä Natura 2000 -verkostoa koskevan luonnonsuojelulain säännöksen vuoksi. Korvausmahdollisuus koskisi tilannetta, jossa luvan myöntämiselle ei olisi ollut muutoin estettä.

Kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön tarkistamista kaavamutojen yhdistämisen edellyttämällä tavalla on käsitelty edellä.

Valmistelutyössä on myös selvitetty esityksen yhteyttä eräistä naapuruussuhteista annetun lain (26/1920) säännöksiin. Vaikka monet naapuruussuhdelain säännökset olisivatkin siirrettävissä ajanmukaistettuina tämän esityksen säännöksiksi, ne kuitenkin koskevat myös sellaisia toimenpiteitä, jotka ovat maankäyttö- ja rakennuslain soveltamisalan ulkopuolella. Lisäksi on otettu huomioon valmisteltavana oleva ympäristönsuojelua koskeva lainsäädäntö, jonka yhteydessä kootusti järjestettäisiin asiaa koskevat lainsäädännöt.

Muutoksenhaku kuntien kaava-asioissa tuomioistuimiin

Rakennuslainsäädännössä on kahdentyypisiä ratkaisuja, joihin muutosta voidaan hakea valittamalla: toisaalta kaavoja koskevat kunnalliset tai maakunnalliset päätökset ja toisaalta yksittäistä rakennushanketta koskevat lupa-asiat. Lupa-asiat jakaantuvat vielä varsinaisiin rakennuslupiin, suunnittelutarvealuetta koskeviin ratkaisuihin ja rakennuslupan yhteydessä tai erikseen tehtävään, kaavoituksellista harkintaa sisältäviin poikkeamispäätöksiin.

Muutoksenhakuasteita on kaksi, ensi asteen muutoksenhaku ja jatkovalitus. Ylin muutoksenhakuaste on kaikissa tapauksissa korkein hallinto-oikeus.

Ensi asteen muutoksenhaku maakuntakaa-voista säilyy nykyisenkaltaisena. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä valite-

taan ympäristöministeriöön, joka toimii myös kaavan vahvistavana viranomaisena. Tämä koskee myös kuntien yhteistyössä laatimaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Yleiskaavan, asemakaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä haetaan muutosta valittamalla lääninoikeuteen. Tämä on oleellinen muutos nykyiseen käytäntöön, jossa ensi asteen muutoksenhaku kohdistuu kaavan vahvistavalle viranomaiselle, ympäristöministeriölle tai alueelliselle ympäristökeskukselle. Muutos vastaa lainsäädännön kehittämisessä viime vuosina omaksuttua yleistä linjaa, joka ilmenee muun muassa 1 päivänä joulukuuta 1996 voimaan tulleen hallintolainkäyttölaissa (586/1996). Muutoksen ovat kaavoituksen osalta tehneet mahdolliseksi kaavojen sisältövaatimusten uudenlainen määrittely ja suunnitteluprosessin kehittäminen entistä enemmän vuorovaikutteiseen ja keskustelemaan suuntaan, kuten edellä on kuvattu. Alueelliset ympäristökeskukset voivat lisäksi tehdä kunnalle oikaisuohotuksen sen kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen. Kunnan on tällöin harkittava asia uudelleen ja tehtävä uusi asiaa koskeva päätös valtuustotasolla.

Kaava-asioista valittaminen perustuu kunnallisvalitukseen, jolloin valitusoikeus on kaikilla kunnan jäsenillä. Valitusoikeus on myös alueellisella ympäristökeskuksella ja muillakin valtion viranomaisilla toimialaansa kuuluvissa asioissa sekä maakunnan liitolla ja kunnalla, jonka alueella kaavassa osoitettua maankäyttöä on vaikutuksia. Kaavoista voivat valittaa myös paikalliset ja alueelliset yhteisöt toimialaansa kuuluvissa asioissa. Maakuntakaavasta valitusoikeus olisi myös valtakunnallisella yhteisöllä, kun kysymys on valtakunnallisten tavoitteiden vastaisuudesta.

Muutosta kunnan viranomaisen muusta kuin kaavaa ja rakennusjärjestyksestä koskevasta päätöksestä haetaan valittamalla lääninoikeuteen. Valitusoikeus rakennus- ja toimenpideluvasta liittyy asianosaisuuteen. Viereisen tai vastapäisen rakennuspaikan omistajan ja haltijan lisäksi valitusoikeus on myös sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa sekä kunnalla.

Maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä valitusoikeus on edellä kuvattua laajempi. Edellisten lisäksi niistä voivat valittaa

kaikki kunnan jäsenet, alueellinen ympäristökeskus sekä sellainen naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa.

Alueellinen ympäristökeskus ja muut viranomaiset toimialaansa kuuluvissa asioissa sekä naapurikunta voivat valittaa myös poikkeamispäätöksestä sekä kunnan viranomaisen suunnittelutarveasiaa koskevasta päätöksestä. Kaikilla kunnan jäsenillä ei kuitenkaan ole valitusoikeutta näistä päätöksistä, vaan kunnan jäsenten valitusoikeus perustuu asianosaisuuteen. Valitusoikeus kuitenkin on sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen.

4. Esityksen vaikutukset

4.1. Taloudelliset vaikutukset

Lain tavoitteissa ovat taloudellisuuteen liittyvät kysymykset keskeisesti esillä. Kaiken suunnittelun tavoitteena on edistää yhdyskuntarakenteen, alueiden käytön ja yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta. Näihin kysymyksiin liittyy kiinteästi myös liikenteen tarkoituksenmukainen järjestäminen. Rakentamisen tulee perustua kestäviin ja taloudellisiin ratkaisuihin ja tämä koskee myös rakentamisen elinkaariominaisuuksia. Tavoitteissa halutaan edistää myös elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä, mikä liittyy lakiin omaksuttuun kehittävään otteeseen.

Mahdollisuuksien luominen yhdyskuntarakenteen ohjaamiseen ja kehittämiseen korostuvat laissa monella tavalla. Tämä on keskeisin kysymys lain taloudellisista vaikutuksista. Suomen kansallisvarallisuudesta noin 3/4 on rakennettua ympäristöä. Sen arvo on eräiden arvioiden mukaan ollut muutamia vuosia sitten noin 2 000 miljardia markkaa. Yhdyskuntien rakentaminen ja ylläpito (liikenne mukaan lukien) vievät vuosittain noin 40 % bruttokansantuotteestamme. Suunnitteluvaiheeseen panostamalla ja yhdyskuntarakenteeseen vaikuttamalla voidaan aikaansaada merkittäviä taloudellisia säästöjä.

Suunnitelmallisuuden korostuminen yhdyskuntarakenteeseen liittyvissä kysymyksissä on laissa voimakkaasti esillä. Tämä näkyy esimerkiksi yleispiirteisten kaavojen sisältövaatimuksissa. Auerakenteen kehittäminen on yksi valtakunnallisista tavoitteista. Nämä tavoitteet konkretisoituvat maakuntatasolla.

Yleiskaavan painoarvoa on lisätty. Tämä merkitsee myös sitä, että yhdyskuntarakenteeseen liittyviä ratkaisuja tarkastellaan entistä laajempina kokonaisuuksina ja ne ovat nykyistä suunnitelmallisempia. Yhteinen yleiskaava antaa erityisesti kaupunkiseuduilla välineen päästä näihin päämääriin.

Suunnitelmallisuuden korostumiseen liittyy myös suunnitteluprosessin kehittäminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman avulla halutaan aikaisempaa paremmin jo suunnittelun alkuvaiheessa päästä vuorovaikutukseen niiden tahojen kanssa, joihin suunnittelulla vaikutetaan. Tämä tuo aikaisempaa paremmin esille mahdollisuuden sovittelua ristiriitoja suunnittelun kuluessa ja siten mahdollistaa suunnittelun nopeutumisen.

Suunnittelutarvealueiden määrittäminen antaa nykyistä paremmat mahdollisuudet ohjata yhdyskuntarakennetta asemakaava-alueiden ulkopuolella. Samalla tämän mahdollisuuden käyttöönotto kaventaa hajarakentamisen mahdollisuuksia niillä alueilla, joilla suunnittelun tarve astuu tämän oikeuden yläpuolelle. Tällä on myös maanomistajiin kohdistuvia vaikutuksia.

Kaupan suuryksiköiden sijoittumisen ohjaus tehostuisi niin, että suurmyymälät sijoituisivat yhdyskuntarakenteellisesti edullisemmin. Tämä vähentäisi sekä valtion että kuntien tie- ja katuverkon investointitarpeita, jotka olisivat johtuneet suuryksiköiden sijoittumisen edellyttämistä uusista yhteyksistä tai entisten yhteyksien ja liittymien parantamisesta. Kuntien osalta vähennystä kustannuksiin aiheutuisi mahdollisesti myös muun kunnallistekniikan laajentamistarpeiden vähenemisestä. Kunnissa kauppalpalvelujen väheneminen asuinalueilta ja niiden noutotäisyyden kasvu on lisännyt sosiaalipalvelujen menoja vanhusten ja liikuntaesteisten kotipalvelujen tuottamisessa. Tältä osin esitys vaikuttaa kuntien palvelukustannusten nousua ehkäisevästi.

Kaavojen ajantasalla pitämiseen ja ajanmukaisuuden arviointiin liittyvillä säännöksillä on myös taloudellista vaikutusta. Ehdotetut järjestelyt edistävät kaavojen toteuttamista erityisesti niillä alueilla, joilla on rakentamispaineita ja joilla kaavavaranto ei toteuttamistarpeeseen nähden ole ylimitoitettu. Tällöin myös kaavoitettuihin alueisiin sitoutuneet kustannukset saadaan aikaisempaa nopeammin hyödynnetyksi.

Kaavojen toteuttamatta jäämisestä aiheutuu yleisesti huomattavia ylimääräisiä kustan-

nuksia sekä kunnille että kunnallisteknisten maksujen maksajille. Kaavojen toteuttamisen edistämistä selvittäneen työryhmän mietinnössä (Kaavojen toteuttamisen edistäminen, YM, työryhmän raportti 3/1992) arvioitiin toteutumattomien tai vajaasti rakennettujen alueiden rakennetusta mutta käyttämättömästä tai vajaakäyttöisestä kunnallistekniikasta johtuviksi korkotappioiksi 1980-luvulla lähes 290 miljoonaa markkaa vuodessa. Alueiden pitkistä rakentamisajasta johtuen katsottiin osan kunnallistekniikasta tulevan käyttöön niin myöhään, että se on jo kulunut ja sen käyttöä arvioitiin vähentyneen jopa puoleen. Tästä koituviksi vuosittaisiksi lisäkustannuksiksi mietinnössä arvioitiin noin 410 miljoonaa markkaa.

Kaavoitettujen kiinteistöjen käyttämiseen velan vakuutena ei kaavojen ajanmukaisuuteen liittyvillä säännöksillä voida katsoa olevan vaikutuksia. Nykyistenkin säännösten mukaisesti kunnat voivat vapaasti päättää ja niiden tulisinakin päättää kaavojen tarkistuksista silloin, kun kaavat eivät enää ole sisällöltään ajanmukaisia saattaen alueet samalla rakennuskieltoon. Uudistus ei siten lisää kaavojen pysyvyyteen liittyvää epävarmuutta. Se päinvastoin antaa luotettavuutta kaavan toteuttamiskelpoisuudesta siinä vaiheessa, kun toteuttamishankkeeseen sidotaan merkittäviä kustannuksia.

Rakennuskieltojen määräaikaisuus edellyttää kunnilta panostamista suunnitteluun. Tämä voi aiheuttaa ongelmia niissä kunnissa, missä pitkäaikaiset rakennuskiellot kattavat merkittäviä alueita. Toisaalta mahdollisuus suunnittelutarvealueiden määrittämiseen tuo uusia välineitä niiden ongelmien hoitamiseen, joita kielloilla on pyritty käsittelemään. Maanomistajien kannalta nämä säännökset ovat parannus tilanteeseen, missä epävarmuus alueiden tulevasta käytöstä on kestänyt kohtuuttoman kauan.

Vaikka uudistukseen ei sisällykään merkittäviä kaavojen toteuttamiseen liittyviä julkisten ja yksityisten toteuttajatahojen vastuiden muutoksia, on toteuttamista koskevilla säännöksillä myös taloudellisia vaikutuksia. Joustavammat toteuttamisjärjestelyt todennäköisesti vähentävät maankäytösopimusten tarvetta. Sopimuksilla voidaan toisaalta sopia kaavojen aiheuttamien kustannusten ja niiden tuomien hyötyjen jaosta kuntien ja maanomistajien välillä.

Kehittämisaikavälien muodostaminen avaa vielä laajemmat mahdollisuudet järjestellä

suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyviä taloudellisia kysymyksiä. Kehittämiskustannusten toteuttaminen voidaan osoittaa sitä varten muodostettavan yhteisön tehtäväksi, mikä tuo mukaan uusia osapuolia myös taloudelliseen vastuunjakoon.

Katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttaminen kuuluu edelleen pääsääntöisesti kunnalle. Ilmaisluovutuksen periaatteet säilyvät suurelta osalta ennallaan. Kaupunkeja koskevat nykyiset säännökset ilmaisluovutuksen määrästä laajenevat koskemaan myös muita kuntia.

Yhteen kaavamuotoon siirtyminen aiheuttaa kustannuksia, koska kiinteistönmuodostamistoimituksiin liittyviä järjestelmiä ja ohjelmistoja pitää uudistaa. Kustannukset kohdistuvat sekä valtioon että kiinteistönmuodostustehtäviä hoitaviin kuntiin.

Rakentamisen laatua koskevilla säännöksillä on myös taloudellista vaikutusta. Huomiota on kiinnitettävä erityisesti rakennuksen elinkaariominaisuuksiin. Tämä nostaa esille esimerkiksi energiatalouden vaatimusten huomioon ottamisen. Mahdolliset lisäkustannukset säästetään moninkertaisesti rakennusten käytön kustannuksissa. Rakentamismääräyksiä valmisteltaessa säännönmukaisesti selvitetään niiden vaikutukset rakentamiskustannuksiin. Tätä koskevat arviot ovat myös perustana määräyksiä annettaessa. Rakennuskustannusten lisäksi kiinnitetään huomiota rakennuksen käyttöön, huoltoon ja korjausmahdollisuuksiin määräysten taloudellisia vaikutuksia arvioitaessa.

Rakennuslupien myöntämisedellytyksissä asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella otetaan nykyistä paremmin huomioon kunnalle aiheutuvat toteuttamiskustannukset. Lupahakemusta ratkaistaessa on huolehdittava siitä, että teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäriönnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle erityisiä kustannuksia.

Säännös maanomistajan mahdollisuudesta saada korvaus, jos rakennus- tai toimenpidelupahakemus on hylätty luonnonsuojelulain Natura 2000 -verkostoa koskevan rajoituksen vuoksi, tulee sovellettavaksi, jollei luvan myöntämiselle olisi ollut muutoin estettä. Korvausvelvollisuuden edellytyksenä on lisäksi, ettei maanomistaja luvan epäämisen johdosta voi käyttää maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Korvaussäännös rajautuisi sovellettavaksi suunnittelutarvealueiden ja rantavyöhykkeiden ulkopuolisilla haja-asutustyyppisillä alueilla, jotka kiinteis-

töarvioinnissa yleensä hinnoitellaan maa- ja metsätalousalueina. Ehdotuksen mukaan korvattaisiin yksittäistapauksissa maanomistajan menetys konkreettisen ja muutoin toteuttamiskelpoisen rakennushankkeen estyessä pelkästään luonnonsuojelulaista aiheutuvan rajoituksen vuoksi. Käytännössä rakennushankkeita korvaussäännöksen piiriin tulevilla Natura 2000 -verkoston alueilla olisi melko vähän. Koska luonnonsuojelulain säännös ei myöskään välttämättä estäisi rakentamista ainakaan koko kiinteistön alueella, korvaustapauksia voidaan arvioida olevan varsin vähän. Säännöksen taloudellinen vaikutus voidaan näin ollen arvioida vähäiseksi.

Esityksellä ei ole tarkoitus muuttaa rakennuslain perusteella suoritettavaa valtionosuutta. Suoraa viittausta valtionosuuslain säädäntöön lakiin ei sisältyisi. Valtionosuus sisältyisi siten valtion yleisenä rahoitustukena yleiseen valtionosuuteen.

4.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Uuden lain tavoitteissa korostetaan kansalaisten osallistumisen ja vaikuttamisen turvaamista asioiden valmistelussa. Suunnittelun vuorovaikutteisuuden ja avoimen tiedottamisen lisääminen on yksi uudistuksen keskeisistä periaatteista. Tämä merkitsee suunnitteluprosessiin panostamista eikä ainakaan vähennä tällä hetkellä suunnittelun parissa työskentelevän henkilöstön tarvetta. Kuitenkin täytyy muistaa, että vuorovaikutteinen suunnittelu ei toteudu pelkästään henkilöstöä lisäämällä. Kysymys on uudelaista yhteistyöotteesta, missä erilaiselle asiantuntijuudelle luodaan edellytykset työskennellä yhdessä kansalaisten kanssa samassa prosessissa.

Ympäristöministeriön tehtävät alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen ylämpänä ohjaajana tulevat muuttamaan. Ministeriön tehtävistä poistuu yleis- ja asemakaavojen vahvistaminen niihin liittyvine valituksineen. Näitä kaavoja on ministeriössä käsitelty vuosittain noin 180. Myös poikkeuslupa-asioiden ja alueellisten ympäristökeskusten päätöksistä tehtyjen valitusten (pääasiassa poikkeuslupa-asioita) käsittely poistuu. Vuonna 1997 poikkeuslupahakemuksia ja niitä koskevia valitusasioita käsiteltiin kumpiakin noin 400.

Uusina tehtävinä ministeriölle tulevat ehdotuksen mukaan kuntien yhteisten yleiskaa-

vojen vahvistaminen, valtakunnallisten tavoitteiden valmistelu niihin liittyvine neuvotte-luineen sekä erilaiset asiantuntijatehtävät esimerkiksi lausunnonantajana tuomioistui-mille kaavojen muutoksenhaun yhteydessä. Lisäksi ministeriö tukee asiantuntemuksel-laan alueellisia ympäristökeskuksia suurim-pien kaupunkien ohjaustehtävissä.

Kun vielä otetaan huomioon, että ministe-riö ei nykyisessä työtilanteessa ole voinut käyttää riittävästi resursseja yleisiin kehittä-mis- ja ohjaamistehtäviin, ei tehtävien muut-tuminen pienennä merkittävästi ministeriön henkilöstötarpeita. Voidaan kuitenkin arvioida, että uuteen lakiin liittyvän siirtymäkauden, joka tulee olemaan noin 2—3 vuotta, päättyessä voidaan ministeriön kaavoituk-seen liittyviä henkilövoimavaroja pienentää neljää henkilötyövuotta vastaavalla määrällä.

Ympäristökeskusten tehtävistä poistuvat kaavojen vahvistuskäsittelyt sekä taaja-asu-tuspoikkeuslupien käsittelyt ranta-alueita lukuunottamatta. Ympäristökeskusten vah-vistuskäsittelyssä vuonna 1997 oli yhteensä noin 830 kaavaa, joista noin 100 kaavaan liittyi valituksia. Taaja-asutuspoikkeuslupia käsiteltiin noin 1 100, joista arviolta 100 si-jaitsi rannoilla. Rantoihin liittyvien poik-keuslupien määrä ja myös muiden ympäris-tökeskuksiin käsiteltäväksi jäävien poikkeus-lupien määrä säilyy pääosin ainakin lähitu-levaisuudessa ennallaan.

Ehdotuksen mukaisesti ympäristökeskuk-sille siirtyy ympäristöministeriöltä sille nykyisin kuuluvien 16 kaupungin kaavoitus-ta koskeva ohjaus ja valvonta sekä niihin liittyvät neuvottelut. Ympäristökeskuksille siirtyviä poikkeuslupa-asioita näissä kaupun-geissa on arviolta 100. Lisäksi lakiehdotuk-sen sisältämä suunnittelukulttuurin muuttu-minen näkyy selkeästi ympäristökeskusten tehtävissä. Kaavoitukseen liittyvä ennako-ohjaus ja neuvonta sekä merkittävässä sisäl-löllisissä kysymyksissä että kaavoitusproses-sin osalta lisääntyy kaikissa kunnissa. Tähän valmistautuminen edellyttää myös merkittä-vää ympäristökeskuksiin suuntautuvaa kou-lutuspanosta sekä uudenlaista työotetta ja osaamista. Ympäristökeskusten henkilöstön valmiuksia yhteistyöhön perustuvissa kaa-voitusprosesseissa parannetaan. Uusi muu-toksenhakutie edellyttää kuntien päätösten seurannan järjestämistä ja valmistautumista mahdolliseen oikaisukehotuksen ja valitusoi-keuden käyttämiseen. Kuntien käsittelemistä poikkeusluvista arvioidaan noin 200 olevan

sellaisia, joihin tulee pyytää ympäristökes-kuksen lausunto.

Uudistus ei vähennä ympäristökeskusten henkilöstötarvetta, vaikka kaavojen vahvista-mistehtävä ja osa poikkeusluvista poistuukin. Päinvastoin niissä ympäristökeskuksissa, joihin suurimpien kaupunkien kaavaohjaus siirtyy, tarvitaan lisäresursseja. Tämä tarkoittaa erityisesti Uttamaata ja Lounais-Suomea sekä mahdollisesti Pirkanmaata, joissa alus-tavan arvion mukaan tarvitaan yhteensä neljä henkilötyövuotta vastaava henkilövoimava-rojen lisäys esittelijätasolla. Myös henkilö-resurssien järjestely hallinnon sisäisin siir-roin voi tulla kysymykseen.

Maakuntien liittojen tehtävät eivät uudis-tuksessa merkittävästi muutu. Liitoilla on kuitenkin uudessa järjestelmässä keskeinen tehtävä valtakunnallisten intressien alueelli-sessa osoittamisessa ja niiden välittämisessä kuntien suunnitteluun. Liittojen yhteensä noin 450 työntekijästä kolmannes työskente-lee alueiden käytön suunnitteluun liittyvissä tehtävissä osallistuen myös aluekehitys- ja edunvalvontatehtäviin. Maakuntien liittojen alueiden käytön suunnitteluun käytettyjen resurssien määrä tulee turvata liittojen ny-kyisten voimavarojen puitteissa. Liitot voivat olla osaltaan myös tukemassa kuntia tarjo-amalla asiantuntijapalveluja kuntien hoitaes-sa kaavoitustehtäviä.

Myöskään kunnille ei uudistuksessa osoite-ta suoranaisesti uusia tehtäviä. Kuntien valta ja vastuu alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa alueellaan kuiten-kin lisääntyvät entisestään alistusmenettelyn poistussa. Kaavoituksen painoituessa täy-dennysrakentamisalueisiin tulevat suunnitte-lutehtävät jatkossa olemaan entistä vaativam-pia. Suunnittelun vuorovaikutteisuuden todelliseen lisäämiseen ja uudenlaisen suunnit-telukulttuurin luomiseen liittyvät haasteet näkyvät nimenomaan kuntatasolla. Myös kaavojen ajanmukaisuuden arviointi aiheut-taa lisää tehtäviä. Kuntien tehtävät osassa poikkeusluvista muuttuvat luonteeltaan, sillä nykyisin taaja-asutuspoikkeusluvasta annet-tava lausunto valtion viranomaiselle muuttuu ratkaisun tekemiseksi rakennusluvan yh-teydessä tai erikseen.

Nämä ehdotetut muutokset edellyttävät, että kuntien kaavoitusresursseja lisätään vas-taamaan tehtävien vastuuta ja sisällöltään uudistuvaa kaavoitusta. Lakiehdotukseen on-kin otettu säännös, jonka mukaan yli 6 000 asukkaan kunnissa tulee olla kaavoitusteh-

tävien hoidon edellyttämän pätevyyden omaava kaavoittaja. Kaavoittaja voi olla myös kuntien yhteinen niissä kunnissa, missä omalle kaavoittajalle ei ole riittävästi tehtäviä. Kunta voi myös ostaa sopimuksen nojalla kaavoituspalveluja toisesta kunnasta tai kuntayhtymältä. Säännöissä merkitsee resurssijärjestelyjä arvion mukaan noin 40 selaisessa kunnassa, jossa nykyisin ei ole omaa kaavoittajaa.

Tarvittavaa kaavoitusasiantuntemusta pienempiin kuntiin voitaisiin saada lisäämällä alueellisten kaavoitusasiantuntijoiden (aluearkkitehti) määrää ja suuntaamalla tämän tehtävän luonnetta yleisestä neuvonnasta enemmän kuntien kaavoitustehtävien hoidon tukemiseen. Vuonna 1997 käytettiin 1,5 miljoonaa markkaa seitsemän aluearkkitehdin palkkaamiseen ja toimialueen laajuus on yhteensä 20 kuntaa. Valtion osuus on nykyisin 60 % palkkauksesta. Nostamalla määrärahan kokonaismäärä 3—4 miljoonaa markkaa voitaisiin alueellisen kaavoitusasiantuntijan (kaavoitusarkkitehti tai -insinööri) palkkaamista tukea noin 150 pienimpään kuntaan, jotka eivät yhdessäkään pysty palkkaamaan kaavoittajaa. Periaatteena voisi tällöin olla esimerkiksi yksi kaavoitusasiantuntija kuutta kuntaa kohti. Nykyisen aluearkkitehtitoiminnan tällaista laajentamista voitaisiin pitää perusteltuna ainakin uuden lain soveltamisen alussa.

Yhteen detaljikaavamuotoon siirtymisellä ja kaava-alueiden kiinteistönmuodostuksen uudistamisella on myös organisaatiovaikutuksia. Kunta voi säännösten mukaan päättää, ottaako se itse kiinteistönmuodostustehtävät hoitaakseen. On epätodennäköistä, että monikaan niistä kaupungeista, jotka jo nykyisin hoitavat kiinteistönmuodostuksen kaava-alueillaan, luopuu tästä tehtävästään. Sen sijaan muut kunnat, joilla on kehittynyt kaavoitustoimi ja tarvittava henkilöstö, saattavat laajentaa tehtäviään myös kiinteistönmuodostustehtävien hoitamiseen. Tästä voi aiheutua uudelleen järjestelyjä kuntien ja maanmittauslaitoksen välisessä työnjaossa. Muutokset eivät todennäköisesti kuitenkaan ole merkittäviä.

Muutoksenhaun ohjautuminen ympäristöhallinnolta tuomioistuihin edellyttää myös lääninoikeuden mukautumista uuteen tilanteeseen. Lääninoikeuksiin siirtyviä valituskaavoja arvioidaan olevan vuosittain noin 180 ja niihin liittyy yhteensä noin 300 valitusta. Poikkeuslupavalitusten vuotuiseksi

määräksi arvioidaan noin 270. Valituksia rakennuslupien yhteydessä tai erikseen tehdyistä suunnittelutarvealuetta koskevista päätöksistä arvioidaan kertyvän vuosittain noin 120.

Koska nämä lääninoikeuksiin siirtyvät tehtävät ovat uusia, ei niihin aikaisemmin ole ollut resursseja. Kaavavalitukset jakautuvat eri lääninoikeuksiin niin, että useimmissa valituksia tulee vuosittain arviolta vain noin 10 yhden ympäristökeskuksen alueelta. Uudellamaalla valituksia on kuitenkin noin 40—50 vuodessa ja Hämeessä, Lounais-Suomessa sekä Etelä-Savossa noin 15—20 vuodessa. Viranomaisten tekemien valitusten voidaan arvioida pääasiassa kohdistuvan samoihin kaavoihin, jotka jo muutenkin ovat valituksen kohteena.

Lääninoikeuksia on 11, mutta ne muodostavat viisi tuomiopiiriä, joiden alueella asioiden siirto lääninoikeudesta toiseen on mahdollista. Tämä parantaa mahdollisuuksia asiantuntemuksen syntymiseen ja sen hyväksikäyttöön pienimpien lääninoikeuksien osalta. Asiantuntija-apua lausuntomenettelyn muodossa voivat tarjota lisäksi ympäristöministeriö ja myös alueelliset ympäristökeskukset niissä asioissa, missä osallistuminen kaavan valmisteluun ei ole esteenä. Uudistus edellyttää luonnollisesti myös vahvaa lääninoikeuksiin suuntautuvaa koulutuspanosta sekä ennen lain voimaantuloa että uuden lain soveltamisen alkuvuosina.

Valitusasioiden käsittelyn voidaan arvioida edellyttävän lääninoikeuksissa yhteensä yhdeksää esittelijän virkaa vastaavat voimavarat. Lisäksi tarvitaan toimistohenkilökuntaa kunkin lääninoikeuden nykyisestä tilanteesta riippuen.

Rakennustarkastajien toimenkuva on muun lainsäädäntökehityksen ja tehtävien yhdistelemisen myötä viime vuosina laajentunut. Ehdotuksen mukaan tehtävät muuttuvat vaativammiksi muun muassa rakentamisen sijoitusharkinnan, asemakaavojen ajanmukaisuuden selvittämisen, rakennushankkeiden vaativuusluokituksen, rasitesäännösten ja rakentamisen teknisen tarkastuksen uudelleen järjestämisen johdosta. Tämä vaatii rakennusvalvonnan voimavaroista huolehtimista.

4.3. Ympäristövaikutukset

Uudistuksen keskeiset tavoitteet ovat keskeisen yhdyskuntakehityksen edistäminen, edellytysten luominen hyvälle elinympäris-

tölle ja elinkaariajatteluun perustuvan, laadukkaan ja ympäristökysymyksiä korostavan rakentamisen edistäminen. Pyrkimyksenä on parantaa alueiden käytön suunnittelun edellytyksiä ohjata yhdyskuntakehitystä, toimintojen sijoitusta ja ympäristön käyttöä kestävästi kehitystä edistävään, ympäristöhaittoja vähentävään ja luonnonvaroja säästävään suuntaan. Ympäristöhaittojen vähentämisen osalta ehdotuksen tavoitteet tukevat muun muassa ilmastomuutoksen ehkäisemistä, happamoitumisen torjuntaa ja hajakuormituksen vähentämistä.

Kestävän kehityksen periaatteet korostuvat jo lain yleisissä tavoitteissa. Alueiden käytössä ja rakentamisessa tulee edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Myös alueiden käytön suunnittelun tavoitteissa ovat luonnonarvoihin, kulttuuriympäristöön ja rakennettuun ympäristöön liittyvät kysymykset esillä. Palvelujen saatavuutta korostetaan ja suunnittelussa tulee eri väestöryhmien tarpeet ottaa huomioon. Rakentamisen ohjaamisessa tuodaan esille elinkaariajattelu sekä terveellinen, turvallinen, viihtyisä ja tasapainoinen elinympäristö.

Ympäristövaikutusten huomioon ottamisen edistämiseksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset alueiden käyttöä koskevat suunnitelmat olisi siten kuin erikseen säädetään otettava huomioon myös suunniteltaessa ja päätettäessä muun lainsäädännön nojalla ympäristönkäytön järjestämisestä. Esitykseen sisältyy tähän liittyviä muutosehdotuksia muun muassa tie-, vesi- ja kemikaalilakeihin sekä sähkö- ja televerkkojen rakentamista koskeviin lakeihin.

Kaavoihin jo nykyisin edellytetty tarpeellisessa määrin tapahtuva vaikutusten selvittäminen kaavan laatimisen yhteydessä on edelleen sisällytetty lakiin. Tämä korostaa tietopohjan merkitystä suunnitteluun liittyviä valintoja ja ratkaisuja tehtäessä.

Kaavajärjestelmään ja suunnitteluprosessiin liittyvissä kysymyksissä ympäristövaikutukset korostuvat monella tavalla. Jo valtakunnallisella tasolla voidaan antaa alueidenkäyttötavoitteita silloin, kun kysymys on merkittävistä vaikutuksista kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön tai valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyys- tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen. Nämä tavoitteet konkretisoituvat maakuntatason ja yleiskaavatason suunnittelussa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoite-

teiden toteuttaminen yleisen edun kannalta erittäin tärkeissä kysymyksissä turvataan.

Yleiskaavatason painottuminen kunnan suunnittelussa mahdollistaa entistä paremmin kokonaisuuksiin liittyvän arvioinnin. Kuntien yhteinen yleiskaava antaa välineen päästä yhdyskuntarakenteellisiin tavoitteisiin erityisesti kaupunkiseuduilla.

Asemakaavalla vaikutetaan ensi sijassa lähiympäristöön ja sen rakentamisen ohjaamiseen sekä kaupunkikuvaan. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen perusteltu. Tämä säännös on osaltaan turvaamassa myös hallitusmuodon perusoikeussäännöksissä esille tuotua kansalaisen oikeutta terveelliseen elinympäristöön.

Asemakaavan ajankäytön arviointi vähentää niitä tilanteita, joissa toteuttamisen pohjana on ympäristön kannalta vanhentunut suunnitelma. Myös poikkeuslupien myöntämisedellytyksissä ympäristövaikutukset korostuvat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat säännökset vaikuttavat siihen, että jo suunnitteluprosessin alkuvaiheessa myös ympäristövaikutuksiin liittyvät kysymykset nousevat aikaisempaa monipuolisemmin esille. Avoin kansalaiskeskustelu ja vuorovaikutteinen suunnittelu vaikuttavat myös siihen, että tehtyihin valintoihin ja ratkaisuihin liittyvät asiat joudutaan myös perustelemaan aikaisempaa monipuolisemmin. Suunnitteluun ja sen prosesseihin tulee enemmän läpinäkyvyyttä ja tehtävät valinnat perustuvat riittävästi vaikutusten arviointiin.

Suunnittelutarvealuetta koskevilla säännöksillä on myös ympäristövaikutuksiin liittyviä kytkeitä. Suunnittelutarvealueiden avulla voidaan osaltaan vaikuttaa yhdyskuntarakenteen kehittymiseen. Suunnittelutarve koskee jo suoraan lain nojalla sellaista rakentamista, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä voidaan lisäksi suunnittelutarvealueiksi osoittaa sellaisia alueita, joilla ympäristöarvojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä.

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien säännösten tavoitteena on, että kaupan suuryksiköihin liittyvät ratkaisut tehdään yhdyskuntien kokonaisuuden kannalta nykyistä laajemman harkinnan pohjalta. Näin

päästään kestäväen kehityksen ja ympäristön kannalta edullisempaan yhdyskuntarakentamiseen. Tämä vaikuttaa vähentävästi henkilöautoliikenteeseen sekä siitä aiheutuvaan energian kulutukseen ja ympäristöhaittoihin. Säännöksillä on palvelujen saatavuuden turvaamisen kautta myös sosiaalista vaikutusta.

Rantarakentamista koskeviin säännöksiin ei uudessa laissa ehdoteta oleellisia muutoksia. Säännösten pohjana ovat uuden luonnonsuojelulain voimaan tullessa nykyiseen rakennuslakiin tehty muutokset.

Kehittämisaalueita koskevat uudenlaiset toteuttamisvälineet ja -keinot edesauttavat erityisesti rakennettujen alueiden uudistamista. Toimenpiteillä voidaan vaikuttaa rakennetun ympäristön laatuun ja myös parantaa yhdyskuntien toimivuutta sosiaalisina yhteisöinä esimerkiksi lähiöuudistustilanteissa.

Rakentamisen vaatimuksissa ja ohjaamisessa pitää ottaa huomioon paitsi rakentamisen aikainen tilanne, myös rakennusten myöhemmän käytön asettamat vaatimukset. Tämä korostaa rakennusten elinkaariominaisuuksien tarkastelua esimerkiksi energiakysymysten kannalta. Suunnittelun pätevyyden vaatimuksella halutaan selkeästi vaikuttaa rakennetun ympäristön laatuun. Vastuunjako rakentamisen valvonnassa on selkeytetty eri osapuolten kannalta. Myös rakennusten ja niiden ympäristön kunnossapidossa on ympäristönäkökulma otettu huomioon.

Rakennusten purkamisen luvanvaraisuutta asemakaava-alueilla ehdotetaan laajennettavaksi. Tämä korostaa rakennetun ympäristön merkitystä suunnittelun lähtökohtana ja tuo mahdollisissa purkamistilanteissa rakennuksiin liittyvät arvot nykyistä paremmin keskusteluun.

Ympäristöllisiä ja kaupunkikuvallisia lähtökohtia asetetaan myös katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelulle. Kadut ja muut yleiset alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne sopeutuvat asemakaavan mukaiseen ympäristöön.

4.4. Vaikutukset suunnittelukulttuuriin ja eri kansalaisryhmien asemaan

Tavoitteena on selkeyttää eri suunnittelutasojen roolia. Tämä näkyy erityisesti maakuntakaavoissa ja yleiskaavoissa. Maakunta-kaavat laaditaan jatkossa nykyisiä seutukaavoja yleispiirteisempinä ja niissä käsitellään asioita vain siinä laajuudessa ja sillä tark-

kuudella kuin valtakunnalliset tai maakunnalliset tavoitteet tai useamman kunnan maankäytön yhteen sovittaminen edellyttävät. Yleiskaavan merkitys kuntatason suunnittelun yhteen sovittavana välineenä korostuu entisestään.

Uudessa laissa pyritään myös koko järjestelmän selkeyttämiseen ja yksinkertaistamiseen. Tämän seurauksena suunnittelua on eri tasoilla helpompi ymmärtää ja kansalaiset pystyvät paremmin valvomaan omaa etuaan oikeissa yhteyksissä. Järjestelmän selkeyttämiseen liittyy kaavojen sisältövaatimusten uudenlainen määrittely eri kaavatasoilla, yhteen detaljikaavamuotoon siirtyminen ja luanstuserusteiden sekä lupien ja luvanvaraisuuden kriteerien uudenlainen määrittely.

Kaavajärjestelmässä ohjataan kansalaisia vaikuttamaan asioihin sillä tasolla, jossa todelliset asiaan liittyvät ratkaisut ja päätökset tehdään. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat maakunta- ja yleiskaavatasoisissa suunnittelussa. Asemakaavatasolla ratkaistaan lähiympäristöön liittyviä kysymyksiä. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointiin liittyvät säännökset tarjoavat uuden mahdollisuuden käydä keskustelua lähiympäristön laatuun liittyvistä kysymyksistä.

Kaavojen esitystapaa koskevat säännökset on määritelty joustavasti. Tämä tarjoaa mahdollisuuksia erilaisten esitystapojen kehittämiseen ja uuden tekniikan hyödyntämiselle. Tällä tavalla on pyritty edistämään erilaisten vaihtoehtojen vuorovaikutteista tarkastelua suunnitteluprosessin kuluessa ja suunnitelmien havainnollisuuden lisäämistä.

Kaavan laatijan pätevyyttä ja kunnalta edellytettyä lisättyä asiantuntemusta koskevat säännökset parantavat suunnittelun asiantuntemusta. Tämä asettaa kuitenkin uusia vaatimuksia yhdyskuntasuunnittelun perus- ja täydennyskoulutuksen kehittämiselle maamme korkeakouluissa.

Hallinnossa tapahtuvat muutokset korostavat yhä enemmän tarvetta elinympäristön muutosten jatkuvaan ja ajantasaiseen seurantaan. Tämä koskee sekä rakennetun ympäristön ja yhdyskuntien kehittymistä että luonnonympäristöä. Seurannan tehostaminen edellyttää myös erilaisten ympäristöön liittyvien indikaattorien kehittämistä.

Koko lain keskeisimpiä tavoitteita on turvata kansalaisten osallistuminen ja vaikuttaminen asioiden valmisteluun, suunnittelun vuorovaikutteisuus ja laatu, asiantuntemuk-

sen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. Alueiden käytön suunnittelussa pitää eri väestöryhmien tarpeet ottaa huomioon.

Eri kansalaisryhmien vaikutusmahdollisuuksien kannalta oleellisen tärkeä merkitys on osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla. Menettelyn tarkoituksena on selvittää, mitä asioita suunnittelussa kulloinkin käsitellään ja ratkaistaan. Suunnitelmassa mietitään myös niitä tapoja, joilla yhteistä keskustelua tulisi käydä kussakin kaavatilanteessa. Tarkoituksena on tuoda suunnitteluprosessiin entistä enemmän läpinäkyvyyttä heti suunnittelun alkuvaiheessa yhteisen keskustelun helpottamiseksi ja huomion suuntaamiseksi oikeisiin kysymyksiin.

Näiden periaatteellisten uudistusten lisäksi myös monet uuden lain yksityiskohdat muuttavat suunnittelukulttuuria ja vaikuttavat eri kansalaisryhmien asemaan.

Rakennus- ja toimenpidekieltojen pituuden rajoittaminen vaikuttaa maanomistajien asemaan. Säännökset kohtuullistavat nykyistä tilannetta, missä rakennuskiellot ovat joillakin alueilla olleet varsin pitkäaikaisia.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaamisella on merkitystä palvelujen saataavuuteen. Tällä on erityistä merkitystä sellaisen kansalaisryhmien kannalta, joilla ei ole käytettävissä omaa autoa julkisten liikenneyhteyksien ollessa puutteellisia.

Kerrosalan laskemisessa maanpäällisen kellarin käsitteen poistuminen selkeyttää rakennusoikeuden määrittelyä ja poistaa näiltä osin paineita kaavojen tarkoitukseen soveltumattomien ratkaisujen tekemiseen. Tämä vaikuttaa erityisesti pientalojen suunnittelukäytäntöön myönteiseen suuntaan. Kerrosalan laskentasäännöksen muuttaminen edellyttää siihen sopeutumista kaavoituskäytännössä.

Kansalaisten muutoksenhakumahdollisuudet turvataan kaavoitusta ja lupa-asioita koskevissa päätöksissä. Kaavojen lisäksi maisematyö- ja purkamisluvista on varsin laajat muutoksenhakumahdollisuudet kaikilla kunnan jäsenillä. Myös muissa lupa-asioissa muutoksenhakumahdollisuuksia laajennetaan koskemaan naapureiden lisäksi laajemminkin niitä, joiden oloihin hankkeella vaikutetaan.

Kansalaisten lisäksi myös erilaisilla yhteisöillä on mahdollisuus vaikuttaa kaavoitukseen muutoksenhaun kautta. Tämä koskee paikallisten yhteisöjen lisäksi alueellisia yhteisöjä toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Maakunnallisella tasolla tämä oikeus on lisäksi valtakunnallisilla yhteisöillä, kun kysymys on valtakunnallisten tavoitteiden vastaisuudesta.

Valtion valvonnan keventyessä kansalaisten ja yhteisöjen muutoksenhaulla tulee olemaan merkitystä myös päätöksenteon yleisen valvonnan kannalta. Tämänkin vuoksi on huolehdittava siitä, että muutoksenhakuoikeuden käyttämisestä yksityisille tai yhteisöille aiheutuvat kustannukset eivät muodostu kohtuuttoman korkeiksi. Esimerkiksi maksuttoman oikeudenkäynnin laajentamista kaava- ja poikkeamisasioissa olisi harkittava.

5. Asian valmistelu

5.1. Valmisteluvaiheet

Ympäristöministeriö asetti 15 päivänä toukokuuta 1996 toimikunnan laatimaan ehdotuksen maankäytön suunnittelua ja rakentamista koskevan lainsäädännön kokonaisuudistukseksi. Toimikunnan tuli saada työnsä valmiiksi 31 päivään joulukuuta 1997 mennessä.

Työnsä alkuvaiheessa toimikunta laati keskustelumuiston rakennuslain kokonaisuudistuksen tavoitteiksi. Muistio ja sen perusteella joulukuussa 1996 järjestetty laaja keskustelu- ja kuulemistilaisuus avasivat julkisen keskustelun uudistuksen sisällöstä.

Kaupan suuryksiköiden sijoittumista koskevien säännösten valmistelussa toimikunta käytti hyväkseen ympäristöministeriön asettaman suurmyymälätyöryhmän maaliskuussa 1997 valmistunutta ehdotusta.

Rakentamista koskevia säännöksiä valmisteltiin erikseen ympäristöministeriön asettamassa rakennusvalvontatyöryhmässä. Sen huhtikuussa 1997 valmistunut ehdotus samoin kuin rakentamisen vastuukysymyksiä selvittäneen selvitysmiehen ehdotukset olivat toimikunnan työn pohjana.

Mahdollisimman monipuolisen asiantunteumuksen ja vuorovaikutuksen varmistamiseksi toimikunnan työssä käytettiin hyväksi erityisiä yhteysverkkoja. Neljän keskeisen teeman pohjalta toimineiden yhteysverkkojen tilaisuuksiin osallistui noin 100 eri alojen ja tahojen asiantuntijaa.

Toimikunnan alustava luonnos valmistui syyskuussa 1997. Sen pohjalta järjestettiin laaja tiedotus- ja keskustelutilaisuus, johon osallistui noin 120 hallinnon, suunnittelun,

tutkimuksen, elinkeinoelämän ja kansalaisjärjestöjen edustajaa. Toimikunnan alustavasta luonnoksesta saatiin lisäksi kirjallisia lausuntoja ja kommentteja noin 60 eri taholta.

Rakennuslakitoimikunnan mietintö (komiteamietintö 1997:16) valmistui 19 päivänä joulukuuta 1997. Mietintö oli yksimielinen.

5.2. Lausunnot

Rakennuslakitoimikunnan mietinnöstä pyydettiin noin 200 lausuntoa valtion ja kuntien viranomaisilta, elinkeinoelämää, eri etutahoja ja kansalaistoimintaa edustavilta järjestöiltä ja yhteisöiltä sekä korkeakouluilta ja tutkimuslaitoksilta.

Lausunnoissa uudistusta on poikkeuksetta pidetty tarpeellisenä ja sen keskeisiä tavoitteita pääosin oikeina.

Ehdotetun lain yleisiä kestävästä kehitystä, hyvää elinympäristöä, rakentamisen laatua ja avointa, vuorovaikutteista toimintakulttuuria korostavia tavoitteita pidettiin yleisesti kannatettavina. Eräissä lausunnoissa tosin pelättiin vuorovaikutteisen suunnittelun hidastavan kaavoitusta ja lisäävän resurssien tarvetta kunnissa.

Kaavojen alistusmenettelyn poistamista pidettiin pääosin myönteisenä ja hallinnon kehittämisperiaatteiden mukaisena. Eräissä lausunnoissa kiinnitettiin kuitenkin huomiota tästä mahdollisesti aiheutuviin ongelmiin, valvonnan heikkenemiseen yleisen edun kannalta ja useiden kuntien puutteellisiin voimavaroihin. Muutoksenhaun siirtämistä kaava-asioissa hallintoviranomaisilta lääninoikeuksiin pidettiin useissa lausunnoissa myönteisenä ja lainsäädännön yleisten kehittämisperiaatteiden mukaisena. Toisaalta eräissä lausunnoissa pelättiin muutoksenhaun painottuvan muodollisiin kysymyksiin ja epäiltiin lääninoikeuksien voimavarojen ja asiantuntemuksen riittävyyttä.

Erilaisia näkemyksiä lausunnoissa esitettiin muun muassa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen ohjausta ja asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevista ehdotuksista. Toisistaan poikkeavia kannanottoja lausunnoissa esitettiin myös ehdotetusta kuntien oikeudesta periä maksu yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden sijoittamisesta katu- ja muille yleisille alueille. Tältä osin ehdotusta on lausuntojen pohjalta tarkistettu.

Rakentamista koskeviin säännöksiin lau-

sunnoissa esitettiin lukuisia, lähinnä yksityiskohtia koskevia huomautuksia. Peruskysymyksiä koskevista kohdista nousivat esiin rakennushankkeiden vaativuusluokitus ja ehdotettu mahdollisuus yksityisen tarkastusyhteisön käyttämiseen rakennusvalvonnan teknisissä tarkastustehtävissä. Tarkastusyhteisöä koskevasta ehdotuksesta on luovuttu ja vaativuusluokitusta koskevaa säännöstä on tarkistettu.

Monissa lausunnoissa esitettiin huomautuksia toimikunnan ehdotuksen yksityiskohdista. Nämä huomautukset on pyritty mahdollisuuksien mukaan ottamaan huomioon esitystä valmisteltaessa.

Lausunnoista on ympäristöministeriössä laadittu yhteenveto.

6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

6.1. Toteutettuja lainsäädäntöuudistuksia

Hallitusmuoto ja ympäristö

Hallitusmuotoon lisättiin vuonna 1995 perusoikeusuudistuksen yhteydessä erityinen ympäristöä koskeva säännös (14 a §). Sen mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Lisäksi julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon.

Hallitusmuodon 14 a §:n ympäristöä koskeva perusoikeussäännös on otettava huomioon uudessa alueiden käyttöä ja rakentamista koskevassa laissa. Uuden lainsäädännön on turvattava jokaiselle oikeus terveelliseen elinympäristöön. Julkisen vallan velvollisuus turvata jokaiselle mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon velvoittaa siten, että lainsäädäntöä uudistettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota osallistumista ja puhevallan käyttöä koskevien seikkojen järjestämiseen.

Ehdotuksessa hallitusmuodon 14 a § on otettu huomioon muun muassa lain tavoitesäännöksessä sekä alueiden käytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauksen tavoitesäännöksissä. Myös kaavojen sisältövaatimuksia koskevat säännökset, erityisesti asemakaavan sisältövaatimuksiin ehdotettu yksilöllinen suoja elinympäristöä perusteettomas-

ti heikentäviä muutoksia vastaan, toteuttavat hallitusmuodossa asetettua vaatimusta. Lisäksi kaavoitus- ja lupamenettelyjä sekä muutoksenhakua koskevilla säännöksillä turvataan jokaisen mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon.

Luonnonsuojelulaki ja sen yhteydessä tehtyt muutokset rakennuslakiin

Uuden luonnonsuojelulain säätämisen yhteydessä tehtiin rakennuslakiin eräitä muutoksia, joita on pidettävä lähtökohtana alueiden käyttöä ja rakentamista koskevaa lainsäädäntöä uudistettaessa. Lisäksi on otettava huomioon luonnonsuojelulain säännökset, joilla on merkitystä alueiden käytön suunnittelun tai rakentamisen kannalta.

Rakennuslakiin tehdyistä muutoksista tärkein on rantarakentamista koskeva rakennuslain 6 a §. Luonnonsuojelulain säännöksistä ovat tärkeitä lainsäädännön uudistamisen kannalta ainakin luonnonsuojelusuunnittelua (2 luku), maiseman suojelua (5 luku) sekä Euroopan yhteisön Natura 2000 -verkostoa koskevat säännökset (10 luku).

Tielainsäädännön uudistaminen

Yleisistä teistä annetun lain muutoksella (342/1998) lakiin otetaan uudet säännökset tien yleissuunnitelmasta, sen sisällöstä ja oikeusvaikutuksista. Yleissuunnitelma on laadittava aina, kun kysymys on moottori- ja moottoriliikenneteistä ja muistakin tiehankkeista, jolleivät niiden vaikutukset ole vähäiset.

Yleissuunnitelma on ohjeena nykyisen kaltaisen yksityiskohtaisen tiesuunnitelman laatimiselle, joka olisi aloitettava kahdeksan vuoden kuluessa yleissuunnitelman lainvoimaiseksi tulosta. Muuten yleissuunnitelma raukeaisi. Myös tiesuunnitelmalle on säädetty voimassaoloaika. Näin tiehankkeita ei voitaisi aloittaa vanhentuneiden suunnitelmien perusteella.

Jos tiestä laaditaan yleissuunnitelma, ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain mukainen arviointimenettely tehtäisiin sen yhteydessä. Samasta hankkeesta laadittavan tiesuunnitelman laatimisen yhteydessä ei arviointimenettelyä tarvitsisi tehdä enää toiseen kertaan.

6.2. Vireillä olevia lainsäädäntöhankkeita

Ympäristönsuojelulainsäädännön uudistaminen

Ympäristönsuojelulainsäädännön uudistaminen on vireillä ympäristölupatoimikunnan ja ympäristöoikeustoimikunnan mietintöjen (komiteamietintö 1996:11 ja 12) pohjalta.

Ympäristölupatoimikunta ehdotti ympäristönsuojelulain säätämistä. Ympäristönsuojelulailla yhdennettäisiin nykyisin hajanaista ympäristölupajärjestelmää aineellisesti ja menettelyllisesti. Merkittävin uudistus olisi se, että jätevesien vesistöön päästämistä koskeva lupajärjestelmä tulisi ympäristönsuojelulakiin.

Ympäristönsuojelulakiehdotuksessa kaavoituksen merkitys korostuisi sekä ympäristölle haitallisen toiminnan sijoittumisen että luvan myöntämisen edellytysten kannalta.

Muutoksenhakujärjestelmää koskevat ehdotukset

Hallintotuomioistuintoimikunta on mietinnössään (Alueelliset hallinto-oikeudet, Hallintotuomioistuintoimikunnan mietintö, komiteamietintö 1997:4) ehdottanut hallinto-oikeuslain säätämistä. Nykyiset 11 läänioikeutta korvattaisiin alueellisilla hallinto-oikeuksilla, joiden tuomiopiirit noudattaisivat 1 päivänä syyskuuta 1996 voimaan tulleita läänioikeuksien yhteisiä tuomiopiiirejä. Hallinto-oikeuksilla voisi olla eri paikkakunnilla toimivia jaostoja.

Toimikunnan mietintöön sisältyy myös seuraava rakennuslain uudistamista koskeva lausuma (s. 84):

"Toimikunta kannattaa rakennuslain uudistuksen valmistelua siten, että valitukset maakuntakaavoista ja sitä yksityiskohtaisemmista kaavoista keskitettäisiin ensi asteen alueellisiin hallintotuomioistuihin. Valitusoikeus kaavoituspäätöksistä perustuisi entiseen tapaan kunnallisvalituksen käyttöalaan. Viranomaisten valitusoikeudesta voitaisiin säätää erikseen.

Muutoksenhakujärjestelmää kehitettäessä ei voida puoltaa sitä, että ensi asteen hallintotuomioistuihin sijoitettaisiin erityisiä kaavoitusasiantuntijoita. Asiantuntijuuden tarvetta prosessissa vähentäisi se, että nykyisillä kaavoitusratkaisuja käsittelevillä viranomaisilla olisi valitusoikeus kunnan tai kun-

tayhtymän kaavoitusta koskevista päätöksistä. Samaan suuntaan vaikuttaisi myös eri sektoriviranomaisten valitusoikeus.

Muutoksenhakujärjestelmän tasapainoisen kehityksen kannalta muutoksenhaku rakennuslain mukaisista kaavoitusratkaisuksista tulisi hajauttaa kaikkiin alueellisiin hallintotuomioistuimiin."

Hallintotuomioistuintoimikunnan ehdotusten jatkovalmistelu on suoritettu oikeusministeriön asettamassa työryhmässä. Työryhmän toukokuussa 1998 valmistuneessa mietinnössä ehdotetaan uuden hallinto-oikeuslain säätämistä. Nykyisten lääninoikeuksien tilalle perustettaisiin kahdeksan alueellista hallinto-oikeutta. Uudet hallinto-oikeudet sijaitsisivat Helsingissä, Turussa, Hämeenlinnassa, Kouvossa, Kuopiossa, Vaasassa, Oulussa ja Rovaniemellä. Muilla lääninoikeuksien nykyisillä paikkakunnilla säilyisi pysyvä istuntopaikka. Vaasan hallinto-oikeus muodostettaisiin yhdistämällä Vaasan lääninoikeus ja vesiyläoikeus. Viimeksi mainitulta osalta ehdotus liittyy valmisteilla olevaan ympäristönsuojelulainsäädännön uudistukseen. Ehdotuksen tavoitteena on asioiden tasapuolisempi jakautuminen hallinto-oikeuksiin sekä hallintotuomioistuinysiköiden asiointumisen vahvistaminen.

Muutoksenhakua ympäristöasioissa selvittänyt oikeusministeriön työryhmä (Ympäristömuutoksenhakutyöryhmän mietintö, marraskuu 1996, oikeusministeriö) on lisäksi ehdottanut yleiseksi valitusajaksi ympäristöasioissa mukaan lukien rakennuslainsäädäntö 30 päivää.

6.3. Kansainvälisten sopimusten ja velvoitteiden vaikutus

Yleistä

Ylikansallinen ympäristönkäyttöä ja suoje-
lua koskeva normisto on otettava huomioon valmisteltaessa kansallista lainsäädäntöä. Ylikansallinen normisto voidaan jakaa toisaalta Euroopan unionin normistoon ja toisaalta Suomea velvoittavaan kansainvälisö-
keudelliseen normistoon.

Euroopan unionin vaikutus

EY:n perustamissopimus ja eräät direktiivit. Maankäytön suunnittelua ja kaavoitusta koskevat toimenpiteet vaativat Euroopan yhteisön perustamissopimuksen (Euroopan

unionista tehdyllä sopimuksella muutettuna) mukaan EU:n neuvoston yksimielistä päätöstä, kun pääsääntöisesti ympäristöllisten toimenpiteiden osalta päätökset voidaan tehdä määräenemmistöllä (130 s artikla, Amsterdamin sopimuksella sijoitettu 175 artiklaksi). EU ei ole ryhtynyt nimenomaisiin maankäytön suunnittelua koskevan normiston harmonisointia koskeviin toimenpiteisiin, mutta monet muut unionin ja Euroopan yhteisöjen toimenpiteet vaikuttavat välillisesti myös maankäytön suunnitteluun. Maankäytön suunnitteluun vaikuttavat erityisesti luonnon-suojelua ja ympäristövaikutusten arviointia koskevat direktiivit, yleiseurooppalaisen liikenneverkon kehittämistoimenpiteet sekä rakennuslainsäädännön mukaiset tukitoimet. Lisäksi EU on pyrkinyt poistamaan kaupan esteitä harmonisoimalla rakennuksille ja rakennustuotteille asetettavia vaatimuksia.

Suomi on liittyessään Euroopan yhteisöön sitoutunut edistämään muun muassa perussopimuksissa ilmaistua kilpailun, sijoittautumisvapauden sekä tavaroiden ja palveluiden vapaata liikkuvuutta. Euroopan yhteisöjen komissio on kaupan vihreässä kirjassa esittänyt, että liiketilojen sijainnin sääntely kuuluu kansallisen sääntelyn alueeseen. Sääntelyssä jäsenvaltioiden on noudatettava perussopimuksissa ilmaistua yhteisön lainsäädäntöä. Tältä kannalta pidetään tärkeänä uusien yritysten ja liikeideoiden alalle pääsyä sekä tasapuolisuutta kaupan toimijoiden välillä. Kirjassa myös muistutetaan kaupan sosiaalisista tehtävistä ja nähdään tulevaisuuden haasteena, paitsi yhtenäismarkkinoiden tehokkuuden varmistaminen, myös kysymys työllisyydestä ja kaupan rakennemuutoksen sosiaalisista vaikutuksista maaseudulla, keskustoissa ja taantuvilla kaupunkialueilla.

Lakiehdotus ei puutu sijainnin osittaista ohjaamista lukuun ottamatta kaupan kilpailuolosuhteisiin taikka alalle pääsyyn. Olosuhteet ovat kaikille kaupan ryhmittymille yhtenäiset. Ratkaisut kaavoituksessa tehdään maankäytöllisin ja yhdyskuntarakenteellisin perustein. Vastaavatyypistä kaupan sijainnin ohjaamista, yksikön koosta riippuen, on jo lähes kaikissa Euroopan yhteisöön kuuluvissa maissa. Nykyinen kaupan rakenteen keskittyminen ja muuttuminen suuryksiköihin perustuvaksi on vähentänyt kilpailua vähittäiskauppojen ja yrittäjien määrän las-
kemisen myötä.

Lakiehdotus sopeutuu Euroopan yhteisön perussopimuksissa säädettyyn kilpailun va-

pauteen ja yhteisön tavoitteisiin kaupan sijainnin säätelystä.

Luontodirektiivi ja lintudirektiivi. Luontodirektiivin yleisenä tavoitteena on edistää luonnon monimuotoisuuden säilymistä suojelemalla luontotyyppejä ja luonnonvaraista elämistään ja kasvistoa (2 art.). Direktiivin erityisenä tavoitteena on yhteisön tärkeinä pitämien elinympäristöjen ja lajien suotuisan suojelutason säilyttäminen ja saavuttaminen. Tärkeinä pidettävät elinympäristöt on lueteltu direktiivin liitteessä I ja tärkeinä pidetyt lajit liitteessä II.

Merkittävä keino luontodirektiivin päämäärin saavuttamiseksi on Natura 2000 -suojelualueverkosto, jonka avulla pyritään varmistamaan luontotyyppien ja lajien suotuisan suojelutason säilyttäminen. Luontodirektiivi sisältää myös määräyksiä erityissuojelualueista ja lajisuojelusta.

Suomessa luontodirektiivin edellyttämät säännösmuutokset on pantu täytäntöön uudella luonnonsuojelulailla, joka tuli voimaan vuoden 1997 alusta. Esimerkiksi luonnonsuojelulain 10 luku sisältää Natura 2000 -verkostoa koskevat erityissäännökset, joita on noudatettava maankäytön suunnittelua ja rakentamista koskevan lainsäädännön rinnalla.

Lintudirektiivin yleisenä tavoitteena on luonnonvaraisten lintulajien suojelu, hoitaminen ja sääntely. Tällaisia lintulajeja on yhteisön alueella yli 400. Lintudirektiivin tärkeimmät suojeluvelvoitteet liittyvät sen liitteen I mukaisiin erityistä suojelua edellyttäviin lintulajeihin, kosteikkoalueiden suojeluun ja ylipäättään kaikkien lintulajien elinympäristöjen suojeluun. Lintudirektiiviin on pääosin pantu täytäntöön uudella luonnonsuojelulailla.

YVA-direktiivi. Direktiivi eräiden julkisten ja yksityisten hankkeiden ympäristövaikutusten arvioinnista (YVA-direktiivi) koskee ympäristöön merkittävästi vaikuttavia yksittäisiä hankkeita. Sen velvoitteet on Suomessa toteutettu lailla ympäristövaikutusten arviointimenettelystä (468/1994).

Euroopan yhteisöjen komissio on 4 päivänä joulukuuta 1996 tehnyt ehdotuksen neuvoston direktiiviksi tiettyjen suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista. Direktiivin tavoitteena on täydentää hankkeiden ympäristövaikutusten arviointia siten, että ympäristövaikutukset arvioidaan myös valmisteltaessa ympäristön kannalta merkittäviä suunnitelmia ja ohjelmia. Ehdo-

tuksen mukaan direktiivi tulisi koskemaan alueiden käyttöön liittyviä suunnitelmia. Hyvin pienialaisiin detaljikaavoihin direktiiviä sovellettaisiin vain, jos niiden toteuttamisella on todennäköisesti merkittäviä kielteisiä ympäristövaikutuksia.

Direktiiviehdotus on esityksessä otettu huomioon muun muassa säännöksissä, jotka koskevat vaikutusten selvittämistä kaavaa laadittaessa, kaavoitusmenettelyyn liittyvää vuorovaikutusta ja viranomaisyhteistyötä, kaavan vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten raportointia kaavaselostuksissa ja valtioiden rajat ylittäviä ympäristövaikutuksia. Yksityiskohtaisemmat säännökset muun muassa lausunnon hankkimisesta ympäristöviranomaiselta, kaavaselostuksesta ja valtioiden rajat ylittäviin ympäristövaikutuksiin liittyvästä ilmoitus- ja neuvottelumenettelystä on tarkoitus antaa asetuksella.

Seveso II-direktiivi. Vaarallisista aineista aiheutuvien suuronnettomuusvaarojen torjunnasta annettu neuvoston direktiivi 96/82/EY (ns. Seveso II-direktiivi) sisältää myös maankäytön suunnittelua koskevia velvoitteita. Jäsenmaiden tulee ottaa huomioon suuronnettomuuksien estäminen ja niiden seurausten rajoittaminen maankäyttöä koskevissa toimintaperiaatteissaan. Direktiivi sisältää tiettyjä velvoitteita valvoa muun muassa laitosten sijoittumista ja niiden läheisyyteen tahtuvaa rakentamista sekä velvoitteita kaavoitus- ja valvontaviranomaisten välisestä lausunto- ja neuvottelumenettelystä.

Direktiivi on esityksessä otettu huomioon muun muassa kaavojen sisältövaatimuksia, rakennusluvan edellytyksiä ja viranomaisneuvotteluja koskevissa säännöksissä. Yksityiskohtaisemmat säännökset muun muassa viranomaisten keskinäisestä lausuntomenettelystä on tarkoitus antaa asetuksella. Direktiivin toimeenpanoon liittyy myös esitykseen sisältyvä kemikaalilain muutosehdotus. Seveso II-direktiivin toimeenpanoa muilta osin on valmisteltu kauppa- ja teollisuusministeriön yhteydessä toimivassa turvallisuustekniikan neuvottelukunnassa.

Rakennustuotedirektiivi. Rakennustuotedirektiivin mukaan rakentamiselle voidaan kansallisessa lainsäädännössä asettaa rakennustuotteiden vapaaseen liikkuvuuteen eli tuotteiden kaupan ja käyttämiseen rakentamisessa vaikutuksensa ulottavia vaatimuksia vain sikäli kuin ne on direktiivissä määritelty. Tällaisia rakennukselle tai muulle rakennuskohteelle asetettavia olennaisia vaa-

timuksia voi direktiivin mukaan olla lujuudesta ja vakaudesta, paloturvallisuudesta, terveellisyydestä ja ympäristöstä, käyttöturvallisuudesta, meluntorjunnasta sekä energiataloudesta ja lämmöneristyksestä. Direktiivi ei edellytä olennaisten vaatimusten sisällyttämistä kansalliseen lainsäädäntöön, mutta ei salli muiden kuin näiden vaatimusten ottamista kansalliseen lainsäädäntöön tai hallinnollisiin määräyksiin sikäli kuin vaatimukset ulottavat vaikutuksensa rakennustuotteisiin. Nykyiseen rakennuslakiin sisältyvät kaikki olennaiset vaatimukset.

Rakennustuotedirektiivillä on luotu järjestelmä, jonka mukaan hyväksyttävät tuotteet voidaan tunnistaa kaikissa jäsenmaissa. Sen keskeisenä osana ovat eurooppalaiset yhdenmukaistetut tuotestandardit ja niitä täydentävät eurooppalaiset tekniset hyväksynnit. Näissä tuotteille määritellään sellaiset ominaisuudet, että rakennus tai muu rakennuskohde, johon tuote oikealla tavalla liitetään, täyttää laissa säädetty olennaiset vaatimukset. Tuote, joka ominaisuuksiltaan vastaa yhdenmukaistettua standardia tai jolla on eurooppalainen tekninen hyväksyntä, voidaan varustaa CE-merkillä. Direktiivi ei edellytä, että tuotteiden kelpoisuus on osoitettava CE-merkillä, mutta asianmukaisesti CE-merkityn tuotteen käyttämistä rakentamiseen ei saa kansallisella lainsäädännöllä tai hallinnollisilla määräyksillä estää. Poikkeuksellisesti voidaan kuitenkin joidenkin tuotteiden kohdalla kansallisesti päättää muun muassa ilmastollisiin eroihin perustuvista vaativuusluokista.

Yhdenmukaistetussa standardissa tai eurooppalaisessa teknisessä hyväksynnässä tuotteille määriteltyjen vaatimusten täyttäminen voidaan todeta joissakin tuoteryhmissä valmistajan vakuutuksen perusteella. Sellaisen tuotteen, joiden kohdalla esimerkiksi turvallisuusintressi on suuri, vaatimusten mukaisuus täytyy osoittaa riippumattoman tarkastuslaitoksen vakuutuksella. Direktiivissä on määritelty ne menettelytavat, joilla vaatimusten mukaisuus voidaan osoittaa. Direktiivissä on myös annettu erityiset vaatimukset tarkastuslaitoksille ja varmennuksessa käytettäville testauslaboratorioille. Jäsenmaissa tulee hyväksyä missä tahansa jäsenmaassa toimiva tarkastuslaitos, jonka asianomaisen maan viranomaiset ovat ilmoittaneet tällaisena laitoksena komissiolle. Rakennustuotteiden valmistaja voi hankkia varmennukseen tarvittavat palvelut miltä tahansa

tehtävään ilmoitetulta laitokselta.

Rakennustuotedirektiivi velvoittaa jäsenvaltioita ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin, että virheellisesti CE-merkityt tuotteet voidaan tarvittaessa viranomaistoimin poistaa markkinoilta. Rakennustuotteiden markkinavalvonta tulee ajankohtaiseksi vasta, kun yhdenmukaistettuja tuotestandardeja valmistuu ja eurooppalaisia teknisiä hyväksyntöjä voidaan myöntää. Standardisointi etenee hitaasti ja kestää vielä useita vuosia ennen kuin rakennustuotteita voidaan merkittävässä määrin CE-merkitä.

Muiden kansainvälisten velvoitteiden vaikutus

Biologista monimuotoisuutta koskeva sopimus. Rio de Janeirossa 1992 tehdyn biologista monimuotoisuutta koskevan yleissopimuksen (SopS 78/1994) tavoitteena on maapallon ekosysteemien, eläin- ja kasvilajien sekä niiden sisältämien perintötekijöiden monimuotoisuuden suojeleminen, kestävä käyttö sekä biologisten luonnonvarojen käytöstä saatavien hyötyjen oikeudenmukainen jako.

Sopimuksen kansalliseksi täytäntöön panemiseksi on laadittu kattava kansallinen toimintaohjelma (Suomen biologista monimuotoisuutta koskeva kansallinen toimintaohjelma 1997–2005, YM, Suomen ympäristö 137). Ohjelmassa on 124-kohtainen luettelo kehittämissuunnitelmista. Eräät kehittämissuunnitelman kohdat koskevat myös maankäytön ja rakentamisen lainsäädäntöä. Yleisesti lainsäädännön kehittämisen osalta on otettava huomioon biologisen monimuotoisuuden suojelun ja kestäväisen käytön tarpeet (11 kohta). Yhdyskuntarakentamisen osalta on kaupunkiluonnon monimuotoisuus otettava huomioon kiinnittämällä siihen erityistä huomiota viheralueiden ylläpidossa sekä biodiversiteetti- ja muut vastaavat ympäristövaikutukset otettava huomioon yhdyskuntien rakentamisessa ja liikenneväylien suunnittelun, rakentamisen, hoidon ja ylläpidon yhteydessä (34 ja 35 kohta). Paikallisella tasolla biodiversiteetin ylläpitoon ja hyödyntämiseen liittyen tulisi kehittää menetelmiä, joiden avulla voidaan arvioida seudulliseen maankäytön suunnitteluun sisältyvien toimien vaikutuksia luonnon monimuotoisuuden kannalta (42 kohta).

Kulttuuriympäristöä koskevia kansainvälisiä sopimuksia. Suomea velvoittaa kolme kulttuuriympäristön suojelua koskevaa kan-

sainvälistä sopimusta. Maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta Pariisissa 1972 tehty yleissopimus (SopS 19/1987; maailmanperintösopimus) koskee kulttuuri-perinnön ohella luonnonperinnön suojelua. Maailmanperintösopimus pitää sisällään muun muassa maailman perintöön kuuluvan kulttuuriperinnön (rakennusmuistomerkit, rakennusryhmät ja paikat) määritelmän. Näiltä kohteilta edellytetään yleismaailmallista erityistä arvokkuutta historian, taiteen, tieteen, esteettisyyden, etnologian tai antropologian kannalta. Sopimuksen mukaiseen maailmanperintöluetteloon voidaan ottaa nämä edellytykset täyttäviä kohteita. Suomesta maailmanperintöluetteloon on otettu Suomenlinna, Petäjäveden (vanha) puukirkko, Vanha Rauma ja Verlan tehdasalue. Maailmanperintöluetteloon otetut kohteet tulee ottaa huomioon myös maankäytön suunnittelua ja rakentamista koskevan lainsäädännön mukaisessa toiminnassa.

Granadassa 1985 tehty Euroopan rakennustaiteellisen perinnön suojelua koskeva yleissopimus (SopS 10/1992) edellyttää sopimusosapuolilta toimenpiteitä ja lainsäädäntöä rakennustaiteellisen perinnön (kulttuuri-muistomerkit, rakennuskokonaisuudet ja ulkoilmakohteet) suojelemiseksi. Lainsäädännöltä edellytetään muun muassa suojelujärjestelmiä ja suojelun kohteita koskevaa viranomaisvalvontaa. Kulttuuriympäristön säilyttämistoimenpiteiltä edellytetään muun muassa yhtenäisten säilyttämisperiaatteiden noudattamista. Suomessa sopimuksen velvoitteet täytetään pääasiassa rakennuslainsäädännöllä ja rakennussuojelulailla.

Arkeologisen perinnön suojelusta La Valettassa 1992 tehty tarkistettu Eurooppalaisen yleissopimus (SopS 26/1995; Euroopan

muinaisperintösopimus) edellyttää sopijaosapuolilta lainsäädäntöä ja toimenpiteitä arkeologisen perinnön (rakenteet, rakennelmat, rakennusryhmät, asuinpaikat, irtaimet esineet ja muut muistomerkit sekä niiden ympäristö) säilyttämiseksi. Sopimus edellyttää muun muassa luettelointijärjestelmää ja suojelualueiden perustamista. Suomessa sopimuksen suhteellisen heikot velvoitteet täytetään pääasiassa muinaismuistolailla, mutta myös maankäytön suunnittelua ja rakentamista koskevan lainsäädännön mukaisessa toiminnassa on otettava sopimuksen tavoitteet huomioon.

Euroopan neuvoston ihmisoikeussopimus. Yleissopimus ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi (SopS 19/1990; Euroopan neuvoston ihmisoikeussopimus) edellyttää muodollisen oikeusturvan järjestämistä säädettävältä lainsäädännöltä. Sopimuksen 6 artiklan mukaan jokaisella on oikeus kohtuullisen ajan kuluessa oikeudenmukaiseen ja julkiseen oikeudenkäyntiin laillisesti perustetussa riippumattomassa ja puolueettomassa tuomioistuimessa silloin, kun päätetään hänen oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan. Sopimuksen vaatimukset täyttyvät, kun viranomaisen päätöksestä on mahdollista valittaa tuomioistuimeen.

Ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1 artiklan mukaan jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei 1 artiklan mukaan saa riistää hänen omaisuuttaan. Tämä on kuitenkin mahdollista julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti. Lisäpöytäkirjan 1 artikla ei kuitenkaan sen viimeisen virkkeen mukaan heikennä valtioiden oikeutta saattaa voimaan lakeja, jotka ne katsovat välttämättömiksi omaisuuden käytön valvomiseksi yleisen edun nimissä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Maankäyttö- ja rakennuslaki

1 luku. Yleiset säännökset

1 §. *Lain yleinen tavoite.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi lain yleiset tavoitteet. Tavoitteet jaettaisiin kahteen ryhmään, joista toinen määritteli alueiden käytön ja rakentamisen yleisen sisällöllisen tavoitteen ja toinen osallistumista sekä suunnittelun laatua ja siinä käytettävää asiantuntemusta koskevan yleisen tavoitteen.

Lain yleisenä tavoitteena olisi hyvän elinympäristön sekä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehityksen edistäminen. Jo nykyisessä rakennuslaissa on kestävä kehityksen periaate asetettu lähtökohdaksi kaikelle kaavoitukselle ja maankäytön suunnittelulle. Kestävä kehityksen käsitettä täsmennettäisiin neljällä, alueiden käytössä ja rakentamisessa keskeisellä ulottuvuudella.

Ekologisesti kestävä kehitys tarkoittaa biologisen monimuotoisuuden säilyttämistä, kestävää energian ja luonnonvarojen käyttöä, ympäristökuormituksen sopeuttamista luonnon sietokykyyn ja kestävää materiaalitaloutta (esimerkiksi rakennusten osien kierrätettävyyttä). Ekologisen kestävyuden keskeisenä tavoitteena on ilmastomuutoksen hidastaminen.

Maankäyttö- ja rakennuslailla on hyvin konkreettinen yhteys ekologiseen kestävyys-teen, sillä maankäyttö- ja liikenneratkaistuilla vaikutetaan pitkäkestoisesti edellä mainittuihin tekijöihin.

Taloudellisesti kestävä kehitys tarkoittaa sitä, että yhteiskunnan ratkaisut ovat yhtä aikaa sekä taloudellisesti että ekologisesti järkeviä ja tehokkaita. Tällöin puhutaan talouden ja ekologian kaksoishyödystä. Esimerkiksi yhdyskuntarakenteessa taloudellisesti kestävät ratkaisut ovat yleensä edullisia myös luonnonvarojen kestävä käytön, liikenteen päästöjen minimoinnin ja muiden ympäristönäkökohtien kannalta.

Sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitys liittyy muun muassa yhteiskunnallisesti oikeudenmukaisen kehityksen edistämiseen, terveydellisten olojen edistämiseen, hyvän ja eri väestöryhmien tarpeet tyydyttävän

elinympäristön toteutumiseen rakentamisessa ja ympäristön hoidossa sekä kulttuuriarvojen vaalimiseen.

Lain yleisenä tavoitteena korostetaan myös jokaisen mahdollisuutta tasa-arvoiseen osallistumiseen ja vaikuttamiseen elinympäristöään koskevaan suunnitteluun ja päätöksentekoon. Tältä osin tavoite liittyy muun muassa perusoikeuksien toteutumiseen. Suunnittelun laatu ja asiantuntemuksen monipuolisuus lain yleisinä tavoitteina osaltaan turvaavat lain muiden tavoitteiden toteutumista hyvän ympäristön ja laadukkaan rakentamisen ratkaisuin.

2 §. *Lain soveltamisala.* Pykälässä määriteltäisiin lain soveltamisala. Laki olisi alueiden suunnittelua, rakentamista ja käyttöä yleisesti sääntelevä laki. Myös useat muut lait saattavat säännellä alueiden käytön suunnitteluun ja rakentamiseen liittyviä kysymyksiä. Näiden eri lakien välisiä suhteita säänneltäisiin joko tämän lain tai asianomaisten muiden lakien erityissäännöksissä.

Lain soveltamisala ulottuu maa-alueiden lisäksi myös vesialueille. Tämä koskee erityisesti alueiden käytön suunnittelua. Tämän lain mukaisessa suunnittelussa voidaan käsitellä myös vesialueita ainakin siltä osin kuin se on tarpeen lain yleisten tavoitteiden tai jäljempänä säädettävien alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden tai eri kaavamutojen sisältövaatimusten kannalta. Myös rakentamista koskevat säännökset ovat noudatettavina rakentamisessa sekä maa- että vesialueella.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan valtuussäännöstä jonka mukaan tarkempia säännöksiä ja määräyksiä alueiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä voitaisiin antaa asetuksella, ministeriön päätöksellä ja kunnan rakennusjärjestyksellä siten kuin laissa jäljempänä säädetään. Tämän mukaisesti lakiin ehdotetaan otettavaksi yksilöityjä säännöksiä, jotka mahdollistavat tarkempien säännösten antamisen asetuksella. Laissa säädettäisiin myös ministeriön päätösvallan piiriin kuuluvasta Suomen rakentamismääräyskokoelmasta.

Pykälässä ehdotetaan myös säädettäväksi rakennustuotedirektiivin täytäntöönpanosta. Direktiivi koskee rakennusalan tuotteisiin liittyvän jäsenvaltioiden lainsäädännön lähentämistä. Asiasta on säädetty jo rakennus-

laissa ja sen nojalla on annettu rakennustuotteita koskevat määräykset Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Direktiivin vaikutus ulottuisi talonrakentamiseen ja muihin rakennuskohteisiin, joita koskisivat rakentamisen olennaiset tekniset vaatimukset ja joiden osalta mainittuja vaatimuksia olisi täsmennetty rakentamismääräyksin. Tarkoituksena on ehdotetun lain nojalla annettavassa asetuksessa säätää vastaavista asioista.

3 §. *Vaikutukset muuhun suunnitteluun ja päätöksentekoon.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi yleinen säännös ehdotetun lain mukaisten alueiden käyttöä koskevien tavoitteiden ja suunnitelmien huomioon ottamisesta muun lainsäädännön nojalla tapahtuvassa suunnittelussa ja päätöksenteossa. Asiasta säädettäisiin erikseen ehdotetun lain myöhemmissä säännöksissä tai asianomaisissa muissa laeissa. Esitykseen sisältyy tähän liittyviä muutosehdotuksia muun muassa yleisiä teitä sekä sähkö- ja televerkkojen suunnittelua ja rakentamista koskeviin lakeihin.

4 §. *Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä.* Pykälä sisältäisi alueiden käytön suunnittelujärjestelmän yleisen kuvauksen. Siinä todettaisiin lakiin sisältyvät kaavamuodot, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Kutakin kaavamuotoa luonnehditaan lyhyesti.

Pykälässä todettaisiin myös muuta kaavajärjestelmää täydentävä mahdollisuus kuntien yhteisen yleiskaavan laatimiseen. Samoin todetaan valtioneuvoston mahdollisuus hyväksyä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia valtakunnallisia tavoitteita.

Kunkin kaavamuodon tehtävät ja tarkoitus esitetään yksityiskohtaisemmin asianomaista kaavaa koskevissa säännöksissä. Samoin valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja kuntien yhteistä yleiskaavaa kuvataan asianomaisissa luvuissa.

5 §. *Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.* Lain 1 §:ään sisältyvää lain yleistä tavoitetta täydentäisivät tässä pykälässä ehdotetut alueiden käytön suunnittelun tavoitteet. Ne olisivat yhteisiä kaikille kaavamuodoille. Näitä alueiden käytön suunnittelun yhteisiä tavoitteita täydentävät kunkin kaavamuodon osalta kaavan sisältövaatimukset. Sisältövaatimuksissa säädettäisiin niistä kysymyksistä, jotka suunnittelujärjestelmän tarkoituksenmukaisen toimivuuden kannalta kyseisellä kaavatasolla tulisi ratkaista. Sisältövaatimukset olisivat pohjana muutoksenhauille kaavan

sisällöllisen lainvastaisuuden perusteella. Tavoitesäännös sen sijaan ohjaa kaavoitus-toimen järjestämistä, mutta ei voi olla yksittäistä kaavaa koskevan päätöksen muutoksenhaun perusteena. Kaavalle maanomistajan oikeussuojan näkökulmasta asetettavien vaatimusten soveltamiseen kuitenkin nämä alueiden käytön suunnittelun yleiset tavoitteet vaikuttavat ainakin välillisesti asianomaisen kaavan tavoitteiden kautta.

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteita koskeva säännös sisältäisi ne keskeiset asiat, joita kaavoituksella pyritään edistämään. Sisällöllisten tavoitteiden ohella tässäkin säännöksessä korostetaan suunnittelun vuorovaikutteista luonnetta ja suunnittelun perustamista riittävään vaikutusten arviointiin.

Pykälässä ehdotetut tavoitteet koskevat keskeisiä kaavoituksella edistettäviä elinympäristön turvallisuuteen, terveellisuuteen ja viihtyisyyteen, eri väestöryhmien asemaan, yhdyskuntarakenteeseen, ympäristöarvoihin, ympäristöhaittojen ehkäisyyn ja luonnonvaroihin liittyviä kysymyksiä. Eri väestöryhmien osalta säännöksen voidaan katsoa viittaavan pykälässä esimerkinomaisesti mainittujen väestöryhmien ohella muun muassa hallitusmuodon 14 §:n 3 momentissa tarkoitettuihin ryhmiin (saamelaiset alkuperäiskansana sekä romanit ja muut ryhmät).

Tavoitteissa korostetaan myös taloudellisuutta yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön ratkaisujen kannalta sekä yhdyskuntarakentamisen toteuttamisen näkökulmasta. Elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja kansalaisten tarvitsemien palvelujen saatavuuden edistäminen alueiden käytön suunnittelun keinoin ovat myös alueiden käytön suunnittelun tavoitteita. Liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen järjestämistä korostetaan niinikään. Liikennettä koskevat tavoitteet ovat keskeisiä sekä liikenteen toimivuuden näkökulmasta että ympäristönäkökohtien ja yhdyskuntarakenteen taloudellisuuden ja toimivuuden kannalta.

6 §. *Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen.* Suunnitteluprosessin avoimuus ja vuorovaikutteisuus on yksi lain keskeisiä tavoitteita. Tämän vuoksi lakiin ehdotetaan otettavaksi yleinen säännös vuorovaikutuksesta niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Vuorovaikutukseen kuuluvat muun muassa avoin tiedottaminen ja keskustelu, yhteisen kielen ja tiedollisen pohjan ha-

keminen ja suunnitelmien riittävä havainnollisuus.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi yleisestä kaavoitusta koskevasta tiedottamisvelvollisuudesta. Kaavoja valmistelvilla kunnilla ja maakuntien liitoilla olisi velvollisuus tiedottaa kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on edellytykset seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen. Määrättyä kaavoitusprosessia koskevasta tiedottamisesta säädettäisiin erikseen laissa ja yksityiskohtaisemmin asetuksessa.

7 §. *Kaavoituskatsaus.* Kaavoituskatsausta koskevat säännökset ehdotetaan otettavaksi lakiin pääosin saman sisältöisinä kuin ne ovat vuodesta 1990 sisältyneet rakennusasetukseen.

Kaavoituskatsauksessa tulisi ottaa esille kunnassa vireillä olevien ja lähiaikoina vireille tulevien kaava-asioiden lisäksi myös maakunnan liitossa vireillä olevat tai vireille tulevat asiat, joilla on merkitystä asianomaisen kunnan kannalta.

Katsauksessa selostetaan kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Tällaisia päätöksiä ja muita toimia voivat olla esimerkiksi alueiden käyttöä koskevat valtakunnalliset ja maakunnalliset tavoitteet, kunnan aikaisemmat päätökset taikka alueen kaavoitukseen tai kaavojen toteuttamiseen mahdollisesti liittyvät sopimukset.

8 §. *Kehittämiskeskustelu.* Valtion ja kuntien välisen säännönmukaisen vuorovaikutuksen edistämiseksi ehdotetaan lakiin otettavaksi säännös kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välisestä kehittämiskeskustelusta, joka käytäisiin vähintään kerran vuodessa. Keskustelussa käsiteltäisiin kunnan alueiden käytön suunnitteluun ja sen kehittämiseen, vireillä oleviin ja lähiaikoina vireille tuleviin merkittäviin kaava-asioihin sekä kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen yhteistyöhön liittyviä kysymyksiä. Myös kunnan rakennustoimeen sekä rakennettuun ympäristöön ja sen kehittämiseen liittyviä kysymyksiä voidaan tarpeen mukaan käsitellä. Keskustelu voisi usein tarkoituksenmukaisesti liittyä kunnan kaavoituskatsauksen valmistelun yhteyteen. Keskeisimmät keskustelussa esille tulleet asiat tulisi kirjata muun muassa sen vuoksi, että kunnan luottamushenkilöillä on mahdollisuus saada näistä tieto.

9 §. *Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi yleinen säännös kaavoituksen perustumisesta riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Näihin kuuluvat muun muassa kaavoitettavan alueen ja sen lähiympäristön luonnonoloja, rakennettua ja muuta kulttuuriympäristöä, väestön oloja, ympäristön tilaa, olevia ja suunniteltuja toimintoja, alueen kehitysnäkymiä ja muita kaavoituksessa tehtäviin ratkaisuihin vaikuttavia asioita koskevat tutkimukset ja selvitykset.

Kaavoituksessa sovitaan yhteen erilaisia alueidenkäyttötarpeita. Alueiden käytön ja eri toimintojen sijoittamisen ympäristövaikutukset ja muut vaikutukset on tarpeen selvittää ja arvioida riittävän aikaisessa vaiheessa kaavaa laadittaessa. Riittävän laaja-alainen ja perusteellinen vaikutusten arviointi kaavoituksen yhteydessä on välttämätöntä jo senkin vuoksi, että ne, joiden olosuhteisiin ratkaisu saattaa vaikuttaa, voivat arvioida eri vaihtoehtojen vaikutuksia.

Vaikutukset olisi selvitettävä koko siltä alueelta, jolle kaavan olennaisten vaikutusten voidaan arvioida ulottuvan. Esimerkiksi suurten kauppakeskusten sijoittumista suunniteltaessa olennaiset vaikutukset ulottuvat usein kunnan rajojen yli. Lähelle kuntarajaa suunniteltavien vähäisempienkin maankäytön muutosten vaikutukset saattavat ulottua kunnan rajan yli. Vaikutukset on tällöin myös selvitettävä koko vaikutusalueelta yli kunnan tai muiden hallinnollisten rajojen.

Ehdotuksessa ei ole varsinaisesti edellytetty eri vaihtoehtojen laatimista kaavoituksen yhteydessä. Vaikutusten riittävän selvittämisen ja arvioinnin kannalta on kuitenkin katsottava, että kaavoitusmenettelyyn yleensä kuuluu vähintään mahdollisten maankäytön muutosten ja nykyisen tilanteen välinen vaikutusten vertailu. Kaavan tavoitteiden ja sisällön riittävä arviointi edellyttää usein useampienkin vaihtoehtojen selvittämistä.

Ehdotuksen mukaan kaikessa kaavoituksessa on vaikutukset selvitettävä riittävässä määrin. Tämä vastaa rakennuslakiin jo vuonna 1994 otettua säännöstä. Vaikutusten selvittämisen laajuus ja tarkkuus on luonnollisesti erilainen sen mukaan, onko kysymys laaja-alaisesta maakunta- tai yleiskaavasta vai asemakaavasta. Laaja-alaisessa kaavoituksessa suoritettu vaikutusten selvittäminen voidaan ottaa lähtökohdaksi yksityiskohtaisempaa kaavaa laadittaessa ja siinä tarpeen mukaan tarkentaa selvityksiä.

Kaavoitukseen liittyvää ympäristövaikutusten arviointia voidaan tarpeen mukaan täydentää ympäristövaikutusten arviointimenetelystä annetun lain mukaisessa hankekohtaisessa arviointimenettelyssä. Eräissä tapauksissa on myös perusteltua kytkeä kaavoitukseen liittyvät arviointi- ja vuorovaikutusmenettelyt ja hankekohtaiseen vaikutusten arviointiin liittyvät vastaavat menettelyt ainakin osittain toisiinsa.

10 §. *Kaavan laatijan pätevyys.* Lakiin ehdotetaan otettavaksi yleinen säännös kaavan laatijan pätevyydestä. Vastaava säännös asemakaavan osalta sisältyy nykyiseen rakennusasetukseen. Rantakaavan osalta rakennuslaissa on erityinen menettely pätevän henkilön hyväksymisestä kaavan laatijaksi.

Kaavan laatijan pätevyyttä on arvioitava kunkin kaavoitustehtävän asettamien vaatimusten mukaisesti. Huomioon on myös otettava, että varsinkin laaja-alaiset tai muuten vaikutuksiltaan merkittävät kaavoitustehtävät niihin liittyvine selvityksineen edellyttävät yleensä useiden henkilöiden kokemuksen ja koulutuksen tuoman ammattitaidon ja asiantuntemuksen yhdistämistä. Kaavan laadinnasta vastuullisena tulee kuitenkin olla sellainen henkilö, joka kokonaisuutena arvioiden on katsottava tehtävään päteväksi.

Pätevyydestä säädettäisiin tarkemmin asetuksella. Tarkoituksena on, että kaavan laatijalta edellytettäisiin soveltuvaa korkeakoulututkintoa ja tehtävän vaativuuden edellyttämä kokemus. Koulutuksen soveltuvuutta ja kokemusta arvioitaessa on kiinnitettävä huomiota kaavoitustehtävän vaatimusten mukaisesti muun muassa yhdyskuntakehityksen, rakennuskulttuurin sekä kaavoitukseen liittyvien ympäristö-, kaupunkitila-, maisema- ja liikennekysymysten sekä taloudellisten ja sosiaalisten kysymysten tuntemukseen, kaavan laadintaan liittyvien vuorovaikutus- ja päätöksentekomenettelyjen hallintaan sekä kaavan toteuttamiseen liittyvien rakennussuunnittelun ja kiinteistötekniikan kysymysten tuntemukseen.

Asetukseen otettavalla siirtymäsäännöksellä on tarkoitus huolehtia siitä, että sellaiset kaavoitustehtävissä nykyisin toimivat henkilöt, jotka eivät täytä asetuksella säädettävää koulutusvaatimusta, voivat edelleen toimia oman koulutuksensa ja kokemuksensa mukaan kaavoitustehtävissä.

11 §. *Maankäyttösopimukset.* Kunnat ovat perinteisesti tehneet kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia. Ni-

menomaisten säännösten puuttuessa sopimusten oikeudellinen perusta on ajoittain asetettu kyseenalaiseksi.

Tavoitteena on vähentää sopimusten käytön tarvetta muuttamalla kunnan ja maanomistajan toteuttamisvelvoitteita nykyistä joustavammiksi ja vastaamaan paremmin käytännön tarpeita. Maankäyttöön liittyvien sopimusten käyttö on kuitenkin edelleen eräissä tapauksissa tarpeellista. Kunnalla onkin katsottava olevan sopimusvapaus kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyvissä asioissa, kunhan otetaan huomioon kunnan asema julkisoikeudellisena toimijana eikä maankäyttöön liittyvää julkisoikeudellista päätöksentekoa syrjäytetä.

Sopimusten aseman selkeyttämiseksi ehdotetaan lakiin otettavaksi säännös kunnan ja maanomistajan taikka muun osapuolen välisistä kaavoitukseen liittyvistä sopimuksista. Tällainen sopimus voi koskea muun muassa sopimuskumppanin osallistumista kunnan infrastruktuurin rahoittamiseen laajemmin kuin lain muut säännökset edellyttävät. Ehdotettu säännös edellyttäisi, ettei sopimuksella poiketa lain tavoitteista tai kaavojen sisältövaatimuksista. Sopimukset olisivat luonteeltaan yksityisoikeudellisia.

Sopimusmenettelyllä ei tule heikentää maankäyttöön liittyvää julkisuutta eikä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Tämän vuoksi pykälän 2 momenttiin ehdotetaan säännöstä, jonka mukaan maankäyttösopimuksista on tiedotettava kaavoituskatsauksessa ja kaavan laatimisen yhteydessä. Sopimusoikeudelliset periaatteet osaltaan vaikuttavat sopimuksista tiedottamiseen. Jos kaavoituskatsausta laadittaessa tai kaavaa käsiteltäessä sopimuksen valmistelu on vireillä, tiedottaminen voi lähinnä koskea sitä, että tarkoituksena on tehdä alueen kaavoitukseen tai kaavojen toteuttamiseen liittyvä sopimus. Jo tehdyn sopimuksen osalta tiedottamisvelvollisuuden on katsottava koskevan kaavaan tai sen toteuttamiseen vaikuttavia olennaisia tietoja. Liikesalaisuuksina pidettävistä seikoista ei luonnollisestikaan voida tiedottaa.

12 §. *Rakentamisen ohjauksen tavoitteet.* Vastaavasti kuin kaavoituksen kohdalla lakiin ehdotetaan otettavaksi säännös rakentamisen ohjauksen tavoitteista. Ehdotuksessa painottuvat hyvän elinympäristön tavoitteet sekä elinkaariajattelun omaksuminen rakentamisessa. Nämä tavoitteet olisivat perustana rakentamisen alemmantasoisissa säädösohjauksessa ja hallintotoiminnassa.

Pykälän 1 kohdassa korostuisivat rakennuksen käyttäjän tarpeet ja rakentamisen laatuun liittyvät elinympäristön näkökohdat. Sen 2 kohdassa painotettaisiin rakentamisen elinkaariajattelua ja kulttuuriarvoja. Pykälän 3 kohdassa säädettäisiin rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallisesta ja jatkuvasta hoidosta ja kunnossapidosta.

Tavoitesäännös ilmaisisi yleisessä muodossa myös sen rakentamiselle asetetun pyrkimyksen tai tason, jota yksittäisillä hallintopäätöksilläkin tavoiteltaisiin. Rakentamiselle asetetut yksityiskohtaiset vaatimukset puolestaan osoittaisivat eräänlaisen vähimmäistason, johon yksittäisissä ratkaisuisa tulisi ylittää.

13 §. *Suomen rakentamismääräyskokoelma.* Suomen rakentamismääräyskokoelmasta säädettäisiin laissa voimassa olevan lain tapaan. Rakentamista koskevilla yleisillä määräyksillä tarkoitetaan ensisijaisesti rakentamisen olennaisia teknisiä vaatimuksia tämentäviä rakentamismääräyksiä. Lisäksi näihin kuuluisivat tämän lain nojalla annettavat määräykset, joilla järjestettäisiin rakentamisen ohjaukseen liittyen rakennuksen suunnitteluun, rakennustyön suoritukseen ja rakennuksen käyttöön liittyviä, lähinnä teknistä laatua olevia kysymyksiä. Määräyskokoelmaan voitaisiin ottaa myös muun lainsäädännön nojalla annettuja rakentamista koskevia määräyksiä. Ehdotuksen mukaan ministeriö myös edelleen huolehtisi valtion viranomaisten antamien rakentamismääräysten yhteensovittamisesta.

Kuten voimassa olevassa laissa, pykälässä säädettäisiin myös määräysten ja ohjeiden oikeudellisesta asemasta. Määräykset olisivat velvoittavia. Sen sijaan ohjeet eivät olisi velvoittavia, vaan tarkentaisivat määräyksessä asetettuja vaatimuksia. Muutakin kuin ohjeen mukaisia ratkaisuja saataisiin käyttää, kunhan rakentamiselle asetetut vaatimukset täyttyvät.

Rakentamismääräyskokoelman määräykset koskisivat uuden rakennuksen rakentamista. Sillä seikalla, tarvitaanko rakentamiseen lupa, ei olisi tässä suhteessa merkitystä. Voimassa olevaa lainsäädäntöä vastaavasti säädettäisiin rakentamismääräysten joustavasta soveltamisesta rakennuksen korjaus- ja muutostyössä. Määräyksiä sovellettaisiin pääsääntöisesti vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käytötapa vaatisivat. Tällä on haluttu korostaa raken-

nuksen ominaispiirteet huomioon ottavan ja hienovaraisen korjaustavan merkitystä. Määräyksessä voitaisiin sen soveltamisalaa korjaus- ja muutostöissä kuitenkin laajentaa niin, että määräystä sellaisenaan olisi noudatettava myös korjausrakentamisessa.

14 §. *Rakennusjärjestys.* Rakennusjärjestys säilyisi ja sitä kehitettäisiin keskeisenä kunnallisena maankäytön ja rakentamisen ohjauksen välineenä. Lähtökohtana on, että kunnalla tulee olla rakennusjärjestys, jonka sisältö voisi joustavasti määräytyä paikallisten tarpeiden mukaan.

Pykälän 2 momentissa korostettaisiin paikallisten olojen merkitystä rakennusjärjestykseen otettavien määräysten tarpeellisuuden arvioinnissa. Toisaalta momentti kytkisi rakennusjärjestyksen lain yleisissä tavoitteissa sekä alueiden käytön ja rakentamisen ohjauksen tavoitteissa keskeisten suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen sekä hyvän elinympäristön edistämiseen. Pykälään ehdotetaan myös lisättäväksi säännös, jonka mukaan rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Tämä vastaa käytäntöä, jota aikaisemminkin on nimenomaisen säännöksen puuttuessa noudatettu.

Pykälän 3 momentti sisältäisi nykyisen lain tapaan esimerkinomaisen luettelon asioista, joista rakennusjärjestykseen voitaisiin ottaa määräyksiä. Luettelo vastaisi pääosin nykyistä lakia ja käytäntöä lukuun ottamatta jäljempänä 16 §:ssä tarkemmin ilmenevää mahdollisuutta määritellä erityisiä suunnittelutarvealueita. Siten rakennusjärjestyksessä voitaisiin jatkossakin edellyttää muun muassa rakennuspaikalta suurempaa kokoa kuin jäljempänä ehdotettava 2 000 m²:n vähimmäiskoko.

Pykälän 4 momentti määritteli rakennusjärjestyksen aseman suhteessa oikeusvaikutteisiin kaavoihin ja Suomen rakentamismääräyskokoelmassa oleviin yleisiin rakentamista koskeviin määräyksiin. Säännös vastaisi nykyisiä periaatteita. Rakentamismääräyskokoelman määräysten ja rakennusjärjestyksen välillä ei voisi olla ristiriitaa siitäkään syystä, että kunnan päätöksiin ei voida rakennustuodirektiiviin vastaisesti synnyttää kaupan teknisiä esteitä sisämarkkinoilla.

15 §. *Rakennusjärjestyksen hyväksyminen.* Rakennusjärjestyksen hyväksyisi valtuusto. Pykälään ehdotetaan otettavaksi myös säännökset kaavan laatimiseen liittyvien vuoro-

vaikutusta ja ehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville koskevien säännösten noudattamisesta soveltuvin osin rakennusjärjestyksestä laadittaessa. Rakennusjärjestyksen keskeisen merkityksen vuoksi on perusteltua pyrkiä sen laadinnassa riittävään avoimuuteen ja vuorovaikutukseen.

Tarkoitus on asetuksella säätää tarkemmin rakennusjärjestyksen laadinnasta.

16 §. *Suunnittelutarvealue.* Nykyisessä rakennuslaissa taaja-asutussäännöstö on keskeinen lähtökohta alueiden käytön suunnittelun tarpeen määrittämisessä. Ehdotuksen mukaan suunnittelun tarvetta arvioitaisiin uuden suunnittelutarvealueen käsitteen avulla. Pyrkimyksenä on, että suunnittelutarvealueen piiriin kuuluisi sellainen maankäyttö, joka suunnittelemttomana aiheuttaisi taloudellisesti, yhdyskuntarakenteellisesti tai ympäristöllisesti haitallista kehitystä.

Suunnittelutarvealueita olisivat suoraan lain nojalla alueet, joiden käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi tarvitaan erityisiä, suunnittelua edellyttäviä toimenpiteitä. Pykälän 1 momentissa mainittaisiin tällaisina toimenpiteinä teiden, vesijohdon tai viemärin rakentaminen taikka vapaa-alueiden järjestäminen. Säännös vastaisi pääosin nykyisen lain taaja-asutuksen määrittelyä. Tarve asutusta palvelevien vapaa-alueiden järjestämiseen olisi sellainen suunnittelun tarvetta määrittelevä peruste, jota nykyisessä laissa ei nimenomaisesti ole mainittu, mutta joka oikeuskäytännössä on saanut merkitystä.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovellettaisiin ehdotetun 2 momentin mukaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutustensa merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista laajempaa harkintaa. Tämä vastaa jo nykyistä käytäntöä taaja-asutustulkinnan suhteen. Tällaisena on pidettävä esimerkiksi vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamista.

Kunnan mahdollisuuksia ohjata maankäyttöä ehdotetaan parannettavaksi siten, että kunta voisi osoittaa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä alueita, joilla suunnittelutarve on olemassa. Pykälän 3 momenttiin ehdotetut perusteet liittyvät odotettavissa olevaan yhdyskuntakehitykseen, erityisiin ympäristöarvoihin tai ympäristöhaittoihin. Tällainen alue voisi olla esimerkiksi taajan lievealue tai suurimmilla kaupunkiseuduilla laajempikin rakentamisen painealue. Suunnittelutarve voisi myös perustua esimerkiksi alueen erityisiin maisemallisiin tai ra-

kennuskulttuurin arvoihin. Suunnittelua edellyttäviä ympäristöhaittoja saattaa esiintyä esimerkiksi vilkkaasti liikennöidyn liikenneväylän tai teollisuusalueen lähistöllä. Kun kunta päättää tässä momentissa tarkoitettua suunnittelutarvealueesta, tulisi samalla esittää, miten alueella tarvittava suunnittelu hoidetaan.

Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitettua suunnittelutarvealueella säädettäisiin 137 §:ssä.

Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädettäisiin erillisessä ranta-alueita koskevassa luvussa (10 luku).

2 luku. Viranomaiset

17 §. *Asianomaisen ministeriön tehtävät.* Asianomaisella ministeriöllä tarkoitetaan ehdotetussa laissa ympäristöministeriötä, jollei asetuksella toisin säädetä. Ympäristöministeriön tehtävissä korostuu alueiden käytön suunnittelun ja rakentamisen yleinen kehittäminen ja ohjaus. Ehdotetun lain mukaisten kehittämis- ja ohjaustehtävien taustalla ovat lain tavoitteet, joissa esitetään kehittämisen suunta. Ohjaus kohdistuu hallinnon sisällä alueellisiin ympäristökeskuksiin, maakunnan liittoihin ja kuntiin. Ohjauksen keinoja ovat normiohjauksen ohella muun muassa hallinnonalan yhteinen tavoitteenasettelu ja niiden toteutumisen seuranta sekä informaatio-ohjaus.

Muita ympäristöministeriölle kuuluvia alueiden käyttöön liittyviä tehtäviä ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden valmistelu, kansallisten kaupunkipuistojen perustamisesta ja hoito- ja käyttösuunnitelmasta päättäminen, lunastusluvut, suunnittelua koskevat pakkokeinot ja valtioiden rajat ylittäviin ympäristövaikutuksiin liittyvät tehtävät. Lisäksi ministeriölle kuuluisi maakuntakaavojen ja kuntien yhteisten oikeusvaikutteisten yleiskaavojen vahvistaminen. Tämän lisäksi ympäristöministeriö toimisi yhdyskuntapolitiikan asiantuntijaviranomaisena muun muassa antamalla lausuntoja valitusasioita käsitteleville hallintotuomioistumille.

Rakentamisen osalta ympäristöministeriölle kuuluisi rakennustoimen yleinen kehittäminen ja ohjaus. Tämä tarkoittaisi yleisten edellytysten luomista rakennusalan kehittymiselle, rakentamismääräysten ja -ohjeiden antamista sekä kuntien rakennusvalvonnan ohjausta. Lisäksi ministeriölle kuuluisivat

tämän lain soveltamisalan osalta rakennustuotedirektiivissä jäsenvaltiolle asetetut toimintavelvoitteet. Viimeksi mainitut merkitsevät lähinnä vastuuta direktiivin mukaisesta tuotevalvonnan järjestämisestä.

18 §. *Alueellisen ympäristökeskuksen tehtävät.* Alueellisen ympäristökeskuksenkin tehtäväkenttä muuttuu yleiskaavan ja asemakaavan vahvistamisjärjestelmän poistumisen vuoksi. Päätöksentekoon liittyvät tehtävät vähenevät huomattavasti, kun alueellinen ympäristökeskus ei enää vahvista kaavoja ja poikkeuslupien myöntäminen kuuluu sille vain eräissä tapauksissa. Alueellisen ympäristökeskuksen tehtävissä korostuu kuntien alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen edistäminen, ohjaaminen ja valvominen. Toisaalla ehdotetussa laissa säädettäviä tehtäviä ovat muun muassa neuvottelumenetelyt kaavaa laadittaessa, yleiskaavan laatimiseen liittyvien kieltojen jatkaminen, kadunpitovelvoitteeseen liittyvät pakkokeinot sekä mahdollisuus tehdä oikaisukehoitus ja käyttää valitusoikeutta kuntien kaavapäätöksistä. Rakentamisen osalta alueellisille ympäristökeskuksille kuuluvat poikkeamisratkaisut tietyissä asiaryhmissä, lausunnot kunnille poikkeamisasioissa sekä muutoksenhakumahdollisuus poikkeamis- ja suunnittelutarveasioissa.

Eriytisistä alueellisille ympäristökeskuksille kuuluvista valvontatehtävistä säädetään säännöksen 2 momentissa. Alueellisen ympäristökeskuksen on erityisesti valvottava, että valtakunnalliset tavoitteet, muut alueiden käyttöä ja rakentamista koskevat tavoitteet sekä kaavoituksen ja rakennustoimen hoitoa koskevat säännökset otetaan huomioon ehdotetussa laissa säädettävällä tavalla. Momentissa viitattaisiin lisäksi ympäristöhallinnosta annetun lain (55/1995) 4 §:ään, jossa säädetään yleisesti alueellisen ympäristökeskuksen tehtävistä. Viittaus kohdistuu erityisesti 4 §:n 2 momenttiin, jossa määritellään alueellisen ympäristökeskuksen muut kuin erityislainsäädäntöön perustuvat tehtävät. Osa näistä, esimerkiksi yleisen edun valvominen ympäristöasioissa ja kuntien ympäristöhallinnon tehtävien hoidon tukeminen ja edistäminen, liittyy läheisesti alueellisen ympäristökeskuksen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin tehtäviin.

19 §. *Maakunnan liiton tehtävät.* Maakunnan liiton tehtävät pysyvät pääosin ennallaan. Maakunnan liiton tämän lain mukaisia tehtäviä ovat maakuntakaavan laatiminen ja

maakuntasuunnitelman tekeminen. Maakuntakaava tulee olemaan nykyistä seutukaavaa yleispiirteisempi. Lisäksi liitolla on lausunnon antajan rooli maakunnallisiin kysymyksiin liittyviä asioita ratkaistaessa kunnallisessa kaavoituksessa sekä rakentamis- ja poikkeamisasioissa. Maakunnan liitolla olisi myös muutoksenhakuoikeus kunnallisista kaavaratkaisuista, joilla on vaikutuksia liiton alueella.

20 §. *Kunnan tehtävät.* Ehdotus merkitsee kunnan keskeisen aseman ja vastuun korostamista tarkoituksenmukaisen maankäytön edistämiseksi.

Kunnan varsinaiset kaavoitustehtävät pysyvät pääosin ennallaan. Kunta vastaa yleis- ja asemakaavojen laadinnasta alueellaan. Maanomistajalla on kuitenkin oikeus rantojen loma-asutusta koskevan asemakaavan laatimiseen siten kuin 74 §:ssä säädetään. Myös kunnille kuuluvat rakentamisen ja muiden toimenpiteiden yleistä ohjausta sekä ennakko- ja jälkivalvontaa koskevat tehtävät ovat saman kaltaisia kuin rakennuslaissa säädetty.

Kunnalla tulisi ehdotetun lain mukaisten tehtävien suorittamista varten olla käytettävissään riittävät voimavarat ja asiantuntemus. Voimavarojen tarve vaihtelee kunnittain ja jokaisen kunnan on itse tai yhdessä toisen kunnan kanssa pidettävä huolta voimavarojen riittävyydestä. Kunnan tulee myös huolehtia riittävästä asiantuntemuksesta, joka voidaan järjestää kuntien yhteisin resurssein taikka ostopalveluin.

Eriytisesti asukasluvultaan suurissa ja suurehkoissa kunnissa kunnan kaavoitustoimen tehtävien asianmukaisen hoitamisen on katsottava yleensä edellyttävän, että kunnalla on palveluksessaan riittävän pätevyyden omaava kaavoittaja. Tämän vuoksi ehdotetaan kunnalta edellytettävää asiantuntemusta koskevan yleisen säännöksen lisäksi pykälän 2 momenttiin otettavaksi erityissäännös, joka koskisi yli 6 000 asukkaan kuntia. Tällaisella kunnalla tulisi olla kunnan kaavoitustoimen tehtävien hoidon edellyttämän pätevyyden omaava kaavoittaja. Laissa ei kuitenkaan säädettäisi siitä, onko kaavoittajan virka päävirallinen vai yhdistettynä kunnan muuhun virkaan. Kunnalla voisi myös olla yhteinen kaavoittaja tai kunta voisi antaa tehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan tai kuntayhtymän palveluksessa olevan kaavoittajan hoidettavaksi.

Yli 6 000 asukkaan kunnassakin olosuhteet saattavat yksittäistapauksessa olla sellaiset,

ettei kaavoittajaa tehtävien määrä ja laatu huomioon ottaen ole pidettävä välttämättömänä. Tämän vuoksi ja tarpeellisen joustavuuden turvaamiseksi ympäristöministeriölle ehdotetaan annettavaksi oikeus erityisestä syystä myöntää määräajaksi kunnalle poikkeus pykälän 2 momentin mukaisesta velvoitteesta. Erityinen syy voisi olla esimerkiksi kunnan sellaiset olosuhteet, jossa kaavoitustehtäviä on kunnan väkilukuun nähden suhteellisen vähän, tai olosuhteista johtuvat ongelmat kuntien yhteisen kaavoittajan hankkimisessa. Käytännössä tämä saattaisi tulla kysymykseen muun muassa eräissä Pohjois- ja Itä-Suomen kunnissa.

Lakiin ehdotetaan lisäksi otettavaksi siirtymäsäännös, jonka mukaan 2 momentin mukainen velvoite tulee voimaan kahden vuoden kuluttua lain voimaantulosta. Ilman nimenomaista säännöstäkin on katsottava, että kunnalla tulee olla kohtuullinen aika velvoitteen täyttämiseen myös silloin, kun kunnan asukasluvu nousee 6 000 asukkaan rajan yli.

21 §. *Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen.* Kunnan rakennusvalvontaviranomaisista ehdotetaan säädettäväksi voimassa olevaa lakia vastaavasti. Nykyiset säännökset ovat vuodelta 1994 viimeksi tarkistettuina. Laissa ei ole tarpeen enää kuitenkaan säätää siitä, onko rakennustarkastajan virka päävirallinen tai yhdistettynä kunnan muuhun virkaan.

Laissa ei ole tarkoitus säätää kunnan rakennusvalvontaviranomaisen organisatorisesta asemasta tai suhteesta kunnan muuhun hallintoon. Rakennusvalvonnan tehtävien asianmukaisen hoidon kannalta on tarpeen järjestää nämä kysymykset kunnassa niin, että turvataan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävän edellyttämä puolueeton ja riippumaton asema.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä sekä rakennustarkastajalle asetetuista pätevyysvaatimuksista säädettäisiin asetuksella. Tässä yhteydessä pyritään korostamaan rakennusvalvonnan ammatillista pätevyyttä muun muassa koulutusta ja kokemusta koskevin vaatimuksin. Rakennusvalvonnan viranomais tehtäviä tai niihin rinnasteisia olisivat tämän lain nojalla kaavoituksen toteuttamisen valvonta, rakennus-, toimenpide-, maisematyö- ja purkamislupien sekä mahdollisesti poikkeuslupien käsittely sekä näihin liittyvä työsuorituksen valvominen, rasitejärjestelyt ja eräät muut asemakaavan toteuttamiseen liittyvät järjestelyt, rakennuksen kunnossapidon ja rakennetun ympäristön

hoidon valvominen sekä hallintopakkoasiat siten kuin jäljempänä ehdotetaan säädettäväksi.

3 luku. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

22 §. *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.* Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ehdotetaan säädettäväksi laissa. Tavoitteista päättäisi valtioneuvosto. Tarkoituksena on, että valtioneuvosto tekee nämä päätökset yleisistunnossaan.

Alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tavoitteiden pyrkimyksenä on edistää lain yleisen tavoitteen mukaisesti kestävä kehityksen periaatteiden toteutumista alue- ja yhdyskuntarakennetta sekä muuta alueiden käyttöä koskevissa päätöksissä. Valtakunnallisten tavoitteiden on myös turvattava kansainvälisten sopimusten täytäntöönpano ja parannettava mahdollisuuksia vaikuttaa niiden sisältöön. Tavoitteilla turvataan myös valtakunnallisten hankkeiden ja alueiden käyttöratkaisujen tarkoituksenmukainen toteuttaminen.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan määriteltäväksi ne ominaisuudet, joiden perusteella arvioidaan asian valtakunnallista merkitystä. Tavoitteet voisivat koskea asioita, joilla on aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys (1 kohta), merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön (2 kohta) taikka valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyyteen, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen (3 kohta).

Kansainvälinen merkitys voi liittyä valtioiden rajat ylittäviin alueiden käytön tai aluerakenteen kehittämiskysymyksiin tai alueiden käytön ulottuvuutta omaaviin valtioiden rajat ylittäviin, jopa maailmanlaajuisiin ympäristöongelmiin. Kansainvälinen merkitys voi myös liittyä Euroopan unionin säännösten tai kansainvälisten sopimusten valmisteluun tai täytäntöönpanoon alueiden käytön osalta.

Valtakunnallisuutta määrittelevänä ominaisuutena on myös asian vaikutusten ulottuminen laajemmalle kuin yhden maakunnan alueelle. Tällöin vaikutusalueen rajat ylittävät maakunnan suunnittelussa käsiteltävän alueen. Tällaisia ovat esimerkiksi monet aluerakenteen ja liikenne- tai energiaverkon kehit-

tämiseen liittyvät kysymykset. Liikenneverkon osalta valtakunnalliset tavoitteet liittyisivät erityisesti päätieverkkoon (valta- ja kantatiet), kaukoliikenteen rataverkkoon ja valtakunnallisiin satamiin sekä lentoasemiin.

Myös maanpuolustukseen liittyvät kysymykset voisivat maakuntaa laajemmin merkityksen vuoksi tulla esille valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa.

Kansallisen luonnonperinnön turvaamiseksi on tärkeimmät luonnonsuojeluohjelmat jo laadittu. Sellaisten luonnonarvojen turvaaminen, joita luonnonsuojeluohjelmissa ei ole käsitelty, saattaa olla perusteltua hoitaa kaavoituksen keinoin. Tämän vuoksi lakiin ehdotetaan otettavaksi mahdollisuus kansallista luonnonperintöä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden antamiseen.

Merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön voi kohdistua myös kansallismaisemiin, valtakunnallisesti merkittäviin maisemakokonaisuuksiin ja valtakunnallisesti tärkeisiin kulttuuriympäristöihin. Myös alueeltaan suppeissa kohteissa saattavat muun muassa rakennushistorialliset tai rakennustaiteelliset arvot taikka historialliseen tapahtumaan, perinteeseen tai kehityskulkuun liittyvät näkökohdat korostaa valtakunnallista merkittävyyttä. Myös muinaisjäännökset saattavat kuulua tässä tarkoitettuun kansalliseen kulttuuriperintöön.

Vaikka luonnonsuojelulakiin jo sisältyy säännöksiä maisema-alueista, valtakunnallisista maisemansuojelun tavoitteista saattaa olla perusteltua päättää luonnonsuojelulain sijasta tässä tarkoitettujen alueidenkäyttötavoitteiden muodossa ja toteuttaa ne alueiden käytön suunnittelun keinoin. Niihin liittyy usein sellaista erilaisten tarpeiden yhteen sovittamista, joka luontevasti soveltuu kaavoituksessa ratkaistavaksi.

Alueiden käytön ratkaisujen merkittävät ekologiset vaikutukset saattavat liittyä luonnonperintöön tai luonnonvaroihin. Niiden lisäksi alueiden käytön ja aluerakenteen kehittämiskäytöksillä on usein huomattavan suuria ekologisia vaikutuksia muun muassa liikenteen määrän ja kulkumuotojakautuman taikka ympäristövaikutusten kannalta keskeisten toimintojen, kuten teollisuuden ja energiatuotannon sijoittumisen kautta.

Merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen liittyvät tavoitteet voisivat koskea esimerkiksi alueiden käyttöä lentomelualueilla tai saastuneisiin maa-alueisiin liittyviä alueiden käytön kysymyksiä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet annettaisiin lähinnä sanallisina. Tarvittaessa voidaan käyttää kartallisia tai muita esitystapoja. Tavoitteet konkretisoitaisiin maakunnallisen suunnittelun ja tarvittaessa myös kuntien yleiskaavoituksen yhteydessä.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden merkityksen kannalta on perusteltua, että eduskunta voi keskustella ja ottaa kantaa niihin kysymyksiin, joita tavoitteet tulisivat koskemaan. Tarkoituksena on, että eduskunnalle annetaan selonteko ennen kuin tavoitteita ensimmäisen kerran annetaan ja sen jälkeen silloin, kun se esimerkiksi tavoitteiden toteutumisen tai niiden uudistamisen kannalta on tarpeen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tulee tukea ja edistää lain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltävien alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Tämän vuoksi pykälän 3 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös lain yleisten tavoitteiden ja alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden ottamisesta huomioon valtakunnallisia tavoitteita annettaessa.

23 §. *Tavoitteiden valmistelu.* Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden valmistelusta huolehtisi ympäristöministeriö yhteistyössä asianomaisten ministeriöiden, maakuntien liittojen ja niiden muiden viranomaisten ja tahojen kanssa, joita asia koskee.

Pykälään ehdotetaan otettavaksi myös säännös valmistelun perustumisesta eri tahojen vuorovaikutukseen.

Pykälässä nimenomaisesti mainittujen lisäksi yhteistyö- ja vuorovaikutustahoja olisivat muun muassa asianomaiset kunnat, alueelliset ympäristökeskukset, elinkeinoelämä ja asian kannalta keskeiset muut intressitahot.

24 §. *Tavoitteiden toteuttaminen ja huomioon ottaminen.* Aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta keskeisiä suunnitelmia valmistellaan ja päätöksiä tehdään eri tahoilla valtionhallinnossa. On tärkeää, että valtion viranomaisten toiminta tukee ja edistää tavoitteiden toteutumista. Tätä koskeva säännös ehdotetaan otettavaksi pykälän 1 momenttiin.

Valtion viranomaisten olisi myös arvioitava toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta. Vastaava velvoite toimenpiteiden alueellisten vaikutusten arvioimiseksi sisältyy lakiin alueiden kehittämisestä (1135/1993).

Maakunnan suunnittelussa valtakunnalliset tavoitteet täsmennetään alueiden käytön periaatteiksi ja aluevarauksiksi sekä sovitaan yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Tavoitteet vaikuttavat suunnittelujärjestelmän ohjausmekanismien kautta myös kunnan alueiden käytön suunnitteluun. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös valtakunnallisten tavoitteiden huomioon ottamisesta maakunnan ja kunnan suunnittelussa siten, että edistetään niiden toteuttamista. Ehdotettu sanamuoto mahdollistaa valtakunnallisten ja muiden tavoitteiden yhteen sovittamisen kannalta tarvittavan joustavuuden, mutta edellyttää huolehdittavan siitä, että valtakunnallisten tavoitteiden toteuttamista edistetään.

4 luku. Maakunnan suunnittelu

25 §. *Maakunnan suunnittelun tehtävät.* Pykälässä nimetään maakunnan suunnitteluun kuuluvat suunnitelmat ja määritellään yleisesti niiden tehtävät.

Maakunnan suunnitteluun kuuluisi ensinnäkin strategispainotteinen maakuntasuunnitelma, jossa osoitetaan maakunnan tavoiteltu kehitys. Maakuntasuunnitelma olisi lainsäädännössä uusi suunnitelmamuoto. Se kuitenkin vastaisi pitkälle jo aikaisemmin laadittuja seutusuunnitelmia ja maakuntien kehittämisstrategioita. Maakuntasuunnitelmassa osoitettua kehittämisstrategiaa täsmennetään ja toteutetaan toisaalta maakuntakaavalla, joka ohjaa muuta alueiden käytön suunnittelua, ja toisaalta alueellisella kehittämisohjelmalla, josta on säädetty laissa alueiden kehittämisestä.

Pykälän 2 momentti kytkee maakunnan suunnittelun valtakunnallisiin alueidenkäytön tavoitteisiin ja tuo esille maakunnan suunnittelun koordinoivan tehtävän.

Maakuntakaavan keskeinen sisältö ja tehtävä määritellään yleisessä muodossa 4 momentissa. Säännös korostaa maakuntakaavan keskeistä asemaa valtakunnallisten tavoitteiden yksilöinnissä ja konkretisoinnissa alueiden käytön maakunnallisiksi periaatteiksi ja aluevarauksiksi. Säännös korostaa myös maakuntakaavan yleispiirteistä luonnetta. Pyrkimyksenä on kehittää maakuntakaavoitusta yleisesti ottaen nykyisestä seutukaavoituksesta yleispiirteisempään suuntaan. Maakuntakaavassa keskityttäisiin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti keskeisiin alueiden käytön kysymyksiin. Aluevarauksia osoitet-

taisiin vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen.

26 §. *Maakunnan liitto.* Maakuntakaavan laatimisesta ja muusta maakunnan suunnittelusta huolehtii alueen kuntien muodostama kuntayhtymä (*maakunnan liitto*). Maakunnan suunnittelun tehtävät edellyttävät, että kaikki alueen kunnat ovat jäseninä suunnittelusta huolehtivassa organisaatiossa.

Maakuntajaoista säädetään maakuntajako-laissa (1159/1997).

27 §. *Maakuntakaavan laatiminen.* Maakunnan liiton tulee huolehtia tarpeellisesta maakuntakaavan laatimisesta, kaavan pitämisestä ajan tasalla ja sen kehittämisestä. Säännös korostaa tarveharkintaisen, maakunnan kehittämis- ja suunnittelutarpeisiin perustuvan kaavoituksen periaatetta.

Maakuntakaava voidaan ja käytännössä ilmeisesti useimmiten tullaan laatimaan ja kehittämään vaiheittain tai osa-alueittain. Tämä voi koskea joko tiettyjä asiakokonaisuuksia tai maakunnan maantieteellisiä osa-alueita. Laadittaessa maakuntakaavaa tietylle osa-alueelle tulisi asettaa kaavan valmistelua ohjaamaan valmisteluohjelma, jossa on asianomaisten kuntien ehdottamia jäseniä. Tällä voidaan helpottaa ja edistää vuorovaikutusta maakunnan liiton ja asianomaisten kuntien kesken. Asetukseen on tarkoitus ottaa säännös asianomaisten kuntien kuulemisesta ennen kuin maakunnan liitossa päätetään osa-alueittaisesta kaavan laatimisesta.

28 §. *Maakuntakaavan sisältövaatimukset.* Pykälään koottaisiin maakuntakaavan sisältöä koskevat oikeudelliset vaatimukset. Ne perustuvat toisaalta lain yleiseen tavoitteeseen kestävästä kehityksestä edistämisestä ja toisaalta 5 §:ään ehdotettuihin alueiden käytön suunnittelun tavoitteisiin.

Pykälän 1 momentti sisältäisi viittauksen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamiseen siten kuin 24 §:ssä säädettäisiin. Maakuntakaava olisi keskeinen suunnittelumuoto valtakunnallisten tavoitteiden konkretisoinnissa ja välittämisessä kunnan suunnitteluun.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan nykyistä rakennuslakia vastaavaa säännöstä, jonka mukaan luonnonsuojelulain 7 ja 77 §:ssä tarkoitettujen luonnonsuojeluohjelmien ja -päättökset sekä 32 §:ssä tarkoitettua maisema- aluetta koskevat perustamispäätökset ovat

ohjeena maakuntakaavaa laadittaessa.

Pykälän 3 ja 4 momenttiin ehdotettuja sisältövaatimuksia sovellettaessa on lähtökohtana 25 §:n 4 momentin mukainen maakuntakaavan tehtävien yleinen määrittely. Maakuntakaavan tehtävä on esittää alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa aluevarauksia valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamisen kannalta tarpeellisesti laajuudessa ja tarkkuudella.

Maanomistajan oikeusaseman huomioon ottamista koskeva pykälän 4 momentti vastaa nykyisen lain periaatetta. Ehdotuksessa korostetaan vielä kaavan toteuttamiseen liittyvien kysymysten selvittämistä jo kaavan laadintavaiheessa.

Pykälän 5 momentti sisältää vielä maakuntakaavan yleispiirteisyyttä korostavan säännöksen. Sen mukaan sisältövaatimuksissa edellytetyt seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin maakuntakaavan tehtävä yleispiirteisenä kaavana edellyttää.

29 §. *Maakuntakaavan esitystapa.* Pykälässä säädettäisiin maakuntakaavan esittämisestä kartalla. Kaavaan kuuluisivat muiden kaavamuotojen tapaan myös kaavamerkinnot ja -määräykset.

Maakuntakaavaan liittyisi muiden kaavamuotojen tapaan kaavaselostus. Selostuksella ei olisi suoranaista oikeudellista vaikutusta, mutta siitä tulee ilmetä kaavan vaikutusten ja ratkaisujen arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Kaavaselostuksesta onkin tarpeen kehittää aikaisempaa keskeisempi väline muun muassa kaavan tavoitteiden, vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi. Kaavaselostuksella on merkitystä myös kaavan toteutuksen ohjaamisessa. Selostuksen korostuvan merkityksen vuoksi sitä koskeva perussäännös niin maakuntakaavan kuin jäljempänä muidenkin kaavamuotojen osalta ehdotetaan otettavaksi lakiin.

30 §. *Maakuntakaavamääräykset.* Maakuntakaavassa voitaisiin muiden kaavamuotojen tapaan antaa kaavamääräyksiä. Maakuntakaavan luonteesta muuta kaavoitusta ohjaavana kaavamuotona johtuu, että kaavamääräyksiä voitaisiin antaa alemmanasteisen suunnittelun ohjaamiseksi. Kaavamääräykset voisivat koskea myös rakentamista. Kaavamääräysten luonne ja niiden tarve määräytyvät maakuntakaavan tarkoituksesta ja kaa-

valle asetettavista vaatimuksista.

Maakuntakaavassa voitaisiin lisäksi antaa erityisiä suojelumääräyksiä, jos maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen suojelu sitä edellyttää. Suojelumääräykset eivät olisi ehdollisia siten kuin 33 §:ään sisältyvä rakentamisrajoitus. Tämän ehdottoman luonteensa vuoksi suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Kohtuullisuuteen voidaan vaikuttaa, kuten nykyisen rakennuslain 135 §:n mukaista suojelumääräystä annettaessa, määräyksen alueellisella rajaamisella, sisällöllisesti lievällä määräyksellä tai rajaamalla ajallisesti määräyksen soveltamisaikaa. Muista kaavamääräyksistä poikkeavan luonteensa vuoksi kaavasta tulisi ilmetä, mitkä määräykset ovat suojelumääräyksiä.

31 §. *Maakuntakaavan hyväksyminen ja vahvistaminen.* Maakuntakaavan hyväksyisi maakunnan liiton ylin päättävä toimielin, joka useimmissa tapauksissa on liiton valtuusto.

Muista kaavamuodoista poiketen maakuntakaavan osalta ehdotetaan säilytettäväksi menettely kaavan saattamisesta ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Tätä on pidettävä tarpeellisenä sen vuoksi, että maakuntakaava on keskeinen kaavamuoto valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamiseksi ja niiden välittämiseksi muuhun suunnitteluun.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetut säännökset ympäristöministeriön toimivallasta vahvistusviranomaisena muuttavat lainsäädäntöön vanhastaan sisältyneitä periaatteita vahvistusviranomaisen toimivallasta siltä osin, ettei vahvistusviranomainen voisi jättää päätöstä vahvistamatta tarkoituksenmukaisuusperusteella. Keskeiset maakuntakaavan arviointiperusteet sisältyvät kuitenkin 28 §:n mukaisesti sisältövaatimukseen toisin kuin asian laita on rakennuslakiin sisältyvien seutukaavan niukkojen sisältövaatimusten osalta. Tämän vuoksi tämän muutoksen käytännön merkitys on vähäinen.

Ehdotuksen mukaan ympäristöministeriön tulisi siirtää asia valtioneuvoston yleisistunnossa ratkaistavaksi, jos ministeriöiden kannat oleellisilta osin ovat eriävät. Tämä tulisi sovellettavaksi silloin, kun ympäristöministeriö katsoo, että kaava tulisi vahvistaa, mutta jokin muu ministeriö oleellisilta osin vastustaisi vahvistamista. Lisäksi säännös tulisi sovellettavaksi esimerkiksi silloin, kun ympäristöministeriö katsoisi, että kaava tulisi

jättää vahvistamatta sellaisen merkittävän tiehankkeen osalta, jonka vahvistamista liikenneministeriö edellyttää. Laissa säädettäisiin ympäristöministeriön velvollisuudesta pyytää muilta ministeriöiltä, joita asia koskee, lausunto sen vahvistettavaksi saatetusta maakuntakaavasta.

Lakiin ehdotetaan otettavaksi vielä nykyisiä vastaavat säännökset kaavan saattamisesta vahvistettavaksi vuoden kuluessa sen hyväksymisestä sekä mahdollisuudesta tehdä kaavaan vahvistettaessa oikaisunluonteisia korjauksia ja vähäisiä muutoksia. Tätä mahdollisuutta on edelleen pidettävä tarpeellisenä vähäisten tarkistusten joustavan toteuttamisen kannalta.

32 §. *Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan.* Maakuntakaava olisi ehdotuksen mukaan ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Ehdotettu säännös vastaa nykyisen rakennuslain säännöstä. Sanonta "on ohjeena" kuvaa maakuntakaavan yleispiirteistä luonnetta ja sallii kaavajärjestelmän tarkoituksenmukaisen toimivuuden kannalta tarpeellisen joustavuuden. Maakuntakaavan yleispiirteinen luonne onkin otettava huomioon kaavan ohjausvaikutuksia koskevan säännöksen soveltamisessa. Maakuntakaavassa esitetyt maakunnallisista lähtökohdista määritellyt alueiden käytön periaatteet ja aluevaraukset täsmentyvät kunnan alueiden käytön suunnittelussa.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan maakuntakaavan muuta viranomaistoimintaa koskevaa ohjausvaikutusta täydennettäväksi nykyistä aktiivisemmalla kaavan huomioon ottamista ja sen toteuttamisen edistämistä koskevalla säännöksellä. Tällä tavalla pyritään korostamaan maakuntakaavaan sisältyviä maakunnan olojen kehittämiseen liittyviä näkökohtia.

Maakuntakaava ei olisi voimassa yksityiskohtaisemman oikeusvaikutteisen kaavan alueella muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen näiden kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Tämä vastaa nykyisenkin rakennuslain mukaista kaavajärjestelmän keskeistä periaatetta yksityiskohtaisemman kaavan oikeusvaikutusten tulemisesta yleispiirteisemmän kaavan tilalle.

33 §. *Rakentamisrajoitus.* Nykyisestä seutukaavasta poiketen maakuntakaavassa olisi ehdotuksen mukaan välittömästi rakentami-

seen kohdistuva rakentamisrajoitus voimassa vain niillä alueilla, joilla sitä maakuntakaavan tehtävät huomioon ottaen on pidettävä tarpeellisenä. Lähtökohtaisesti tällaisia alueita olisivat virkistys- tai suojelualueiksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetut alueet. Maakunnan liitto voisi kuitenkin maakuntakaavaa laadittaessa ratkaista rakentamisrajoituksen ulottuvuuden toisinkin laajentamalla tai supistamalla sitä tarpeen mukaan.

Rakentamisrajoitus olisi nykyisen seutukaavan rakentamisrajoituksen tapaan ehdollinen ja sen sisältö vastaisi muutenkin pääosin nykyistä seutukaavan rakentamisrajoitusta. Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saisi myöntää siten, että maakuntakaavan toteuttaminen vaikeutuu. Jos maakuntakaavasta johdettu luvan epääminen aiheuttaisi hakijalle huomattavaa haittaa, lupa olisi kuitenkin myönnettävä, jollei kunta tai muu julkisoi-keudellinen yhteisö lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta.

Maakuntakaavan laadintaan liittyisi nykyisen seutukaavan tapaan mahdollisuus saattaa voimaan jo kaavaehdotuksen valmistuttua kielto alueen käyttämiseen kaavaehdotuksen vastaiseen rakentamiseen. Kiellosta päättäminen kuuluisi ehdotuksen mukaan maakunnan liiton toimivaltaan. Tämä vastaa lain yleistä periaatetta kaavan laatimiseen liittyvistä rakennuskielloista päättämisen kuulumisesta kaavaa laativalle viranomaiselle.

34 §. *Maan lunastaminen.* Maakuntakaavan toteuttamiseen liittyvän lunastamisen osalta viitataan lain 99 §:ään.

5 luku. Yleiskaava

Yleistä. Yleiskaavan merkitys kunnallisena alueiden käytön suunnitteluinstrumenttina korostuu. Yleiskaava on keskeinen kunnan alueiden käytön kehittämisväline ja se liittyy läheisesti kunnan strategiseen suunnitteluun ja muuhun kehittämiseen.

Pääsäännöksi uudessa kaavajärjestelmässä muodostuu kunnan omalla päätöksellä aikaan saatava oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka oikeusvaikutukset vaihtelevat yleiskaavan ohjaustavoitteiden ja kulloistenkin tarpeiden mukaan. Alueella, jolle on tarkoitettu laatia asemakaava, yleiskaavan tehtävä on ohjata lähinnä asemakaavoitusta. Rakentamista ja maankäyttöä ohjaava yleiskaava, jonka alueelle ei ole tarkoitettu laatia asemakaavaa, saattaa muistuttaa asemakaavaa.

Edelleenkin on mahdollista laatia yleiskaava myös ilman oikeusvaikutuksia. Sillä ei ole edes suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia eikä siihen voida siis oikeudellisesti tehokkaasti vedota asemakaavoituksessa tai muussa päätöksenteossa.

Yleiskaavan sisältövaatimukset tarkentuisivat, mutta sisällöllisesti yleiskaava ei käytännössä muuttune kovinkaan paljoa. Yleiskaavaa koskevat säännökset kuitenkin irtautuvat maakuntakaavan laatimista koskevasta sääntelystä. Tämä johtuu kaavojen erilaisesta roolista. Yleiskaava on joustava instrumentti erilaisiin tilanteisiin, jossa yleispiirteisyysaste vaihtelee, kun taas maakuntakaavaa pyritään yleispiirteistämään rakennuslain mukaiseen seutukaavaan verrattuna.

35 §. *Yleiskaavan tarkoitus.* Yleiskaavan tarkoitusta koskeva säännös on osittain ainoastaan informatiivinen säännös, jossa yleisluonteisesti tuodaan esille, mitä tarkoitusta varten yleiskaavoja laaditaan. Säännöksellä on kuitenkin myös oikeudellista merkitystä sen vuoksi, että yleiskaavoja voidaan laatia vain näitä varsin joustavin normeina ilmaistuja tarkoituksia varten.

Yleiskaavoituksen lähtökohtainen päämäärä on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön ohjaaminen. Pääsääntöisesti yleiskaava ohjaa maankäyttöä yleispiirteisesti ja ohjaus tarkentuu vasta asemakaavoituksessa. Lisäksi yleiskaavan tärkeä tehtävä on kunnan alueiden käytön tavoitellun kehityksen osoittaminen ja toimintojen yhteen sovittaminen.

Yleiskaavassa tulee esittää myös periaatteet ja osoittaa alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaava siis ohjaa asemakaavojen laatimista ja muuta suunnittelua.

Yleiskaava voidaan laatia myös ohjaamaan maankäyttöä ja rakentamista tietyllä yleiskaavassa osoitetulla alueella. Tällöin rakentaminen ja muu maankäyttö nojautuu suoraan yleiskaavaan. Tyypillisesti tällaisesta välittömästä yleiskaavallisesta ohjauksesta voi olla kysymys esimerkiksi kyläalueilla tai muilla jo osittain rakennetuilla alueilla, joissa asemakaavan laatimista ei katsota tarpeelliseksi. Myös ranta-alueilla rakentaminen voi perustua suoraan yleiskaavaan. Muusta maankäytöstä esimerkiksi suoraan ohjauksesta voidaan mainita maa-ainesten ottamisen ohjaus yleiskaavalla.

Yleiskaava voidaan laatia kattamaan kun-

nan koko alue tai osa siitä. Yleiskaava on mahdollista laatia myös vaihteittain taikka siten, että yhdessä yleiskaavassa ohjataan tietyn tyyppistä maankäyttöä (esimerkiksi maa-ainesten otto) ja toisessa yleiskaavassa toisentyyppistä maankäyttöä (esimerkiksi ranta-alueiden käyttö).

36 §. *Yleiskaavan laatimistarve.* Yleiskaavan laatimistarve vaihtelee kunnittain suuresti niiden sijainnin, kehityksen ja muiden tekijöiden suhteen. Tämän vuoksi laatimistarve on ilmaistu erittäin joustavasti. Yleiskaavan laatimistarve jää siis varsin pitkälti kuntien oman harkintavallan piiriin. Tämä ei tarkoita sitä, että silloin kun yleisesti ilmaistun laatimistarkoituksen voidaan katsoa ylittyvän, kunta voisi jättää yleiskaavan laatimatta. Sama koskee yleiskaavan pitämistä ajan tasalla.

Yleiskaavan laatimistarkoituksen voidaan katsoa ylittyvän esimerkiksi silloin, kun kunnan alueella on odotettavissa yleispiirteistä suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai alueella on erityisiä ympäristöarvoja, joiden säilyttäminen edellyttää kunnallista yleispiirteistä suunnittelua. Tällaisia ympäristöarvoja ovat erityisesti luonto- ja kulttuuriarvot. Myös valtakunnalliset alueiden käyttöä koskevat intressit voivat johtaa yleiskaavan laatimistarkoituksen ylittymiseen.

37 §. *Yleiskaavan hyväksyminen.* Yleiskaavan hyväksyy kunnan valtuusto kuten rakennuslain järjestelmässäänkin. Oikeusvaikutusten saamiseksi yleiskaavan hyväksymispäätöstä ei kuitenkaan alisteta valtion viranomaisen vahvistettavaksi. Rakennuslakiin nähden tilanne muuttuu siis oleellisesti. Pääsäännöksi muodostuu siis kunnan valtuuston hyväksymä oikeusvaikutuksellinen yleiskaava. Halutessaan kunta voi kuitenkin päättää, että yleiskaavalla ei ole oikeusvaikutuksia.

38 §. *Kiellot yleiskaavaa laadittaessa.* Yleiskaavan laatimisvaiheen kiello- ja rajoitusjärjestelmä on pitkälti rakennuslaissa säännellyn kaltainen. Sitä koskeva päätösvalta olisi kuitenkin lähes kokonaisuudessaan kunnan omassa harkinnassa. Kunta voisi yleiskaavan laatimisajaksi tai muuttamisajaksi määrätä alueelle rakennuskiellon ja maisematyön luvanvaraisuutta koskevan toimenpiderajoituksen. Kaavan laatimispäätös ei automaattisesti saisi aikaan näitä kielloja ja rajoituksia, vaan ne vaatisivat aina erillisen päätöksen. Tavallisimmin tällainen päätös luonnollisestikin tehtäisiin samassa yhteydessä, kun kaavan laatimisesta päätetään.

Säännöksen mukaan päätös voitaisiin kuitenkin tarvittaessa tehdä myöhemminkin. Päätös voi koskea myös pelkästään rakennuskieltoa tai toimenpiderajoitusta.

Kielto ja rajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Tämän jälkeen kunta voisi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää aikaa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyys edellyttää, että toimenpiteisiin kaavan laatimiseksi on ryhdytty. Jos siis kunta ei ole lainkaan ryhtynyt toimenpiteisiin kaavan laatimiseksi, ei edellytyksiä kielon jatkamisellekaan ole olemassa. Alueellinen ympäristökeskus voi erityisestä syystä pidentää rakennuskieltoa ja toimenpiderajoitusta enintään viidellä vuodella. Säännöksessä mainittujen erityisten syiden tulee olla kunnan maankäytön suunnitteluun liittyviä. Kieltojen ja rajoitusten enimmäiskesto olisi siis 15 vuotta. Rakennuslain järjestelmässä tällaista enimmäiskestoakaan ei ole.

Rakennuskieltojen keston tulee kiinnittää erityistä huomiota myös Euroopan neuvoston ihmisoikeussopimuksen näkökulmasta. Säännöksissä mainittuja edellytyksiä tulisi siis tulkita varsin tiukasti. Erityisesti tämä koskee säännöksissä mainittuja erityisiä syitä, joiden osalta suppea tulkinta olisi oikeusturvaan liittyvistä syistä perusteltua.

Pykälän 3 momentin mukaan kiellot ja rajoitukset ovat voimassa lainvoimaa vailla olevan hyväksytyn yleiskaavan tai sen muutoksen alueella. Kielto ja luvanhakuvelvollisuus poistuvat lainvoimaisuuden myötä. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että alueella ei tapahdu maankäyttöllisiä muutoksia ennen asian lopullista ratkaisemista.

39 §. *Yleiskaavan sisältövaatimukset.* Yleiskaavan sisältövaatimuksia koskeva säännös velvoittaa laatimaan yleiskaavan sellaiseksi, että säännöksen asettamat vaatimukset täyttyvät. Kaikkien yleiskaavojen tulee siis täyttää säännöksen mukaiset vähimmäisvaatimukset. Se, täyttääkö yleiskaava tässä säännöksessä asetetut vaatimukset, voidaan saattaa muutoksenhaulla tuomioistuimen tutkittavaksi.

Yleiskaavaa laadittaessa voidaan ottaa myös muita kuin säännöksessä mainittuja seikkoja huomioon ja yleiskaava voidaan laatia myös kunnianhimoisemmin kuin säännöksen edellyttämä vähimmäistaso vaatii. Alueiden käytön tavoitteet ohjaavat yleisellä tasolla kaikkea tämän lain mukaista suunnittelua. Sama koskee ylätasolla myös lain 1 §:ssä mainittuja yleisiä tavoitteita. Tavoite-

tesäännösten ohjaus on kuitenkin siinä mielessä yleistä ja välillistä, että tavoitesäännösten vastaisuutta ei suoraan voi saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi. Tavoitteiden vastaisuus ei siis sinänsä voi olla muutoksenhakuperusteena, vaan muutoksenhaku voi perustua ainoastaan sisältövaatimusten vastaisuuteen. Monin kohdin sisältövaatimukset ja tavoitteet ovat kuitenkin yhteneväisiä.

Yleiskaavaa laadittaessa on ensinnä otettava huomioon maakuntakaava, joka on siis ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa. Maakuntakaavan kautta yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon myös 24 §:n nojalla ja yleiskaavaa laadittaessakin tulee edistää niiden toteuttamista.

Yleiskaavaa laadittaessa olisi otettava huomioon:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon taroituksen mukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla,

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön,

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset,

7) ympäristöhaittojen vähentäminen,

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen, sekä

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Yleiskaavassa tulee sovittaa yhteen nämä vaatimukset ja pyrkiä optimaaliseen ratkaisuun näiden tekijöiden suhteen, jotka voivat olla osittain ristiriitaisiakin.

Sisältöä koskevan säännöksen velvoittavuuteen vaikuttaa myös 3 momentin säännös, jonka mukaan 2 momentissa mainitut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Kaikkien yleiskaavojen osalta eivät kaikki 2 momentissa mainitut kysymykset aktualisoidu johtuen lähinnä kaavan ohjaustavoite-

teista. Esimerkiksi laadittaessa kunnan jonkin osan yleiskaavaa tai jotakin toimintoa koskevaa yleiskaavaa eivät kaikki 2 momentissa mainitut kysymykset aina voi tulla mukaan harkintaan.

Yleiskaava samoin kuin maakuntakaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Säännös vastaisi myös nykyisen rakennuslain maanomistajan asemaan kohdistuvaa oikeussäännöstä. Kohtuullisuusharkinnassa tulee ottaa huomioon yleiskaavan aluevarausten ja kaavamääräysten muodostama kokonaisuus maanomistajan kannalta. Kohtuullisuusharkintaan vaikuttavat luonnollisesti yleiskaavan oikeusvaikutukset. Rakentamiseen kohdistuvat oikeusvaikutukset ovat ehdolliset 43 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla, ellei kaavassa nimenomaisesti ole 43 §:n 2 momentin nojalla toisin määrätty. Rajoitukset voivat laissa säädetyillä edellytyksillä johtaa lunastukseen tai korvaukseen.

40 §. *Yleiskaavan esitystapa.* Pykälä koskee yleiskaavan esitystapaa sekä niitä seikkoja, jotka kuuluvat yleiskaavaan, ja siihen liittyvää selostusta. Yleiskaavaan kuuluvat kaavamerkinnot ja kaavamääräykset. Yleiskaava on siis kartallinen esitys, jossa on kaavamerkintöjä ja kartalla osoitettuja alueita tai kohteita sekä näitä koskevat kaavamääräykset.

Yleiskaavaselostus ei - toisin kuin kartta, määräykset ja merkinnot - ole osa yleiskaavaa, eikä sillä siis ole suoranaista oikeudellista vaikutusta. Selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen, niiden vaikutusten ja ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot, ei tämän vuoksi voi myöskään olla muutoksenhaun kohteena. Selostuksesta tulee ilmetä kaavan vaikutusten ja ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Nämä tiedot voivat taas osoittaa, onko kaavallisia ratkaisuja ja vaikutuksia riittävästi selvitetty. Jos joitakin vaikutuksia tai ratkaisuja ei olisi riittävästi selvitetty, voitaisiin tätä käyttää jatkossakin muutoksenhaun perusteena. Rakennuslain järjestelmässä tällaiset perusteet ovat olleet varsin tavanomainen muutoksenhakuperuste. Kaavaselostuksella on merkitystä myös kaavan toteutuksen ohjaamisessa.

41 §. *Yleiskaavamääräykset.* Pykälän 1 momentin ensimmäinen virke on yleissäännös, joka vastaa rakennuslain 28 §:n 3 momenttia. Se mahdollistaa kaikki rakennuslain järjestelmässä käytetyn kaltaiset yleiskaava-

määräykset. Ne voivat koskea yleiskaava-alueen suunnittelua (erityisesti asemakaavallinen suunnittelu), rakentamista tai muuta alueiden käyttöä. Käytännössä yleiskaavamääräykset olisivat pääosin rakennuslain järjestelmässä käytetyn kaltaisia. Pykälän 1 momentin toisessa lauseessa esitetään joitakin esimerkkejä kaavamääräyksistä, joita voidaan lain järjestelmässä antaa.

Yleiskaavamääräykset voivat koskea ensinnäkin maankäytön ja rakentamisen erityistä ohjausta tietyllä alueella. Tällaisesta ohjauksesta on kysymys esimerkiksi silloin, kun yleiskaavalla suoraan - ilman asemakaavaa - ohjataan rakentamista. Myös muuta maankäyttöä voitaisiin ohjata yleiskaavamääräyksin, jotka on otettava huomioon myös muun lainsäädännön mukaisessa toiminnassa. Yleiskaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. Tällaiset ympäristönsuojelliset määräykset olisi otettava huomioon suunnittelussa, rakentamisessa sekä myös ympäristönsuojelulainsäädännön mukaisessa toiminnassa. Ympäristönsuojelullisilla määräyksillä voi lisäksi olla merkitystä tielainsäädännön piiriin kuuluvassa tie-suunnittelussa.

Yleiskaavassa voitaisiin antaa myös kulttuuri- tai luontokohteiden suojelua koskevia määräyksiä. Pykälän 2 momentissa mainitut kulttuurihistorialliset arvot liittyvät tavallisesti rakennettuun ympäristöön, mutta ne voivat koskea myös yleisemmin maisemaa tai esimerkiksi kiinteitä muinaisjäännöksiä lähiympäristöineen. Myös luonnonarvojen ja muiden erityisten ympäristöarvojen suojelusta voidaan antaa yleiskaavassa määräyksiä. Säännös suojelumääräyksistä vastaa rakennuslain 135 §:n 1 momentin suojelumääräyksiä koskevaa säännöstä. Suojelumääräykset voisivat koskea sekä rakentamista että muita toimenpiteitä. Suojelumääräykset eivät olisi ehdollisia 43 §:n 1 momentissa tarkoitettun rakentamisrajoituksen tavoin. Tämän ehdottoman luonteensa vuoksi suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Kohtuullisuuteen voidaan vaikuttaa, kuten nykyisen rakennuslain 135 §:n mukaista suojelumääräystä annettaessa, määräyksen alueellisella rajaamisella, sisällöllisesti lievällä määräyksellä tai rajaamalla ajallisesti määräyksen soveltamisaikaa. Muista kaavamääräyksistä poikkeavan vaikutuksensa vuoksi kaavasta tulisi ilmetä, mitkä määräykset ovat suojelumääräyksiä

42 §. *Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan.* Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan vastaisivat rakennuslain mukaisen vahvistetun yleiskaavan vaikutuksia. Oikeusvaikutteinen yleiskaava on tarkoitettu tulevaisuudessa pääsäännöksi, kun yleiskaavoja ei enää alisteta valtion viranomaisen vahvistettavaksi, vaan yleiskaava saa oikeusvaikutukset hyväksymispäätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Tärkein yleiskaavan oikeusvaikutus kohdistuu luonnollisestikin asemakaavoituksen ohjaamiseen. Yleiskaavan viranomaisvaikutus kohdistuu sekä ehdotetun lain mukaisiin viranomaisiin että muihin viranomaisiin, joiden on katsottava, ettei suunnitelmilla tai toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan järjestelmän kannalta välttämätön sääntö siitä, että uusi yleiskaava korvaa pääsääntöisesti vanhan samaa aluetta koskevan yleiskaavan, jollei kaavassa ole toisin määrätty. Joskus on kuitenkin tarpeen pitää voimassa aiemman yleiskaavan sisältämiä määräyksiä. Tällainen tilanne on esimerkiksi, kun jollakin kunnan osa-alueella on yleiskaava, jossa on alueiden käyttöä koskevia rakentamis- ja toimenpiderajoituksia. Tämän jälkeen kunta hyväksyy koko kuntaa koskevan yleiskaavan, jossa edellä mainittuja määräyksiä ei anneta. Yleiskaava ei olisi voimassa asemakaava-alueella muutoin kuin ohjaten yleiskaava-alueella tehtäviä asemakaavojen muutoksia.

43 §. *Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset.* Yleiskaavallinen ehdollinen rakentamisrajoitus koskee rakentamista, joka vaikeuttaisi yleiskaavan toteutumista. Lupa rakentamiseen on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai muu julkisyhteisö lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta. Ehdollinen rakentamisrajoitus olisi suojelumääräyksen ohella ainoa yleiskaavasta johtuva automaattinen suoranainen maanomistajaan kohdistuva oikeusvaikutus. Ehdollista rakentamisrajoitusta koskeva säännös vastaa rakennuslain 27 §:n 1 momenttia.

Rakentamisrajoitus edellyttää nimenomaisesti rakentamista koskevia kieltoja tai muita rajoituksia itse kaavassa. Kun tällaisia kieltoja on kaavassa annettu, ei rakentamalla saa vaikeuttaa yleiskaavan toteutumista. Kaavan toteutumisen mahdollista vaikeutumista arvi-

oidaan ottaen huomioon kaavan koko sisältö mukaan lukien myös kaavamääräykset. Rakennuslain järjestelmässä tällaista yleiskaavaa on kutsuttu usein kolmannen asteen yleiskaavaksi. Uudessa järjestelmässä tällaisia nimityksiä ei enää tarvittane eivätkä yleiskaavat enää ole kaavamaisesti luokiteltavissa "asteisiin", vaan käytännössä niiden rajoitukset muodostavat liukuvan asteikon siten, että samassa yleiskaavassa voi olla ehdollisen rakentamisrajoituksen piiriin jääviä alueita ja alueita, joilla on erityisiä rakentamisrajoituksia taikka suojelumääräyksiä.

Erityisellä määräyksellä voidaan yleiskaavassa kieltää käyttämästä rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden aikana muuhun rakentamiseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten. Säännöksessä mainitun kiellon avulla on mahdollista ajoittaa yleiskaavan toteuttamista. Käytännössä tähän on tarvetta varsin harvoin.

Pykälään ehdotetaan vielä otettavaksi viittaussäännös kunnan tai valtion yleiskaavasta johtuvaa lunastus- tai korvausvelvollisuutta koskevaan säännökseen.

44 §. *Yleiskaavan käyttö rakennuslupan perusteena.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi viittaus yleiskaavan käyttöä rakennuslupan perusteena ranta-alueella ja suunnittelutarve-alueella koskeviin säännöksiin.

45 §. *Oikeusvaikutukseton yleiskaava.* Yleiskaava on mahdollista laatia ja hyväksyä oikeusvaikutuksettomaksi, mikäli kunta katsoo sellaisen tarpeelliseksi joko koko kaavan osalta tai joltakin osin. Oikeusvaikutuksettomuus tarkoittaa tämän lain mukaan enemmän kuin rakennuslain aikana, kun kunnalle on annettu enemmän itsenäistä päätösvaltaa. Näin oikeusvaikutuksettomaan yleiskaavaan vetoaminen ei ole tehokkaasti mahdollista esimerkiksi asemakaavoja laadittaessa tai niitä koskevassa muutoksenhaussa. Oikeusvaikutuksia vailla olevaan yleiskaavaan ei olisi mahdollista tehokkaasti nojautua esimerkiksi rakentamista, toimenpiteitä tai poikkeamista koskevassa päätöksenteossa, eikä muussakaan tämän lain mukaisessa oikeusharkintaisessa päätöksenteossa.

Oikeusvaikutuksettomalla yleiskaavalla olisi vain yksi lakiin perustuva oikeusvaikutus. Tällainenkin yleiskaava voisi nimittäin olla lain 99 §:n tarkoittamalla tavalla perusteena kunnan hakiessa ympäristöministeriöltä lunnastuslupaa.

Yleiskaavasta tulisi selkeästi ilmetä, milloin ja miltä osalta kysymyksessä on oikeusvaikutukseton yleiskaava. Jollei tällaista merkintää yleiskaavassa ole, yleiskaava olisi oikeusvaikutteinen laissa säädetyllä tavalla.

6 luku. Kuntien yhteinen yleiskaava

46 §. *Kuntien yhteinen yleiskaava.* Ehdotuksen mukaan kunnat voisivat maankäytön yleispiirteiseksi ohjaamiseksi ja toimintojen yhteen sovittamiseksi laatia yhteisen yleiskaavan. Yhteinen yleiskaava olisi muuta kaavajärjestelmää täydentävä mahdollisuus lähinnä kaupunkiseutujen kehittämisen ja kuntayhteistyön tukemiseksi.

Kaupunkiseutujen lisäksi erityistä tarvetta yleiskaavalliseen yhteistyöhön voidaan arvioida olevan esimerkiksi usean kunnan alueelle ulottuvan järviolueen tai jokilaakson maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa.

47 §. *Yhteisen yleiskaavan laatiminen, hyväksyminen ja vahvistaminen.* Kunnat voisivat antaa yhteisen yleiskaavan laatimisen ja hyväksymisen maakunnan liiton, tehtävään soveltuvan muun kuntayhtymän tai muun kuntien yhteisen toimielimen tehtäväksi. Kuntayhtymästä ja kuntien muun yhteistoiminnan muodoista säädetään kuntalaissa (365/1995).

Ehdotus ei tarkoita sitä, etteivätkö kunnat voisi edelleen, kuten tähänkin asti, laatia yhteistyössä myös yleiskaavoja, jotka käsitellään erikseen kunkin kunnan päätöksentekolimmissä. Tällöin ei kuitenkaan ole kysymys tässä luvussa tarkoitettusta yhteisestä yleiskaavasta.

Pykälän 2 momentin mukaan siihen yhteiseen toimielimeen, jonka tehtäväksi kunnat päättävät antaa yhteisen yleiskaavan laatimisen ja hyväksymisen, sovelletaan, mitä laissa säädetään kunnasta.

Oikeusvaikutteinen yhteinen yleiskaava olisi 3 momentin mukaan saatettava ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Vahvistusmenettely on tarpeen, koska yhteinen yleiskaava voitaisiin laatia ja hyväksyä, sen mukaan kuin 48 §:ssä ehdotetaan säädettäväksi, maakuntakaavan normaalista ohjausvaikutuksesta poiketen. Tällöin on perusteltua, että poikkeamisen vaikutukset arvioidaan ja käsitellään saman menettelyn mukaisesti kuin maakuntakaavakin. Yhteisen yleiskaavan vahvistusmenettelyyn sovellettaisiin 31 §:ään maakuntakaavan osalta ehdotettuja säännök-

siä.

48 §. *Maakuntakaavan ja yhteisen yleiskaavan suhde.* Pykälän 1 momentin mukaan maakuntakaava olisi 32 §:ssä säädettävällä tavalla ohjeena yhteistä yleiskaavaa laadittaessa ja muutettaessa. Lähtökohtana on siten, että maakuntakaava normaalin muuhun kaavoitukseen kohdistuvan ohjausvaikutuksensa mukaisesti ohjaa myös yhteistä yleiskaavoitusta.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan säännöstä, jonka mukaan yhteinen yleiskaava voidaan kuitenkin perustellusta syystä laatia 1 momentin maakuntakaavan ohjausvaikutusta koskevasta säännöksestä poiketen. Tämä merkitsee sitä, että yhteinen yleiskaava voisi poiketa maakuntakaavasta tavanomaista enemmän. Tällainen mahdollisuus parantaa kaavajärjestelmän kykyä ohjata kaupunkiseudun kehitystä nopeasti muuttuvissa olosuhteissa. Säännöksessä tarkoitettuna perusteltuna syynä voidaan lähinnä pitää tilanteita, joissa muutoksen luonne on sellainen, ettei sen ratkaisemista maakuntakaavan muutoksella ole pidettävä tarpeellisenä.

Jos yhteisellä yleiskaavalla poiketaan 1 momentin mukaista yleistä ohjausvaikutusta enemmän maakuntakaavasta, on kuitenkin huolehdittava siitä, että yhteinen yleiskaava sopeutuu maakuntakaavan kokonaisuuteen. Yhteisessä yleiskaavassa on tällöin myös soveltuvin osin otettava huomioon 28 §:n mukaiset maakuntakaavan sisältövaatimukset.

Edellä 42 §:n 3 momenttiin ehdotetun säännöksen mukaan yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemman yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Vastaavasti on katsottava, että kunnan oikeusvaikutteinen yleiskaava voi korvata aikaisemman kuntien yhteisen yleiskaavan. Kunnan yleiskaavaa laadittaessa maakuntakaava on tällöin kuitenkin normaalin oikeusvaikutuksensa mukaisesti ohjeena. Lisäksi on katsottava, että kunnan yleiskaavassa on riittävästi otettu huomioon sen sopeutuminen yhteisen yleiskaavan osoittamaan laajemman alueen suunniteltuun käyttöön.

49 §. *Yleiskaavaa koskevien säännösten soveltaminen.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännös lain yleiskaavaa koskevien säännösten soveltamisesta yhteiseen yleiskaavaan, jollei 6 luvussa ole toisin säädetty.

Yhteistä yleiskaavaa koskisivat siten muun muassa 5 luvun säännökset yleiskaavan laatimiseen tai muuttamiseen liittyvistä kiellois-

ta, yleiskaavan sisältövaatimuksista ja yleiskaavan oikeusvaikutuksista.

Muutoksenhausta yhteisen yleiskaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen säädetäisiin muutoksenhakua koskevassa luvussa. Valitusoikeus olisi kaikilla asianomaisten kuntien jäsenillä.

7 luku. Asemakaava

50 §. *Asemakaavan tarkoitus.* Asemakaavan tarkoituksena on alueiden käytön yksityiskohtainen järjestäminen rakentamista ja muita tarkoituksia varten. Asemakaava on ainoa tämän lain mukainen yksityiskohtaisen kaavoituksen muoto.

Asemakaavan tarkoitusta koskeva säännös olisi lähinnä informatiivinen. Siinä kuvataan yleisesti asemakaavallisen alueiden käytön suunnittelun tarkoitusta. Säännöksessä tuodaan ensinnäkin esille asemakaavan yleinen lähtökohta alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laadittavana suunnitelmana. Lisäksi tuodaan esille eräitä asemakaavan ohjaustavoitteita. Ohjaustavoitteista mainitaan erityisesti paikallisten olosuhteiden huomioon ottaminen, kaupunki- ja maisemakuva, hyvä rakentamistapa sekä olemassa olevan rakennuskannan käytön edistäminen. Asemakaavan tarkoituksena on ohjata maankäyttöä ja rakentamista juuri näiden ohjaustavoitteiden näkökulmasta.

Säännös vastaa osittain rakennuslain 33 §:ää.

51 §. *Asemakaavan laatimistarve.* Säännöksessä ilmaistaan joustavin normein asemakaavan laatimistarve. Laatiminen on tarpeellista ensinnäkin silloin, kun kunnan kehitys edellyttää asemakaavan laatimista. Asemakaavan laatiminen voi olla tarpeen myös muista maankäytön ohjaukseen liittyvistä syistä, jotka voivat liittyä esimerkiksi valtakunnallisiin tai maakunnallisiin intresseihin. Laatimistarvetta koskeva säännös ei luo yksittäiselle maanomistajalle oikeutta asemakaavaan, vaan kaavamonopoliin liittyvä kunnallinen päätäntävalta säilyisi. Yleisen edun näkökulmasta säännös kuitenkin velvoittaa kunnan laatimaan asemakaavan, kun kehityskynnys ylittyy.

Säännös velvoittaa kuntaa myös pitämään asemakaavat ajan tasalla. Ajanmukaisuuden arvioinnista säädetään kuitenkin tarkemmin jäljempänä tässä luvussa.

Asiallisesti säännös vastaa rakennuslain 33

§:ää, jossa laatimistarpeesta säädetään kehityskynnyksen osalta samasanaisesti.

52 §. *Asemakaavan hyväksyminen.* Asemakaavan hyväksyminen kuuluu kunnan valtuustolle, joka voi kuitenkin siirtää päätösvaltaansa säännöksessä mainituin edellytyksin hallitukselle tai lautakunnalle. Päätösvallan delegointi ei ole mahdollista vaikutukseltaan merkittävien kaavojen osalta.

Säännös jättää delegoinnin sekä asiallisesti että päätöksentekijän osalta varsin pitkälti kunnallisen päätösvallan varaan. Tavallisimmin lähinnä kaavamuuoksia koskeva päätösvalta siirrettäisiin kunnanhallitukselle tai kunnalliselle lautakunnalle. Mahdollista on myös se, että osa päätösvallasta siirretään kunnanhallitukselle ja osa kunnalliselle lautakunnalle. Vaikutukseltaan merkittävät kaavat, joiden osalta päätösvaltaa ei voitaisi siirtää valtuustolta, saattavat olla laaja-alaisia tai niillä voi muutoin olla merkittäviä ympäristöllisiä, taloudellisia, sosiaalisia, liikenteellisiä, yhdyskuntarakennetta koskevia tai muita vaikutuksia.

Asemakaavan hyväksymistä koskevaa päätöstä ei alisteta valtion viranomaisen vahvistettavaksi.

53 §. *Kiellot asemakaavaa laadittaessa.* Pykälän 1 momentin mukaan kunta voisi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskieltoalueella olisi voimassa myös maisematöiden luvanvaraisuutta koskeva 128 §:ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus.

Rakennuskielto olisi voimassa enintään kaksi vuotta kerrallaan. Kunta voi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Rakennuskielto alueella, jolla asemakaavoitettu alue laajentuu, voi olla voimassa enintään kahdeksan vuotta. Muiden alueiden osalta ei laissa säädettäisi rakennuskiellon enimmäiskestoaikaa, mutta rakennuskieltoaikaa jatkettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, ettei kieltoaika muodostu maanomistajan kannalta kohtuuttomaksi. Tähän velvoittaa myös Euroopan neuvoston ihmisoikeussopimus.

Rakennuskielto olisi 3 momentin mukaan voimassa myös alueella, jolle hyväksytty asemakaava ei ole vielä lainvoimainen.

54 §. *Asemakaavan sisältövaatimukset.* Asemakaavaa laadittaessa on ensinnäkin otettava huomioon yleispiirteinen alueiden käytön suunnittelu eli maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Erityisesti maa-

kuntakaavan kautta myös valtakunnalliset alueiden käyttöä koskevat tavoitteet vaikuttavat asemakaavan laatimiseen. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Samalla tavoin oikeusvaikutteinen yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Ohjeena oleminen tarkoittaa asemakaavaa laadittaessa sitä, että yleispiirteisissä kaavoissa tehty maankäytölliset ratkaisut on otettava asemakaavan laatimisen perustaksi ja niissä tehdyistä maankäyttöä koskevista perusratkaisuista voidaan poiketa vain rajoitetusti. Asemakaavalla kuitenkin tarkennetaan yleispiirteisissä kaavoissa tehtyjä ratkaisuja.

Terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö olisivat asemakaavan aineellisen sisällön perusvaatimuksia, jotka kaikkien asemakaavojen tulee täyttää. Asemakaavan avulla elinympäristöstä tulee toisaalta luoda nämä vaatimukset täyttävä ja toisaalta kaavalla tai sen muutoksella ei saa heikentää terveellisyyteen, turvallisuuteen tai viihtyisyyteen liittyviä tekijöitä. Asemakaava on laadittava siten, että sillä luodaan edellytykset palveluiden alueelliselle saatavuudelle. Asemakaavaa laadittaessa on siis kiinnitettävä huomiota palveluiden saatavuuteen sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella. Asemakaavaa laadittaessa on myös luotava edellytykset liikenteen järjestämiselle. Tämä edellyttää eri liikennemuotojen tarpeiden ottamista huomioon alueen sijainnin, ympäristön, suunnitellun tulevan käytön ja muiden olosuhteiden mukaisesti.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa asemakaavalla hävittää. Pykälän 2 momentti sisältää ensinnäkin yleisen velvollisuuden vaalia rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä ja niihin liittyviä arvoja. Toiseksi siinä edellytetään, ettei näihin liittyviä erityisiä arvoja hävitetä asemakaavalla.

Asemakaavaa laadittaessa on lisäksi huolehdittava, että kaava-alueella tai sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavassa tulee siis osoittaa tarvittavat puistoalueet tai osoittaa niiden olemassaolo kyseisen kaava-alueen lähiympäristössä.

Uudentyypinen asemakaavan sisällöllinen vaatimus ehdotetaan otettavaksi 3 momentin ensimmäiseen virkkeeseen. Sen mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heik-

kenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Lähtökohtana on, että ihmisten elinympäristöä ei asemakaavalla heikennetä. Tämä osaltaan toteuttaa hallitusmuodon 14 a §:n mukaista perusoikeussäännöstä. Säännös kuitenkin mahdollistaa sellaisen asemakaavan laatimisen, jolla vähäisen henkilöryhmän elinympäristö jossakin määrin heikkenee, jos se asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen on perusteltua. Tällaisesta tilanteesta voi olla kysymys esimerkiksi täydennysrakentamisessa tai silloin, kun jokin yleisesti elinympäristön laatua heikentävä toiminto, esimerkiksi liikenneväylä tai muu häiriötä aiheuttava toiminto, on välttämättä sijoitettava jonnekin. Tällöin ratkaisun tulee olla sellainen, että toiminto sijoitetaan vähiten elinympäristöä heikentävällä tavalla ja sellaiseen paikkaan, jossa mahdollisimman vähäisen henkilömäärän elinympäristö heikkenee.

Maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle ei saa asemakaavalla asettaa kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa kohtuutonta haittaa. Jos kaavalle asetettavat tavoitteet tai vaatimukset edellyttävät, voidaan kuitenkin 3 momentin toisen virkkeen mukaan asettaa myös kohtuuttomaksi katsottavia rajoituksia tai haittoja. Säännöksessä mainitut tavoitteet ja vaatimukset voivat olla tämän säännöksen mukaisia tai yleisempiä kaavan laatimistavoitteita taikka tiettyä kaavaa koskevia tavoitteita. Pääsääntö on siis kohtuuttomien rajoitusten kielto, josta poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä. Kohtuuttomien rajoitusten osalta säännös pääosin vastaa rakennuslain 34 §:n 1 momentin viimeistä virkettä.

Asemakaavan sisältövaatimusten määrittelyssä on otettu huomioon pyrkimys siihen, että asemakaavoitettavan alueen käytön pääpiirteet olisi jo ennen asemakaavan laatimista osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, joka ohjaa asemakaavoitusta. Jos asemakaava kuitenkin laaditaan alueelle, jolla tällaista yleiskaavaa ei ole voimassa, olisi pykälään ehdotettavan 4 momentin mukaan myös yleiskaavan sisältövaatimukset otettava soveltuvin osin huomioon asemakaavaa laadittaessa. Tämä on tarpeen, jotta tällaisessa tapauksessa asemakaavoituksessa voidaan turvata laaja-alaisempien yleensä yleiskaavassa ratkaistavien kysymysten asianmukainen käsittely.

Asemakaavan sisältövaatimukset voidaan jakaa kolmeen ryhmään: yleispiirteiseen suunnitteluun liittyvät, terveellisyyteen, tur-

vallisuuteen ja ympäristöön liittyvät sekä kohtuullisuuteen liittyvät. Asemakaavaa laadittaessa tulee pyrkiä optimaaliseen ratkaisuun näiden erilaisten ja osittain ristiriitaistenkin vaatimusten suhteen.

55 §. *Asemakaavan esitystapa.* Asemakaavaan kuuluvat kartta, kaavamerkinnot ja kaavamääräykset, kun taas selostus on asemakaavan liite. Tällä säännöksessä tehdyllä erotelulla on merkitystä myös oikeudellisesti, sillä vain itse asemakaava voi olla muutoksenhaun kohteena.

Asemakaavakartalla osoitetaan asemakaava-alueen rajat eli asemakaava-alue, joka voi käsittää sekä maa- että vesialueita, ja asemakaavan sisältävien eri alueiden rajat sekä ne tarkoitukset, joihin alueet on aiottu käytettäväksi. Alueet tulee asemakaavassa osoittaa joko yleisiin tai yksityisiin tarkoituksiin. Asemakaavassa alueet myös osoitetaan eri käyttötarkoituksiin. Näitä pääkäyttötarkoituksia ei kuitenkaan rakennuslain 36 §:n 1 momentista poiketen enää säänneltäisi laissa. Pykälän 1 momentin säännös asemakaavakartalla osoitettavista seikoista ei ole tyhjentävä eikä siinä oteta kantaa asemakaavan tarkkuuteen. Kaavakartalla voidaan kaavan tarkoituksen ja sisältövaatimusten edellyttäessä esittää muitakin seikkoja tai käyttää muita esitystapoja. Myös kaavan tarkkuus määräytyy kaavan tarkoituksen ja sisältövaatimusten mukaan.

Asemakaavan selostuksessa esitetään kaavan arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Nämä tiedot koskevat kaavan tavoitteita, eri vaihtoehtoja, kaavan vaikutuksia sekä muita ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeellisia kysymyksiä. Kaavan selostukseen otettavilla tiedoilla on merkitystä hyväksymistä koskevan päätöksenteon lisäksi muutoksenhaussa, vaikka itse selostus ei voikaan olla muutoksenhaun kohteena. Jos kuitenkin kaavan selostus on ilmeisen selvästi puutteellinen, on mahdollista, että kaavaa ei ole mahdollista arvioida muutoksenhakuprosessissa. Tällaisessa tapauksessa kaavan hyväksymistä koskeva päätös voi tulla kumotuksi sillä perusteella, että kaavan hyväksymistä koskevaa päätöstä tehtäessä ei ole ollut käytettävissä riittäviä selvityksiä ja tutkimuksia kaavan ja sen vaikutusten arvioimiseksi. Kaavaselostukseen voi sisältyä myös kaavan toteutusta ohjaavia suunnitelmia.

56 §. *Asemakaava maanalaisia tiloja varten.* Pykälään ehdotetaan säännöstä mahdollisuudesta laatia asemakaava vain maanalais-

ta rakentamista varten. Alueella, jonka asemakaava käsittää vain maanalaisia tiloja, sovellettaisiin asemakaavoittamatonta aluetta koskevia maanpäällistä maankäyttöä ohjaavia säännöksiä.

57 §. *Asemakaavamääräykset.* Asemakaavamääräyksiä koskeva yleinen pääsääntö, joka vastaa rakennuslain 36 §:n 2 momenttia, ehdotetaan otettavaksi pykälän 1 momenttiin. Sen mukaan asemakaavassa voidaan antaa asemakaavamääräyksiä, joiden tulee säännöksessä ilmaistun joustavan normin mukaisesti olla tarpeen kaava-alueita rakennettaessa tai muutoin käytettäessä. Kaavamääräysten tulee siis palvella asemakaavallisia tarkoituksia.

Pykälän 1 momentissa esitetään myös esimerkinomaisesti eräitä tarkoituksia, joita varten kaavamääräyksiä voidaan antaa. Säännös on tarpeellinen lähinnä sen vuoksi, että osittain uuden tyyppisiä seikkoja koskevien asemakaavamääräysten antamismahdollisuus laissa selkiytetään. Nämä uuden tyyppiset asemakaavamääräykset koskevat haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista sekä kaupan laatua ja kokoa. Kaupan laatua ja kokoa koskevien asemakaavamääräysten antaminen on mahdollista vain silloin, kun se on tarpeellista kaupan palveluiden saatavuuden vuoksi.

Rakennuksiin tai muihin kohteisiin liittyvien kulttuuriarvojen sekä muiden erityisten ympäristöarvojen suojelemista koskevista asemakaavamääräyksistä säätäminen erityissäännöksellä on tarpeen senkin vuoksi, että näiden määräysten antamisvaltuudesta on erityissäännös myös rakennuslain 135 §:n 1 momentissa. Säännöksen pääasiallinen käyttö liittyy asemakaavalliseen rakennussuojeluun, mutta sen nojalla on mahdollista kaavallisesti suojella myös muita kulttuuri- tai muita erityisiä ympäristöarvoja omaavia kohteita. Muut erityiset ympäristöarvot voivat olla esimerkiksi luonnonsuojelullisia. Kulttuurinen arvo taas voi perustua esimerkiksi historiaan, esteettisyyteen, perinteeseen taikka muihin inhimilliseen kulttuuriin liittyviin seikkoihin. Edellä 2 momentissa tarkoitettujen suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Kohtuullisuuden arviointi on maanomistajan tilanteen kokonaisuuskintaa kaavassa osoitetut rakennusoikeudet, muut aluevaraukset sekä rajoittavat kaavamääräykset huomioon ottaen.

Pykälän 3 momentti vastaa rakennuslain 135 §:n 3 ja 4 momenttia ja se sisältää en-

sinnä viittauksen rakennussuojelulakiin rakennusten suojelua koskevan korvausvelvollisuuden osalta. Säännös siis mahdollistaa muutoin mahdollisesti kohtuuttomiksi katsottavat rakennussuojelua koskevat asemakaavamääräykset. Korvausvelvollisuus kuuluu kunnalle, joka voi saada korvauksiin avustusta valtiolta. Korvausvelvollisuutta ei kuitenkaan olisi julkisyhteisöjen eli (toisten) kuntien, seurakuntien ja valtion omistamien rakennusten osalta.

58 §. *Asemakaavan oikeusvaikutukset.* Asemakaavan tärkein oikeusvaikutus koskisi asemakaava-alueella tapahtuvaa rakentamista sekä muita ympäristöä muuttavia toimenpiteitä. Rakennusta ei saisi rakentaa vastoin asemakaavaa. Muissa ympäristön muutostöiden piteissä asemakaava olisi otettava huomioon siten kuin siitä erikseen säädetään. Tämä rajoitus konkretisoituu rakennuslupaharkinnassa ja muussa tämän lain mukaisessa lupaharkinnassa. Sillä voi olla merkitystä myös muun lainsäädännön mukaisessa harkinnassa.

Rakentamis- ja toimenpiderajoitusta täydentää ympäristö- tai muuta haittaa aiheuttavien toimintojen sijoittamista koskeva 2 momentissa säädetty kielto. Tällaisten toimintojen osalta 2 momentti tarkentuu toisen virkkeen säännöksellä, joka koskee nimenomaisesti haitallisia tai häiriötä omaavia toimintoja. Toimintojen sijoittumista koskeva kielto voi konkretisoitua sekä tämän että muun lainsäädännön mukaisessa lupaharkinnassa. Muun lainsäädännön mukaisessa lupaharkinnassa kielto vaikuttaa erityisesti niissä tapauksissa, joissa asianomaiseen lakiin sisältyy asemakaavan noudattamisvelvollisuutta koskeva säännös. Tämän 2 momentin jälkimmäisen virkkeen soveltaminen edellyttää erityisiä ympäristöhaittojen ehkäisemistä koskevia asemakaavamääräyksiä.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan otettavaksi vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista koskeva säännös. Tällaista suuryksikköä ei saisi sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa osoitettu nimenomaan tätä tarkoitusta varten. Tavoitteena on tehostaa kaupan suuryksiköiden sijoittumisen ohjausta. Säännös merkitsisi sitä, että tällaisen toiminnan sijoittaminen keskusta-alueiden ulkopuolelle perustuisi aina sellaiseen asemakaavaan, jossa alue on nimenomaisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Tällöin myös sijoittumisen vai-

kutukset voidaan asianmukaisesti arvioida kaavaa laadittaessa. Vähittäiskaupan suuryksikkö määriteltäisiin 114 §:ssä. Sen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää, ei kuitenkaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.

Pykälän 4 momentissa ehdotetaan säädettäväksi mahdollisuudesta asettaa rakennuskielto kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi. Kieltoaika voi olla enintään kolme vuotta ja sitä voidaan erityisestä, toteuttamiseen liittyvästä syystä, jatkaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

Pykälän 1 momentti vastaa rakennuksen rakentamisen osalta rakennuslain 42 §:n 1 momenttia ja 4 momentti rakennuslain 43 §:ää.

59 §. *Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus.* Asemakaavan laatimisesta perittävää korvausta koskeva säännös on tarpeen erityisesti ranta-alueelle loma-asutusta varten laadittavien kaavojen osalta. Säännöksen käyttöala ulottuu myös muille alueille, kun säännöksessä mainitut molemmat edellytykset täyttyvät. Kaavan tai sen muutoksen tulee ensinnäkin olla yksityisen edun vaatima, jotta kustannukset voidaan periä maanomistajalta. Tällaisesta tilanteesta on kysymys ainakin silloin, kun yleisempiä kunnan kehitykseen liittyviä syitä kaavan laatimiseksi ei ole olemassa. Toisena edellytyksenä on maanomistajan tai -haltijan aloite, joka edellyttää tältä nimenomaisia toimia (esimerkiksi kirjallinen pyyntö tai muu dokumentoitu tahdonilmaisu).

Laatimiskustannukset ja käsittelykustannukset voidaan periä säännöksen mukaan kokonaisuudessaan maanomistajalta tai -haltijalta. Luonnollisestikin säännös mahdollistaa, että ne peritään myös osittain tai jätetään kokonaan perimättä. Säännös ei siis velvoita perimään kustannuksia, vaan antaa kunnalle oikeuden tähän.

Säännös vastaa lähinnä rakennuslain 41 ja 99 §:ää sekä 123 c §:n 3 momenttia.

60 §. *Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi.* Edellä 51 §:ään ehdotettu säännös jo edellyttää, että kunta pitää asemakaavaa ajan tasalla. Tämän yleisen velvollisuuden täydennykseksi esitetään lakiin otettavaksi erityissäännös asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista. Tarkoituksena on toisaalta edistää asemakaavojen toteuttamista ja toisaalta luoda järjestelmä, jolla vältetään jo pitkään voimassa olleiden kaavojen toteuttamiseen

usein liittynyt epäselvyys. Asemakaavan ajanmukaisuutta on tarkasteltava ottaen huomioon kaavalle asetettavat sisältövaatimukset.

Erityissäännös edellyttäisi ensinnäkin kunnalta asemakaavojen ajanmukaisuuden seuraamista ja tarvittaessa toimenpiteisiin ryhtymistä vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Tämä vastaa rakennuslakiin jo sisältyvää säännöstä.

Lisäksi ehdotetaan luotavaksi erityinen menettely sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka edelleen on merkittävältä osalta toteuttamatta. Tällaisen asemakaavan alueella ei rakennuslupaa saisi myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan olisi tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana.

Toteuttamatta olevan osan merkittävyttä samoin kuin lupahakemuksessa tarkoitetun rakennuksen merkittävyttä on arvioitava alueiden käyttöön tai ympäristökuvaan liittyvien näkökohtien ja vaikutusten kannalta. Arvioinnin kohteeksi tulisi vain sellainen määräajan voimassa ollut kaava, josta toteuttamatta oleva osa on määrällisesti merkittävä (esimerkiksi yli puolet rakennusoikeudesta) tai muutoin vaikutukseltaan alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta merkittävä.

Arviointi on usein tarkoituksenmukaista suorittaa laajemmalla alueella kuin mitä rakennuslupahakemus koskee. Tämän vuoksi ehdotetaan lakiin otettavaksi säännös, jonka mukaan arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostavalla alueella. Myös kysymys siitä, milloin asemakaava on merkittävältä osalta toteuttamatta, on arvioitava tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostavan alueen puitteissa. Tällainen alue voi olla esimerkiksi kortteli tai laajempikin kokonaisuus, esimerkiksi tietty asuin- tai teollisuusalue.

Lähtökohtana on, että kysymys asemakaavan ajanmukaisuudesta kuuluu kunnan harkittavaksi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että päätökseen, jolla kunta on todennut asemakaavan olevan ajanmukainen, ei saisi valittamalla hakea muutosta.

Koska tarpeet asemakaavan ajanmukaisuuden arvioimiseksi vaihtelevat erilaisissa ti-

lanteissa, ehdotetaan tarpeellisen joustavuuden saavuttamiseksi pykälän 3 momenttiin otettavaksi säännös, jonka mukaan ehdotettua 13 vuoden määräaika voitaisiin asemakaavassa lyhentää tai pidentää. Määräaika ei saisi kuitenkaan olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pidempi kuin 20 vuotta.

Kunta voi päättää, mikä kunnan viranomainen suorittaa arvioinnin. Arviointi on kunnan kaavoitustoimen hoidon kannalta keskeinen tehtävä. Tämän vuoksi on perusteltua, että erityisesti kaavan toteaminen vanhentuneeksi saatetaan valtuuston käsiteltäväksi. Kysymys asemakaavan ajanmukaisuudesta voi rakennuslupahakemuksenkin yhteydessä tulla arvioitavaksi jo ennen pääpiirustusten esittämistä.

Ehdotettua 13 vuoden määräaika laskettaessa ei otettaisi huomioon asemakaavan muuttamiseksi voimassa olevan rakennuskiellon eikä kaavaan mahdollisesti sisältyvän sen toteuttamisen ajoitusta koskevan kiellon voimassaoloaika.

Jo nykyinen rakennuslaki edellyttää kuntien ryhtyvän tarvittaessa toimenpiteisiin vanhentuneen kaavan uudistamiseksi. Kunnilla onkin jo nykyisten säännösten pohjalta mahdollisuus erityisistä määräajoista riippumatta päättää kaavan muuttamisesta ja saat- taan voimaan siihen liittyvä rakennuskielto. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevan ehdotetun uuden järjestelmän ei voida katsoa aiheuttavan käytäntöön sellaisia muutoksia, jotka lisäisivät epävarmuutta kiinteistön tulevasta käyttömahdollisuudesta ja esimerkiksi vaikeuttaisivat kiinteistöjen käyttöä vakuutena.

Tarkempia säännöksiä arvioinnista on tar- koitus antaa asetuksessa.

61 §. *Ajanmukaisuuden arvioinnin vaikutukset.* Jos asemakaava arvioinnissa todetaan vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voitaisi myöntää ennen kaavan muuttamista. Kunnan kanta kaavan vanhentuneisuudesta olisi rakennuslupaviranomaista sitova.

Jos kaava todetaan vanhentuneeksi, alueella tulisi ehdotuksen mukaan voimaan kaavan muuttamiseen liittyvä rakennuskielto. Kiel- lon voimassaoloa koskevat määräajat alkaisi- vat tällöin kulua.

8 luku. Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus

62 §. *Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa.* Vuorovaikutuksen edellytysten luomisek-

si ehdotetaan pykälään otettavaksi yksittäistä kaavoitusprosessia koskeva säännös velvollisuudesta järjestää kaavoitusmenettely vuorovaikutusta tukevalla tavalla ja tiedottaa suunnitelman lähtökohdista ja tavoitteista sekä mahdollisista vaihtoehdoista. Kaavoitusmenettely, siihen liittyvä vuorovaikutus ja tiedottaminen voi tapahtua kunkin kaava-hankkeen merkitys huomioon ottaen kunnan tai maakuntakaavan osalta maakunnan liiton parhaaksi katsomalla tavalla, kuitenkin sillä tavoin, että niillä, joiden oloihin suunnitelma saattaa vaikuttaa, on tosiasialliset mahdollisuudet arvioida hankkeen merkitystä ja vaikutuksia ja esittää mielipiteensä asiassa.

Pykälässä ehdotetaan käytettäväksi käsitettä "osallinen" alueen maanomistajista ja niistä, joiden asumiseen, työnteeseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisista ja yhteisöistä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisen käsite on yleensä huomattavasti laajempi kuin esimerkiksi kuntalaissa tarkoitettu asianosaisen käsite. Osallisilla olisi tilaisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä kaavaa valmisteltaessa. Tiedottaminen, tilaisuus mielipiteen ilmaisemiseen ja muu vuorovaikutus olisi järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen edellyttämässä laajuudessa ja sopivalla tavalla. Tähän kuuluu myös se, että tilaisuus mielipiteen ilmaisemiseen järjestetään tosiasiallisten vaikutusmahdollisuuksien kannalta riittävän aikaisessa vaiheessa.

Kaavan laatimiseen liittyy usein erilaisten näkemysten yhteen sovittamista. Tämän vuoksi vuorovaikutus ei aina voi johtaa kaikkien esitettyjen mielipiteiden huomioon ottamiseen.

63 §. *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.* Kaavaa laadittaessa olisi ehdotuksen mukaan laadittava osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Se sisältäisi suunnitelman noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Suunnitelmaa laadittaessa otettaisiin kaavan tarkoitus ja merkitys huomioon siten, että suppea-alaisissa tai merkitykseltään vähäisissä kaavoitushankkeissa suunnitelma voisi olla yksinkertainen ja suppea. Jos vähäisessä kaavoitushankkeessa osallisia on vain muutamia, ei erityisen suunnitelman laatiminen aina ole välttämätöntä, jos kaavan vireilläolosta ilmoittaminen ja vuorovaikutus voidaan muutoinkin turvata.

Laaaja-alaisissa tai muuten merkittävässä

kaavoitushankkeissa suunnitelma olisi laajempi. Siinä määriteltäisiin suunnittelun kohde, suunnittelussa käsiteltävät keskeiset asiat ja ne osalliset, joita suunnittelu koskee. Suunnitelmassa esitetään myös ne tavat, joita on tarkoitus käyttää vuorovaikutusmenettelyissä. Siihen voisi kuulua erilaisia menettelyjä, kuten kaavoitukseen liittyvien luonnosten ja niiden vaikutusten esittelyä ja yhteistä arviointia, yhteissuunnittelua, haastatteluja ja kyselyjä tai valmisteluaineiston nähtävilläpitoa.

Kaavoituksen vireilletulosta tulee ehdotuksen mukaan ilmoittaa niin, että osallisilla on mahdollisuus saada riittävä tieto suunnitelman sisällöstä. Vireilletulosta ilmoittaminen voisi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

64 §. *Neuvottelu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.* Kunta voisi halutessaan neuvotella alueellisen ympäristökeskuksen kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja toteuttamisesta. Tällä tavalla kunta voi jo kaavoitusprosessin varhaisessa vaiheessa niin halutessaan saada tietoonsa alueellisen ympäristökeskuksen käsityksen tarvittavista osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

Osallisella olisi pykälän 2 momentin mukaan oikeus esittää alueelliselle ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä. Jos suunnitelma ilmeisesti on puutteellinen, alueellisen ympäristökeskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu täydennystarpeiden selvittämiseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevalle neuvottelulle ei esitetä säädettäväksi oikeudellisia vaikutuksia esimerkiksi kaavoitusprosessin etenemiselle. Oikeudellista esettä ei näin ollen ole kaavan valmistelutyön etenemiselle neuvotteluesityksen käsittelyn aikanakin. Jos on syytä olettaa, että suunnitelmaa olisi täydennettävä, ei vuorovaikutuksen kannalta merkittäviä kaavoitustyön vaiheita yleensä ole syytä toteuttaa ennen kuin mahdollinen neuvottelu on järjestetty.

65 §. *Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi perussäännökset kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus olisi aina asetettava nähtäville. Nähtäville asettamisesta olisi tiedotettava asian tarkoituksen ja kaavan merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Nähtäville asettamiseen liittyen kunnan jäsenille ja osallisille olisi varattava

tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa. Tässä vaiheessa esitettyä mielipidettä kutsuttaisiin nykyisen käytännön mukaisesti muistutukseksi.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi velvollisuudesta ilmoittaa muistutuksen tehneille kunnan kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Kaavoitusmenettelyn aidon vuorovaikutteisuuden kannalta on tärkeää, että mielipiteensä kaavaehdotuksesta esittänyt saa tietää kirjallisessa muodossa, millä tavalla kaavaa laativa viranomainen hänen mielipiteeseensä suhtautuu. Kunnan kanta olisi ilmoitettava niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Pykälään ehdotetut säännökset koskevat maakuntakaavan osalta vastaavasti maakunnan liittoa.

Asetukseen on tarkoitus ottaa yksityiskohteisempia säännöksiä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

66 §. *Viranomaisneuvottelu.* Valtion ja kuntien työnjakoa koskevien lain yleisten tavoitteiden mukaan neuvottelumenettelystä muodostetaan valtion ensisijainen vaikuttamiskeino. Tarkoituksena on varmistaa, että kaavaa laativa kunta tai maakunnan liitto saa riittävän varhaisessa suunnitteluvaiheessa tietoonsa ne tavoitteet ja asiantuntemuksen, jota valtion ympäristöhallinnolla, kaavan toteuttamiseen mahdollisesti osallistuvilla valtion viranomaisilla tai muilla viranomaisilla on.

Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännökset yksittäistä kaavoitusprosessia koskevasta yhteydenpidosta ja neuvottelumenettelystä valtion ympäristöhallinnon ja kunnan sekä maakuntakaavan osalta vastaavasti valtion ja maakunnan liiton välillä. Ehdotetut säännökset vastaavat pitkälle niitä neuvottelu- ja muita yhteistyömenettelyjä, joita näiden tahojen kesken jo nykyisin on käytössä merkittävistä kaavoitushankkeista.

Yhteydenpito- ja neuvottelumenettely koskisi aina maakuntakaavan laadintaa. Muiden kaavojen valmisteluun tässä tarkoitettu yhteydenpito- ja neuvottelumenettely liittyisi silloin, kun kaava koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai kun kaavaa muutoin on pidettävä maankäytön, luonnonarvojen, kulttuuriympäristön tai valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta merkittävänä.

Kuntien kaavoitukseen liittyvät neuvottelumenettelyt kuuluvat valtion hallinnossa alu-

eellisten ympäristökeskusten tehtäviin. Tarkoituksena on, että myös ympäristöministeriö on asiantuntijaviranomaisena neuvotteluissa erityisesti suurten kaupunkiseutujen erityiskysymyksissä ja yleensäkin valtakunnallisesti merkittävissä kysymyksissä. Toisaalta myös alueellinen ympäristökeskus osallistuu alueellisena asiantuntijana maakuntakaavaa koskeviin neuvotteluihin.

Keskeisimmät neuvotteluissa esillä olleet asiat on tarkoitus kirjata, jotta varmistetaan riittävä tiedonkulkua eri tahojen välillä ja myös kuntien luottamushenkilöille.

Tarkoituksena on, että asetuksella säädetään tarkemmin neuvottelumenettelystä ja sitä täydentävistä yhteydenpidon muodoista, kuten esimerkiksi lausunnon hankkimisesta. Koska yhteistyön tarpeet ja muodot vaihtelevat erilaisissa kaavoitustilanteissa, säännösten on oltava riittävän joustavia.

Säädettäväksi ehdotetun neuvottelumenettelyn lisäksi kaavoja laadittaessa on otettava huomioon muualla lainsäädännössä olevat asiaan mahdollisesti liittyvät neuvotteluvaihtoimet. Esimerkiksi saamelaiskäräjistä annetun lain (974/1995) 9 §:ssä säädetään neuvotteluvaihtoimesta saamelaiskäräjien kanssa tietyistä laajakantoisista ja merkittävistä muun muassa yhdyskuntasuunnittelua saamelaisten kotiseutualueella koskevista toimenpiteistä

67 §. *Ilmoittaminen kaavan hyväksymisestä.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännös velvollisuudesta ilmoittaa kaavan hyväksymisestä niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

9 luku. Kansalliset kaupunkipuistot

68 §. *Kansallinen kaupunkipuisto.* Kansallisesti merkittävien, kaupunkiseuduilla sijaitsevien laajojen puisto-, virkistys- ja viheraluekokonaisuuksien säilyttämisen turvaamiseksi ja hoidon edistämiseksi lakiin ehdotetaan otettavaksi säännökset kansallisista kaupunkipuistoista. Kaupungistuvassa yhteiskunnassa näillä alueilla on yhä suurempi merkitys hyvän elinympäristön sekä luonnon- ja kulttuuriperinnön näkökulmasta.

Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi perussäännös kansallisen kaupunkipuiston perustamisen tarkoituksesta.

Alustavasti on selvitetty, että maassamme saattaisi olla 4-5 sellaista aluetta, joille kansallisen kaupunkipuiston perustaminen lähi-

vuosina voisi tulla kysymykseen.

Kansalliseen kaupunkipuistoon osoitettavien alueiden tulisi jo kaavoissa olla osoitettu sellaiseen käyttöön, joka tukee puiston perustamisen tarkoitusta. Tätä koskeva säännös ehdotetaan otettavaksi pykälän 2 momenttiin.

Lähtökohtana on, että kansalliseen kaupunkipuistoon osoitettaisiin ensi sijassa valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön omistamia alueita. Puiston yhtenäisyyden takia saattaa olla perusteltua, että puistoon voisi kuulua myös muun omistajan alueita. Tämä olisi ehdotuksen mukaan mahdollista omistajan suostumuksella.

69 §. *Kansallisen kaupunkipuiston perustaminen.* Tarkoituksena on, että kansallisen kaupunkipuiston perustaminen tapahtuisi valtion ja asianomaisen kunnan yhteistyönä. Puiston perustamisesta päättäisi ympäristöministeriö. Päätöksen edellytyksenä olisi kunnan hakemus tai kunnan puoltava lausunto.

70 §. *Puistoa koskevat määräykset.* Puiston perustamispäätökseen otettaisiin ne keskeiset määräykset, jotka alueen olennaisten arvojen säilyttämiseksi ovat tarpeen. Tarkoituksena on, että näidenkin valmistelu perustuisi kunnan ja valtion viranomaisten yhteistyöhön ja muutenkin riittävään vuorovaikutukseen alueen omistajien ja muiden asianomaisten tahojen kanssa.

Perustamispäätöksessä annettavien määräysten täydennykseksi laadittaisiin puiston hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa annettaisiin muut alueen hoidon ja käytön kannalta tarpeelliset määräykset. Suunnitelmaa valmisteltaessa tulee olla riittävässä vuorovaikutuksessa niiden tahojen kanssa, joiden oloihin asia saattaa huomattavasti vaikuttaa. Suunnitelman laatiisi kunta yhteistyössä alueellisen ympäristökeskuksen kanssa. Suunnitelma saatettaisiin ympäristöministeriön hyväksyttäväksi.

Pykälään ehdotetaan otettavaksi myös säännös puistoa koskevien määräysten huomioon ottamisesta alueen kaavoituksessa ja muussa alueeseen vaikuttavassa suunnittelussa ja päätöksenteossa. Säännös täydentää 68 §:ään ehdotettua säännöstä kaavoituksen ja puiston perustamisen välisestä suhteesta.

71 §. *Puiston lakkauttaminen tai määräysten muuttaminen.* Kansallinen kaupunkipuisto voitaisiin lakkauttaa tai sen rajausta muuttaa, jos alueen arvo on olennaisesti vähentynyt tai jos yleisen edun kannalta erittäin tar-

keän hankkeen tai suunnitelman toteuttaminen sitä edellyttää. Säännös vastaa luonnonsuojelulain periaatteita luonnonsuojelualueen tai maisema-alueen suojelun lakkauttamisessa.

Puiston perustamista ja puiston käyttöön liittyvien määräysten antamista koskevia säännöksiä noudatettaisiin soveltuvien osin myös puistoa lakkautettaessa tai määräyksiä muutettaessa.

10 luku. Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

72 §. *Suunnittelutarve ranta-alueella.* Tarkoituksena on säilyttää rantojen suunnittelua ja rakentamista koskevat periaatteet sellaisina kuin ne luonnonsuojelulain uudistamisen yhteydessä otettiin rakennuslakiin sovittaen ne uuden lain mukaiseen suunnittelujärjestelmään.

Pykälään on tarkoitus koota rakennuslain 6 a §:ää ja rakennuslain rantakaavan tarvetta koskevia säännöksiä vastaavat perussäännökset suunnittelutarpeesta ranta-alueella.

Pykälän 1 momenttiin otettaisiin rakennuslain 6 a §:ää vastaava säännös, jonka mukaan rakentaminen rantavyöhykkeelle edellyttäisi asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös 1 momentin mukaisen periaatteen soveltamisesta myös rantavyöhykkeen ulkopuolisella ranta-alueella silloin, kun siellä on odotettavissa sellaista, pääasiassa rantaan tukeutuvaa loma-asutusta, jonka järjestämiseksi rakentamisen ja alueen muun käytön suunnittelu on tarpeen. Tämä vastaa rakennuslain 123 a §:n 1 momentin säännöstä rantakaavan tarpeesta.

Rakennuslakiin lisätyn 6 a §:n soveltamisesta saatujen kokemusten perusteella ehdotetaan pykälän 3 momenttiin tehtäväksi eräitä talousrakennuksen rakentamista ja asuinrakennuksen korjaamista tai laajentamista koskevia helpotuksia. Muilta osin momentti vastaa rakennuslain 6 a §:n 2 momenttia. Tässä tarkoitettu asuinrakennuksen korjaaminen ei voi merkitä sen ottamista uuteen käyttöön, esimerkiksi lomarakennuksen muuttamista pysyvään asuinkäyttöön. Asuinrakennuksen vähäisellä laajentamisella tarkoitetaan sellaista rakennuksen laajennusta,

joka ei olennaisesti muuta rakennuksen tai sen käytön vaikutusta. Tällaisia ovat laajennukset, joissa rakennus lisärakentamisesta huolimatta pysyy pienehkönä, alle 60 m²:n suuruisena. Tällaisissa rakennuksissa vähäinen laajentaminen voi olla prosentuaalisesti verraten huomattavaakin. Muutoin kysymys voi yleensä olla enintään 10 %:n tai yhden huoneen lisäyksestä.

Kunnalla olisi rakennuslain säännöstä vastaava mahdollisuus rakennusjärjestyksessä osoittaa laissa määritellyin perustein sellaisia rantavyöhykkeitä, joissa 1 momentin säännös kaavan laatimisesta rakentamisen edellytyksenä ei olisi voimassa. Tällainen rakennusjärjestyksen määräys voisi olla voimassa enintään kuusi vuotta, kuitenkin enintään niin kauan kuin olosuhteissa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden vuoksi edellytyksiä määräykselle ei enää ole. Muutoksella olosuhteissa tarkoitetaan tilannetta, jossa vireille tulleiden rakennuslupahakemusten johdosta tai muutoin odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi syntyy tämän pykälän 2 momentissa tarkoitettu suunnittelutarve. Kun kunnan on mahdollista ottaa rakennusjärjestykseen vain 1 momentin suunnittelutarpeen piirissä olevia, joko rakentamattomia tai hyvin vähän rakentuneita ranta-alueita, alueen siirtyminen 2 momentin suunnittelutarpeen piiriin aiheuttaa rakennusjärjestyksen määräyksen tuleminen kyseessä olevan alueen osalta tehottomaksi. Tämä vastaa nykyisen lainsäädännön tilannetta, joka nyt lausuttaisiin myös säännöksessä.

73 §. *Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset.* Säännöksessä asetetaan ranta-alueiden loma-asutusta koskevalle yleis- tai asemakaavalle erityisiä sisältövaatimuksia. Nämä erityiset sisältövaatimukset johtuvat ranta-alueiden erityisestä maisemallisesta herkkyydestä sekä muista luontoa ja virkistystä koskevista seikoista. Näiden säännösten lisäksi on noudatettava yleisiä yleiskaavan tai asemakaavan laatimista koskevia säännöksiä. Koska ranta-alueen loma-asutusta koskeva asemakaava sisältövaatimusten lisäksi poikkeaisi muusta asemakaavasta siinä, että sen laatimisesta voisi huolehtia myös maanomistaja, tällaista asemakaavaa kutsuttaisiin selvyiden vuoksi ranta-asemakaavaksi.

Ranta-alueelle kaavaa laadittaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä maisemallisiin kysymyksiin. Suunnitellun rakentamisen ja

muun maankäytön tulee sopeutua ranta-alueeseen ja muuhunkin ympäristöön.

Kaavaa laadittaessa on myös katsottava, että luonnonsuojelu, maisema-arvot, vesien-suojelu, vesihuollon järjestäminen, virkistystarpeet sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan huomioon.

Ranta-alueelle tulee myös jättää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Rakentamattomien alueiden riittävyys ratkaistaan tapauskohtaisesti. Harkinnassa on tällöin otettava huomioon muun ohessa rantaluonto ja virkistyskäyttö.

Ranta-asemakaavaan sovelletaan muutoin, mitä asemakaavasta on säädetty. Kuitenkaan asemakaavan ajankäytön arviointi ei sovellu samalla tavoin tehtäväksi yksittäisen rakennushankkeen yhteydessä kuin muun asemakaavan alueella. Sen vuoksi ehdotetaan, ettei säännöstä sovellettaisi ranta-asemakaavaan. Tämä ei estä sitä, etteikö ranta-asemakaavaakin voitaisi tarvittaessa muuttaa.

74 §. *Maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen.* Maanomistajalla olisi oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen loma-asutusta varten. Kaava-alueen tulisi muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Tätä kysymystä ei kuitenkaan viranomaisen toimesta harkittaisi ennalta, vaan se ratkaistaisiin lopullisesti vasta kaavan hyväksymistä koskevan päätöksenteon yhteydessä.

Kaavoitusmenettely noudattaisi pääosin asemakaavan laatimista koskevia säännöksiä, mutta laatimisvastuu on maanomistajalla. Tämän vuoksi myös osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen kuuluu omistajalle.

Kaavan laatimiskustannukset kuuluvat niin ikään maanomistajalle. Jos kunta laatii pääasiassa yksityisen edun vaatiman ranta-asemakaavan maanomistajan aloitteesta, kunnalla olisi oikeus periä omistajalta kaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset 59 §:n mukaisesti. Kunnalla on saman säännöksen mukaan oikeus periä maanomistajalta kaavan käsittelystä aiheutuvat kustannukset silloin, kun maanomistaja on itse laatinut tai laadittanut ranta-alueelle asemakaavan.

Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, että maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä. Säännös korostaisi vireille tulleen asian asianmukaista käsittelyä koskevaa periaatetta. Kunnalla on kuitenkin katsottava olevan mahdollisuus jättää omistajan laatiman kaavaehdotuksen kä-

sittely kohtuulliseksi ajaksi odottamaan sellaisen yleiskaavan käsittelyä, jossa rantojen käytön periaatteet on tarkoitus osoittaa laajemmalla alueella, silloin kun yleiskaavan valmistuminen on katsottava tarpeelliseksi maanomistajan laatiman kaavaehdotuksen arvioimiseksi.

75 §. *Yhteiskäyttöalueet ja yleiset alueet.* Ranta-asemakaavoissa voidaan osoittaa yhteiskäyttöalueita ja yleisiä alueita kuten rantakaavassa rakennuslain 123 a §:n 4 momentin nojalla.

Yhteiskäyttöalueiden eli esimerkiksi teiden, uimapaikkojen ja vapaa-alueiden toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten alueet on kaavassa osoitettu. Säännös vastaa rakennuslain 123 e §:n 3 momenttia.

Ranta-asemakaavassa voidaan osoittaa myös yleisiä alueita, joita ovat esimerkiksi yleiset uimarannat ja venevalamat. Niiden toteuttaminen kuuluu pääsääntöisesti kunnalle tai valtiolle, mutta erityisellä kaavamääräyksellä toteuttaminen voidaan määrätä myös kiinteistönomistajan tehtäväksi.

76 §. *Yleiskaavan laatimiskustannukset ranta-alueella.* Kunnan laatiessa rantoja käsittelevän yleiskaavan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, kunta voisi periaatteella puolet laatimiskustannuksista maanomistajilta. Kun tällaisen yleiskaavan alueelle syntyy yksityisille kuuluvia rakentamismahdollisuuksia, on laatimiskustannusten osittainen periminen maanomistajilta perusteltua. Säännös ei kuitenkaan velvoita kuntaa kustannusten perimiseen, vaan asia on kunnan harkittavissa.

Ranta-alueelle kunnan toimesta laadittavan asemakaavan osalta mahdollisuudesta periaatteella laatimiskustannukset maanomistajalta säädetäisiin 59 §:ssä. Sen mukaan kulut voidaan periaatteella kokonaisuudessaan maanomistajalta, kun kaava on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja tehty maanomistajan aloitteesta.

77 §. *Viranomaisneuvottelu.* Laadittaessa ranta-asemakaavaa tai yleiskaavaa ranta-alueelle pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi tulee aina noudattaa 66 §:n 2 momentissa säädettyä menettelyä, joka koskee kaavan valmistelun yhteydessä käytävää neuvottelua. Näillä kaavoilla on katsottava olevan sellaista yleistä merkitystä erityisesti luonnonarvojen kannalta, jonka vuoksi viranomaisneuvottelun kuuluminen kaavoitusmenettelyyn on katsottava tarpeelliseksi.

11 luku. Tonttijako

78 §. *Tonttijako.* Rakennuskorttelin jakaminen rakennuspaikkoihin (tontteihin) tapahtuisi ehdotuksen mukaan tonttijaon avulla, kuten asemakaava-alueilla rakennuslain mukaan on menetelty. Kaavamuotojen yhdistäminen edellyttäisi nykyistä joustavampaa tonttijakomenettelyä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että tonttijako voitaisiin osoittaa asemakaavassa myös ohjeellisena.

Pykälän mukaan tonttijako voitaisiin esittää asemakaavassa tai erillisenä. Asemakaavassa tonttijako voitaisiin osoittaa joko sitovana tai ohjeellisena. Se, onko kyseessä sitova vai ohjeellinen tonttijako, kävisi ilmi kaavamääräyksestä tai -merkinnästä. Tonttijaon sitovuutta koskeva kaavamääräys voitaisiin antaa koko kaava-alueelle tai osalle kaava-alueita. Tonttijako voitaisiin myös jättää osoittamatta asemakaavassa. Tällöin voitaisiin kaavamääräyksellä edellyttää laadittavaksi erillinen tonttijako.

Tonttijako olisi laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Sitovan tonttijaon käyttö olisi jatkossakin pääsääntöisesti tarpeen kaupungeissa ja muissa kaupunkimaisissa olosuhteissa. Tonttijaon uudella määrittelyllä ei ole tarkoitus muuttaa kunnan ja valtion välistä työnjakoa. Valitsemalla sitovaan tonttijakoon perustuvan järjestelmän kunta varmistaa maankäytön yksiköiden (tontti) ja omistusyksiköiden (kiinteistörekisteriyksikö) alueellisen ulottuvuuden yhtenäisyyden. Nykyisen tonttijaon ja tontinmuodostuksen edut on mahdollista säilyttää sitovalla tonttijakojärjestelmällä ja onkin odotettavissa, ettei kaupunkien asemakaava-alueilla kiinteistönmuodostuksen perusteissa tämän vuoksi tapahdu suuria muutoksia.

Erillinen tonttijako on edelleen mahdollista tehdä, milloin tonttijakoa ei ole tehty kaavan laatimisen yhteydessä tai kaavan mukaista tonttijakoa on tarve myöhemmin muuttaa. Erillinen tonttijako on aina sitova.

79 §. *Erillisen tonttijaon laatiminen.* Pykälän mukaan asemakaava olisi ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Teknisistä syistä olisi mahdollista vähäisessä määrin poiketa asemakaavasta tonttijakoa laadittaessa.

Kunta voisi päättää tonttijaon hyväksymisviranomaisen vapaasti kunnan sisällä (virkamies/lautakunta).

Rakennuslain mukaan tonttijakoa laadittaessa on kuultava samassa korttelissa sijaitsevan maan omistajia ja haltijoita. Ehdotuksessa kuultavien piiriä on rajattu täsmällisemmin niihin, joiden asemaan tonttijaolla on vaikutusta. Tämän vuoksi ehdotetaan, että tonttijakoa laadittaessa olisi kuultava vain tonttijaolla jaettavan alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä vastapäisen kiinteistön, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, omistajaa ja haltijaa. Kuulemisesta samoin kuin tonttijaon laatimisesta muutoin säädettäisiin tarkemmin asetuksella.

Asetuksella säädettäisiin myös tonttijaon laatijan pätevyydestä. Pätevyysvaatimuksissa kiinnitettäisiin huomiota tonttijaon laatijan kiinteistökniikan koulutukseen ja kokemukseen.

80 §. *Tonttijaon muuttaminen ja kumoaminen.* Kaavassa sitovaksi määrätyn tonttijaon muuttaminen tapahtuisi erillisellä tonttijaolla. Samaa menettelyä noudattaen voitaisiin tonttijako kumota tai kaavassa ohjeelliseksi määrätty tonttijako muuttaa sitovaksi.

81 §. *Tonttijaon oikeusvaikutukset.* Sitovan tonttijaon alueella kiinteistön muodostaminen ja rekisteröinti olisi edellytyksenä rakennuslupan myöntämiselle, kuten nykyisin kaupunkien asemakaava-alueella. Tontilla tarkoitettaisiin jatkossa sitovan tonttijaon mukaista kiinteistörekisterissä olevaa rakennuspaikkaa. Tontti olisi siten aina rakennuskelpoinen tila.

Pykälän 1 ja 2 momenttiin ehdotettujen tonttijaon oikeusvaikutusta koskevien säännösten on katsottava kuuluvan 23 luvussa ehdotettavan poikkeamisjärjestelmän piiriin.

Ohjeellisen tonttijaon alueella rakennuslupan myöntämisedellytyksenä olisi, että rakennuslupan hakija osoittaa lupaa hakiessaan hallitsevansa koko rakennuspaikkaa. Hallinta voisi perustua omistusoikeuteen tai vuokraoikeuteen. Rakennuslupa voitaisiin siis myöntää kiinteistölle, johon kaavan mukaisen ohjeellisen tontin ohella kuuluu esimerkiksi puisto- ja katualuetta sekä kiinteistölle tai määräalalle, johon kuuluu lukuisia kaavan mukaisia tontteja.

Alueella, jolle tonttijako on määritelty kaavassa ohjeelliseksi, rakennuslupan myöntämisedellytykset olisivat nykyistä rakennuskaava-alueita vastaavat. Rakennuslupaa myönnettäessä olisi kiinnitettävä huomiota ohjeellisen tonttijaon rajoihin ja siihen, että

korttelin loppualue on käytettävissä kaavan mukaisiin tarkoituksiin. Tontteihin kuuluvamattomia alueita ei kortteliin saisi jäädä. Rakennuspaikan osan lunastus kiinteistötoimituksen yhteydessä antaisi mahdollisuuden rakennuspaikkojen sopeuttamiseen asemakaavaan. Esitykseen ei sisälly rakennuspaikan osien lunastusta koskevia säännöksiä, koska ne on tarkoitus siirtää kiinteistönmuodostamislakiin.

82 §. *Tonttijaon laatimisesta aiheutuvat kustannukset.* Pääosin yksityisen edun vaatiman tonttijaon, jota maanomistaja tai -haltija on hakenut, laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuneet kustannukset voitaisiin periä kokonaisuudessaan maanomistajalta tai -haltijalta, kuten nykyisinkin on mahdollista.

12 luku. Kadut ja muut yleiset alueet

83 §. *Yleinen alue, katualue ja liikennealue.* Pykälän 1 momentissa määritellään laissa tarkoitettu yleinen alue. Yleisen alueen määritelmässä ei oteta kantaa siihen, minkä julkisen tahon toteuttamisvastuulle yleinen alue kuuluu. Pykälässä määriteltäisiin tarkemmin katualueen ja liikennealueen sekä yleisten teiden liikennealueen sisältö.

Katua on rakennuslaissa käsitelty lähinnä liikenneväylänä. Uudessa laissa katualueen käsitettä on tarkoitus laajentaa käsittämään myös kadun ala- ja yläpuoliset johdot, laitteet ja rakenteet, mikäli asemakaavassa ei toisin osoiteta.

Liikennealueina voidaan nykykäytännön mukaisesti jatkossakin osoittaa yleisten teiden, rautateiden, vesiteiden, satamien ja lentokenttien vaatimat aluevaraukset.

Pykälän 4 momentissa määritellään, millaisissa tapauksissa asemakaavassa voidaan osoittaa liikennealue yleisiä teitä varten. Säännöksen tarkoituksena on vetää raja, milloin asemakaava-alueen tieliikenneväylä on katu ja milloin yleinen tie. Nykyisessä rakennuslaissa asia on säännelty eri tavoin asemakaava-alueilla ja rakennuskaava-alueilla. Rakennuslain 36 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan asemakaavassa voidaan määrätä alueita sellaisia yleisen tien välittömänä jatkeena olevia kauttakulku- tai sisään tuloliikenteeseen tarkoitettuja teitä varten, joille ei ole pääsyä tonteilta eikä poikkikaduilta paitsi erityisesti järjestetyissä liittymiskohdissa. Rakennuskaavan osalta on nykyisen lain 96 §:n 1 momentissa yleisluontoisesti lausuttu vain, että rakennuskaavan tulee osoittaa

yleiseen liikenteeseen käytettävien liikenneväylien sijainti ja rajat.

Siirryttäessä yhteen detaljikaavamuotoon on asemakaava-alueiden yleiset tiet määriteltävä uudelleen sen mukaan, millaista liikennettä ne välittävät asettamatta siinä suhteessa teknisiä ratkaisuja, kuten liittymiä, koskevia edellytyksiä. Lähtökohdaksi tulee asettaa yleisten teiden johdonmukainen verkosto, johon katujen välittämä paikallinen liikenne kytkeytyy. Toinen parlamentaarinen liikennekomitea on mietinnössään (komiteamietintö 1991:3) asettanut tavoitteeksi, että valtio huolehtii yhtenäisestä valtakunnallisesta ja seudullisesta tieverkosta sekä kunnat paikallisesta katu- ja kaavatieverkosta. Tämän mukaan pykälän 4 momentissa ehdotetaan, että liikennealueena voidaan asemakaavassa osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä.

Yleiseen tiehen kuuluvan kevyen liikenteen väylän sijoittaminen ympäristön kannalta tarkoituksenmukaisesti saattaa edellyttää muusta liikennealueesta erillisen liikennealueen osoittamista asemakaavassa. Tätä koskeva säännös ehdotetaan otettavaksi pykälän 4 momenttiin.

Siirtymäsäännöksellä on tarkoitus määritellä voimassa olevien rakennuskaavojen muuttamisessa noudatettavat periaatteet liikennealueiden osoittamista koskevan sääntelyn uudistuessa.

84 §. *Kadunpito*. Pykälän 1 momentissa määritellään kadunpidon sisältö. Kadunpidolla tarkoitetaan kadun suunnittelua, rakentamista ja ylläpitoa sekä katuun tai sen ylä- tai alapuolelle sijoitettavien johtojen, laitteiden ja rakenteiden yhteen sovittamista. Käsite on vertailukelpoinen tienpidon käsitteen kanssa.

Pykälän 2 momentissa todetaan kadunpidon järjestäminen kunnan tehtäväksi, mutta mahdollistetaan sekin, että kadunpito voidaan osittain tai kokonaan antaa muun kuin kunnan tehtäväksi. Kiinteistönomistajien kadunpitoon liittyvistä velvollisuuksista on säädetty erikseen laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978).

85 §. *Kadun rakentaminen*. Katupiirustuksia koskevista säännöksistä nyky muodossaan esitetään luovuttavaksi, koska niiden merkitys kiinteistöjä koskevien velvoitteiden mää-

rittäjänä ja samalla kiinteistöjen tarve voida vaikuttaa niihin on vähentynyt.

Koska sillä, miten kadut toteutetaan, on kuitenkin lähiympäristölle myös miljöötekinä merkitystä, edellytetään sen sijaan, että kadun rakentaminen tapahtuu hyväksytyn suunnitelman mukaisesti. Suunnitelman muotoa taikka sisältöä ei laissa tarkemmin määritellä, koska suunnitelman tarve ja merkitys voi tapauksittain vaihdella paljon.

Suunnitelmaa valmisteltaessa edellytetään toimittavan vastaavalla tavalla vuorovaikutuksessa kuin ehdotuksen 62 §:ssä edellytetään meneteltävän kaavaa valmisteltaessa. Kunta voi järjestää suunnitelman hyväksymismenettelyn tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla.

Suunnitelmasta voidaan antaa tarkempia määräyksiä asetuksella. Lisäksi kadun suunnittelulle ja rakentamiselle asetettaisiin jo laissa vaatimus sopeutumisesta asemakaavan mukaiseen ympäristöön sekä toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimus.

86 §. *Kadunpitovelvollisuuden alkaminen ja kadunpitopäätös*. Pykälä korvaisi nyky säännökset kadun rakentamisvelvollisuudesta ja kadun luovuttamisesta yleiseen käyttöön.

Kadunpitovelvollisuuden ehdotetaan alkan joustavasti sitä mukaa kuin lainvoimaisen asemakaavan mukainen maankäyttö sitä edellyttää ja rakentamisen kustannukset ovat kohtuullisessa suhteessa rakentamisella tyydytettävään liikennetarpeeseen.

Pykälän 2 momentti mahdollistaa tarvittaessa asemakaavan nopean toteuttamisen, jolle sille asemakaavaan kohdistuvaa valitusta ratkaistaessa havaita perusteltua estettä.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 2 §:n 1 momentissa tarkoitettu kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus alkaa kadun valmistumisesta ja kunnan sitä koskevasta erillisestä kadunpitopäätöksestä.

Samoin yksityisistä teistä annetun lain (358/1962), jäljempänä yksityistielaki, 3 §:n 2 ja 3 momentissa olevat säännökset lain soveltamisen lakkaamisesta ja tienpitovelvollisuuden siirtymisestä kytkeytyvät tässä pykälässä määriteltyyn kunnan kadunpitovelvollisuuteen ja siihen liittyvään kadunpitopäätökseen.

Pykälän 4 momentissa mahdollistetaan myös kadunpidon lopettaminen, kun tarve siihen häviää. Tämä voi tulla kysymykseen esimerkiksi taantuvilla teollisuuspaikkakunnilla yhdyskuntarakenteen supistuessa.

Siirtymäsäännöksessä ehdotetaan, että aiemmin yleiseen käyttöön luovutetut ja yleisessä käytössä olevat kadut ja rakennuskaavatiet siirtyvät lain voimaan tullessa vastaavasti ehdotuksen mukaisen kadunpidon piiriin.

87 §. *Kadunpitopäätöksestä ilmoittaminen.* Kadunpitopäätöksestä ja siihen perustuvasta kunnossapitovelvollisuuden alkamisesta tulee ilmoittaa asianomaisten kiinteistöjen omistajille tai haltijoille samalla tavoin kuin kunnallisista päätöksistä niille, joita päätös koskee.

88 §. *Tonttiliittymä ja pääsytie.* Pykälässä järjestellään kunnan ja kiinteistön omistajan välistä vastuuta tonttiliittymän tekemisestä ja tontin pääsytistä ennen kadunpidon aloittamista ja sen aikana. Sisältö vastaa laajasti noudatettua käytäntöä.

89 §. *Johtojen, laitteiden ja rakennelmien siirtäminen.* Pykälä määrittelee velvollisuuden siirtää yleisellä alueella olevia johtoja, laitteita tai rakennelmia, jos ne vaikkeuttavat asemakaavan toteuttamista tai kadunpitoa tai ovat ympäristöön soveltumattomia. Siirtämisvelvollisuus tulee kysymykseen lähinnä silloin, kun alueen muuttunut käyttö tai muu olosuhteiden muutos asettaa tässä suhteessa uusia vaatimuksia.

Pykälän 2 momentissa määriteltäisiin vastuu siirtokustannuksista. Kustannuksista vastaisi kunta tai muu yleisen alueen toteuttamisesta vastaava, jollei ole kohtuullista edellyttää, johdon, laitteen tai rakennelman omistajan tai haltijan vastaavan kustannuksista kokonaan tai osittain. Siirtokustannusten jakon kohtuullisuutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon muun ohella sijoittamisesta kulunut aika. Kohtuullisuutta voidaan arvioida myös vaihtoehtoisten ratkaisujen ja niistä osapuolille aiheutuvien kustannusten pohjalta. Siirtokustannusten jaosta olisi mahdollisuus sopia toisinkin.

90 §. *Muiden yleisten alueiden toteuttaminen.* Rakennuslain mukaan kunnan tulee rakentaa muut yleiset alueet kuin katualueet, milloin kunta katsoo sen tarpeelliseksi. Pykälässä ehdotetaan velvollisuus sidottavaksi asemakaavan toteutuneisuuteen ja kunnan taloudellisiin resursseihin.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi vastaava suunnittelun ja toteutuksen laatua velvoittava normi kuin 85 §:n 1 momentissa katujen osalta.

Pykälän 3 momentissa määritellään muiden yleisten alueiden toteuttamisen sisäl-

tö.

Pykälän 4 momenttiin ehdotetaan otettavaksi erityisen merkityksellisten alueiden varalta velvoite vastaavien suunnitelmien laatimiseen kuin 85 §:ssä on katujen rakentamisesta edellytetty. Tämä voi tulla kysymykseen esimerkiksi kaupunkikuvan tai virkistyskäytön maanalta erityisen merkittävien puistojen toteuttamisessa.

91 §. *Toteuttamisvastuun siirto maanomistajalle tai -haltijalle.* Pykälän 1 momentti antaa kunnalle mahdollisuuden asemakaavassa siirtää kaavan toteuttamis- ja kustannusvastuu kadun ja yleisen alueen osalta kokonaan tai osittain maanomistajalle tai -haltijalle. - Tämä tulee kysymykseen tämän omasta aloitteesta käynnistetyissä ja pääasiassa yksityisen edun vaatimissa loma- ja matkailuhankkeissa tai vastaavissa maankäyttöhankkeissa.

Kunnan vastuu olisi tällöin toissijainen ja toteutuisi tapauksissa, joissa omistaja tai haltija ei suoriudu velvoitteistaan esimerkiksi konkurssin vuoksi. Tällöin kunnalla olisi vastaavasti takautumisoikeus omistajaan tai haltijaan nähden.

Pykälän 2 momentissa mahdollistetaan asemakaavan mukaisen yleisen alueen toteuttamisvastuun siirtäminen muun yleisen alueen kuin kadun osalta yksityisille hyödynsaajille myös tapauksissa, joissa yleinen alue, esimerkiksi puisto, on tarkoitettu palvelemaan yksinomaan rajattua kaava-alueen sisäistä tarvetta. Tällaisen alueen toteuttamisessa noudatettaisiin yhteiskäyttöaluetta koskevia säännöksiä. Erityisestä syystä yhteiskäyttöalueita voitaisiin osoittaa myös muuta kaava-alueen sisäistä yhteistä tarvetta varten, esimerkiksi usean kiinteistön yhteistä huoltoa palvelevia alueita.

Pykälässä tarkoitettu toteuttamisvastuun siirtäminen ei tuo mukanaan laissa kunnalle varattuja lunastus- ja pakkotoimioikeuksia.

13 luku. Maan luovuttaminen ja lunastaminen

92 §. *Kunnan oikeus yksityisen tien alueeseen.* Kunnalla olisi yleiskaava-alueella edelleen oikeus korvauksetta ottaa käyttöön ja kunnostaa liikennealueeksi yksityinen tie. Yksityisen tien käsitettä ehdotetaan säännöksessä täsmennettäväksi viittauksella yksityistielain 1 §:n mukaiseen yksityistiehen. Muilta osin säännös olisi nykyisen lain mukainen. Kunnalla olisi myös oikeus sijoittaa

tiealueelle johtoja ja muita teknisiä laitteita. Säännös koskisi oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jonka suunnittelutarkkuus on riittävä sen arvioimiseen, tarvitaanko tie yleiseen käyttöön.

93 §. *Yleisen tien tiealueen siirtyminen kunnalle.* Asemakaava-alueella kunta saisi edelleen korvauksetta omistukseensa yleisen tien tiealueen asemakaavan tullessa voimaan. Määräys ulotettaisiin näin koskemaan kaikkia kuntia.

94 §. *Katualueen siirtyminen kunnalle.* Nykyisin kaupungeilla asemakaava-alueella oleva oikeus saada ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue omistukseensa kiinteistötoimituksella ulotetaan koskemaan kaikkia kuntia. Korvausperusteet säilyisivät ennallaan lukuun ottamatta ilmaisluovutusvelvollisuuteen ja ns. kateuspykälään tehtäviä muutoksia.

95 §. *Katualueen haltuunotto.* Kunta saa 94 §:n mukaisen katualueen haltuunsa pane-malla vireille kiinteistötoimituksen sen erot-tamiseksi. Edellytyksenä haltuunotolle olisi, että katua ryhdytään rakentamaan tai muu-toin tarvitaan käytettäväksi. Vapaaehtoiseen sopimukseen perustuva menettely säilytettäi-siin. Jos yleisellä alueella on vähäistä arvok-kaampi rakennus tai arvokas rakennelma, tulisi asiasta sopia tai asiaa koskeva lunas-tustoimitus panna vireille ennen haltuunot-toa.

96 §. *Kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeus asemakaava-alueella.* Kunnan lunastusoikeus asemakaavan perusteella ehdotetaan pysytettäväksi nykyisen laajuisena. Kunnalla olisi oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa sellainen yleinen alue ja sellainen yleisen rakennuksen tontti, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin. Valtiolle ja kun-tayhtymälle annettaisiin vastaava oikeus lu-nastaa ilman erityistä lupaa sellainen asema-kaavan mukainen yleisen rakennuksen tontti tai yleinen alue, joka asemakaavassa on osoitettu niiden tarpeisiin.

Maanalaisen rakentamisen tarpeita varten säännöksen soveltamisalaa laajennettaisiin siten, että käyttöoikeuden rajoittaminen olisi mahdollista kaikkea kunnan, kuntayhtymän tai valtion tarpeita palvelevaa maanalaista rakentamista varten, kun se nykyisin on mahdollista vain maanalaista kiskoliikennettä varten.

97 §. *Rakentamiskehotukseen perustuva lunastus.* Rakentamiskehotukseen perustuvaa

lunastusta koskeva säännös ehdotetaan säily-tettäväksi nykyisellään vuonna 1990 uudiste-tussa muodossa. Rakentamiskehotuksen an-tamista koskeva muutoksenhakusäännös ehdotetaan kuitenkin siirrettäväksi muiden muutoksenhakusäännösten yhteyteen. Pykä-lään tehtäisiin ainoastaan tekniset tarkistuk-set sen johdosta, että tontti uudistetussa jär-jestelmässä tarkoittaa sitovan tonttijaon mu-kaista rekisteriin merkittyä tonttia.

98 §. *Oikeus lunastaa toiselle kuuluva ra-kennus tai oikeus.* Säännös vastaisi nykyistä rakennuslain 59 §:ää. Pykälän 2 momenttiin on tehty sellaiset tekniset tarkistukset, jotka aiheutuvat siitä, että tontinosaan lunastamista koskevat säännökset on ehdotettu siirrettä-väksi kiinteistönmuodostamislakiin.

99 §. *Lunastuslupaan perustuva maan lu-nastaminen.* Pykälään ehdotetaan koottavaksi lunastusperusteet rakennuslain 27 §:n 2 mo-mentista, joka koskee alueen lunastamista seutukaava-alueella, 51 §:stä, joka koskee liikenneväylän ja eräiden yleisiin tarpeisiin osoitettujen alueiden lunastamista yleiskaav-an alueella sekä 53 §:stä, jossa on säädetty niin sanotusta rakennuspoliittisesta lunastuk-sesta, yleisperusteisesta lunastuksesta ja val-tuuston hyväksymään yleiskaavaan perustu-vasta lunastuksesta. Lunastuslupan myöntä-misedellytyksiä ehdotetaan samalla sanon-nallisesti pelkistettäväksi. Lupaviranomaise-na olisi ympäristöministeriö, kuten pääsään-töisesti nykyisin.

Pykälän 1 momentti vastaisi rakennuslain 53 §:n 1—3 momentin soveltamisalaa. Sään-nöksen soveltaminen olisi kuitenkin mahdol-lista rakennuspoliittisissa lunastuksissa myös kaavoittamattomilla alueilla ja alueilla, joil-la kaavan laatiminen ei ole vireillä. Alue voitaisiin siten hankkia säännöksessä mainit-tuihin tarkoituksiin jo ennen kaavoituksesta aiheutuvaa maan arvon nousua. Samalla ko-rostuisi lunastuslupan hakijan selvitysvelvol-lisuus luvan myöntämisperusteista muilla kuin alueen kaavoitukseen liittyvillä perus-teilla. Lupaedellytysten harkintaperusteina olisivat nykyisen käytännön mukaisesti, so-veltamistilanteesta riippuen selvitys esimer-kiksi kunnan rakennus- ja raakamaatilantees-ta sekä maan kysynnästä ja tarjonnasta eri käyttötarkoituksiin. Lisäksi rakennuslain 53 §:n 1 ja 2 momentissa säädetystä alueen ra-kentamattomuuden vaatimuksesta ehdotetaan luovuttavaksi. Näin helpotettaisiin säännök-sen soveltamista uudistettavilla alueilla. Säännös saatettaisiin tältä osin vastaamaan

rakennuslain 53 §:n 4 momenttia, jonka perusteella lunastuslupa voidaan vastaavissa soveltamistilanteissa myöntää myös rakennettuun alueeseen.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin maakuntakaavan toteuttamiseksi tarpeellisesta lunastuksesta. Se vastaa soveltamisalaltaan rakennuslain 27 §:n 2 momenttia, jossa säädetään seutukaavan perusteella tapahtuvasta maan tai alueen käyttöoikeuden supistamisen lunastamisesta. Yhdenmukaisuuden vuoksi luvan myöntäminen ehdotetaan tässäkin tapauksessa siirrettäväksi valtioneuvostolta ympäristöministeriölle.

Pykälän 3 momentti vastaisi rakennuslain 51 §:ää ja 53 §:n 4 momenttia, joissa on säännökset yleiskaavaan perustuvista lunastusluvista. Nämä säännökset ajanmukaistettiin vuonna 1990.

Ehdotukseen ei sisälly rakennuslain 53 §:n 1 momentissa säädettyä niin sanottua maan varastointikieltoa, jonka mukaan säännöksen perusteella lunastetusta maasta yksityistä rakennustoimintaa varten muodostetut tontit on luovutettava kohtuullisessa ajassa asemakaavassa määrättyyn tarkoitukseen. Nykyisessä muodossa velvoitteeseen ei ole liittynyt pakotteita. Vastaavan velvoitteen on ehdotuksessa katsottava aiheutuvan jo lunastusluvan myöntämisen edellytyksistä.

100 §. *Kaavan toteuttamista helpottava lunastus.* Säännöksellä on tarkoitus korvata voimassa olevan rakennuslain 52 a §:n monimutkaiset ja tarpeettoman yksityiskohtaiset lunastusperusteet (saneerauslunastus, yhteisten järjestelyjen turvaaminen sekä tekninen ja taloudellinen vyöhykelunastus), joita ei ole käytännössä juurikaan sovellettu. Säännös soveltuisi nykyistä paremmin uudistettaville alueille.

101 §. *Lunastus- tai korvausvelvollisuus.* Säännös vastaisi pääosin rakennuslain 56 §:ää. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otettaisiin kuitenkin huomioon yleiskaavan ja ranta-asemakaavan maanomistajalle tuoma hyöty. Nykyisestä poiketen kunnalla tai valtiolla olisi omistusoikeuden lunastamisen sijasta mahdollisuus kaavan aiheuttaman haitan korvaamiseen. Menettely soveltuisi tilanteisiin, joissa käyttörajoituksen laatu huomioon ottaen omistusoikeuden lunastaminen ei olisi tarpeen. Säännöstä ei sovellettaisi 75 §:n mukaiseen yhteiskäyttöalueeseen, 91 §:n mukaiseen yleiseen alueeseen, jonka toteuttaminen asemakaavassa on siirretty maanomistajalle tai haltijalle, 93 §:ssä tarkoit-

tuun tiealueeseen eikä 94 §:ssä tarkoitettuun katualueeseen.

Voimassa olevan lain mukaan asemakaavassa ei ole voinut osoittaa alueita maa- ja metsätalouskäyttöön. Rakennuskaavassa, jossa niitä on voitu osoittaa, maa- ja metsätalousalue ei ole kuulunut lunastusvelvollisuuden piiriin. Yleiskaavassa lunastusvelvollisuus on saattanut tietyissä tilanteissa koskea niin sanotun kolmannen asteen yleiskaavan maa- ja metsätalousalueita. Kun asemakaava ja rakennuskaava nyt yhdistetään yhdeksi kaavamuodoksi, lakiin ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia. Silloinkin kun kaavassa on tällaisia rajoituksia asetettu, lunastus- tai korvausvelvollisuus voisi tulla kysymykseen vain, jollei aluetta sen vuoksi voitaisi käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla.

102 §. *Lunastus- tai korvausvelvollisuuden rajoitus.* Säännös vastaisi rakennuslain 58 §:ää. Pykälän 2 momentissa on yleis- tai asemakaavan muutostilanteissa kuitenkin käytetty lunastusvelvollisuuden perusteena yhdenmukaisesti 101 §:n kanssa kohtuullisen hyödyn käsitettä.

103 §. *Lunastusmenettely ja korvauksen määrääminen.* Säännös sisältää yleisviittauksen kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettuun lakiin (603/1977), jäljempänä lunastuslaki. Lunastus- ja korvausasioissa noudatetaan lunastuslaissa säädettyjä menettelyitä ja perusteita, jollei ehdotetussa laissa ole toisin säädetty.

14 luku. Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

104 §. *Korvattava katualue.* Pykälässä säädetään asemakaavan perusteella katualueiksi luovutettavien alueiden korvaamisesta. Voimassa olevan rakennuslain 71 §:n mukaan ensimmäisen asemakaavan mukaiset katualueet kuuluvat laissa säädettyyn määrään ilmaisuovutusvelvollisuuden piiriin. Maanomistajalla on oikeus saada kaupungin omistukseen siirtävästä alueesta korvaus siltä osin kuin alue on enemmän kuin 20 % hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai suurempi sitä tontin kerrosalan määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alu-

eella.

Rakennuskaavateitä koskeva vastaavan tyyppinen säännös on rakennuslain 104 §:ssä. Maanomistajalla on oikeus saada korvaus kunnalle käyttöoikeudella rakennuskaavatieksi siirtyvästä alueesta siltä osin kuin alue on enemmän kuin 10 % hänen kysymyksessä olevalla rakennuskaava-alueella omistamastaan muusta kuin rakennuskaavassa maatalousalueeksi osoitetusta alueesta. Ilmaisluovutusvelvollisuutta rajoittavana otetaan huomioon se, että rakennuskaavatie ei ole tarpeellinen omistajalle kuuluvan rakennusmaan käyttämiselle. Toisaalta rakennuskaavan osalta ilmaisluovutusvelvollisuuteen ei liity rakennusoikeuden perusteella määrättyä ylärajaa.

Katualueiden ilmaisluovutusvelvollisuus ehdotetaan säilytettäväksi asemakaavan katualueita koskevan säännöksen mukaisena kuitenkin siten, ettei asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta otettaisi huomioon korvausvelvollisuuden perusteena käytettävän maanomistuksen määrittelyssä. Ilmaisluovutusvelvollisuuden määrä on enintään 20 % alueen omistajan asemakaava-alueella omistamasta maasta tai enintään maanomistajalle asemakaava-alueella osoitetun rakennusoikeuden määrä. Ilmaisluovutusvelvollisuus koskisi alueelle hyväksyttävää ensimmäistä asemakaavaa.

Ilmaisluovutusvelvollisuus olisi siten maaseutukuntien uusissa asemakaavoissa jonkin verran nykyistä laajempi. Maaseutukunnissa on tosin jo nykyisinkin voitu laatia rakennuskaavojen sijasta asemakaavoja, jolloin ilmaisluovutusvelvollisuus on ollut yhtä suuri kuin kaupungin asemakaavan katualueella. Ilmaisluovutusvelvollisuus rakennuslain aikana voimaan tulleiden kaavojen kohdalla säilyy siirtymäsäännöksellä rakennuslain mukaisena.

Muussa kuin 1 momentin tapauksessa kunta olisi velvollinen suorittamaan maanomistajalle katualueesta korvauksen, josta säädetään lunastuslaissa. Korvausvelvollisuuden ulkopuolelle jäisivät nykykäytännön mukaisesti myös yksityistiet.

105 §. *Maanomistajan maksettavaksi määrättävä katualueen korvaus.* Jos maanomistajan luovutettavaksi tuleva katualue on vähemmän kuin 104 §:ssä on säädetty, voi kunta määrätä maanomistajan maksettavaksi erotusta vastaavan rahakorvauksen kunnalle (katualueen korvaus). Tämän ns. kateuskor-

vauksen periminen jäisi kunnan harkittavaksi, kuten nykyisin. Maanomistajan maksettavaksi määrättävä katualueen korvaus tulisi periä kolmen vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta, kun yleisen alueen muodostamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille. Korvauksen maksaminen olisi sidottu asemakaavan voimaantulon mukaiseen kiinteistönomistukseen.

106 §. *Asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus.* Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvan erityisen haitan korvausvelvollisuus on tarkoitus säilyttää lähtökohtaisesti rakennuslain 76 §:n periaatetta vastaavana. Korvattavana voisi siten olla lähinnä kadun poistamisesta tai sen rakentamisesta tiettyyn korkeuteen aiheutuva kulkuyhteyden katkeaminen tai huomattava vaikeutuminen taikka muu tähän verrattava erityinen haitta tai vahinko. Korvausvelvollinen voisi olla myös valtio, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu sen tarpeisiin.

107 §. *Tie- ja katualueeseen kohdistuvien oikeuksien raukeaminen.* Pykälä vastaa rakennuslain 73 §:ää. Kun yleisen tien tiealue tai katualue siirtyy kunnan omistukseen, raukeaisivat siihen kohdistuvat oikeudet. Panttioikeuden haltijan oikeudet korvauksen saamiseen säilyisivät nykyisellään.

108 §. *Korvaus rakennuksesta ynnä muusta sekä erityisestä vahingosta.* Kunnalle luovutettavalla alueella olevat rakennukset, laitteet ja istutukset kunta korvaisi, kuten nykyisin asema- ja rakennuskaava-alueella. Kunnalla olisi vastaava korvausvelvollisuus, jos alueen siirtymisestä korvauksetta aiheutuu maanomistajalle erityistä vahinkoa ja sitä olosuhteisiin katsoen on pidettävä kohtuuttomana.

Rakennus- ja soranottoaikan menettämisestä maksetaan korvausta siten kuin lunastuslaissa säädetään.

109 §. *Korvausta koskevia säännöksiä.* Jos yleiskaavan tai asemakaavan toteuttamisesta ja korvauksesta tehdään sopimus, sitoi se edelleen myös kiinteistön myöhempää omistajaa. Jollei korvauksista sovita, ratkaistaan asia edelleen lunastuslain mukaan. Säännös vastaisi pääosin rakennuslain 77 §:ää.

15 luku. Kehittämisaalueet

110 §. *Kehittämisaalueet.* Kehittämisauesäännösten tarkoituksena on mahdollistaa erikseen määriteltujen erityisjärjestelyjen käyttö rajattujen alueiden keskitetyksi kehit-

tämiseksi kunnassa. Pyrkimyksenä on tarjota keinovalikoima, josta eri tavoitteiden saavuttamiseksi on valittavissa kussakin tapauksessa sopivat kehittämisvälineet.

Kunta voi pykälän 1 momentin mukaan nimetä kehittämisalueeksi yhden tai useamman rajatun alueen määräajaksi, joka voi enimmillään olla kymmenen vuotta. Tarkoituksena ei ole luoda pysyvää tukijärjestelmää vaan mahdollisuus mahdollisimman tehokkaasiin projektiluontoisiin kehittämisohjelmiin.

Kehittämisalueeksi nimeämisen edellytyksenä olisi ensinnäkin se, että rakennetun alueen uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Tällaisia tilanteita voivat olla esimerkiksi vanhan teollisuusalueen käyttötarkoituksen uudistaminen tai lähion kehittämishankkeet.

Rakentamaton alue voidaan 3 momentin mukaan nimetä kehittämisalueeksi asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä silloin, kun pirstoutuneet maanomistussolot, kiinteistöjaoituksen hajanaisuus tai muut vastaavat syyt edellyttävät erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

111 §. *Päätös nimeämisestä.* Kehittämisalueeksi nimeämisestä tulee pykälän 1 momentin mukaan tehdä päätös joko kaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä, kaavassa tai erillisellä päätökselläkin, jos alueen kehittäminen ei edellytä kaavoitusta.

Nimeämispäätöksellä voi sovellettavista erityistoimenpiteistä riippuen olla merkittäviä oikeusvaikutuksia esimerkiksi maanomistajien asemaan tai kehittämisalueeksi nimetävän alueen asukkaiden oloihin. Tämän vuoksi päätöksen valmistelussa on 2 momentin mukaan noudatettava 62 §:n säännöksiä vuorovaikutteisesta valmistelusta silloinkin, kun päätös ei liity kaavoitusmenettelyyn.

Vaikutusten arvioimiseksi päätöksestä tulee 3 momentin mukaan myös ilmetä, mitä erityisjärjestelyjä alueella aiotaan soveltaa, sekä soveltamisen perusteet.

Kehittämisalueeksi nimeäminen ei 4 momentin mukaan syrjäytä laissa kaavoitukselle asetettuja vaatimuksia. Alueen kaavoituksessa on näin ollen noudatettava muun muassa normaaleja vuorovaikutusmenettelyjä ja si-

sältövaatimuksia.

112 §. *Erityisjärjestelyt kehittämisalueilla.* Pykälässä luetellaan ne erityisjärjestelyt, joiden soveltaminen voi kehittämisalueella tulla kysymykseen poiketen siitä, mitä muutoin on säädetty.

Pykälän 1 kohdassa mahdollistetaan se, että 84 §:ssä tarkoitettu kadunpito ja 90 §:n mukainen muiden yleisten alueiden kuin katujen toteuttaminen voidaan osoittaa alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi. Yhteisöä ei tarkemmin määritellä esityksessä, mutta esimerkiksi alueen maanomistajien ja kunnan muodostama yhteenliittymä voi olla useissa tapauksissa luonteva mahdollisuus.

Pykälän 2 kohdassa mahdollistetaan erityinen kiinteistöjärjestely, kun maanomistuksen hajanaisuus ei mahdollista kaavoituksesta koituvien kustannusten ja hyötyjen tasapuolista jakamista. Tällä voitaisiin muun muassa edistää vanhojen rakennettujen alueiden uudelleen kaavoittamista silloin, kun kaavoituksella olisi ilmeisesti saavutettavissa alueen kannalta hyötyä, mutta maanomistustilanne vaikeuttaa kaavan laatimista. Samoin korkeat infrastruktuurikustannukset saattavat estää kokonaisuutena hyödyllisen kehittämishankkeen, mikäli kustannuksia ei kyetä jakamaan alueella suhteutettuna kehittämisestä eri tahoille koituvaan hyötyyn. Tarkoituksena on säätää kiinteistöjärjestelystä erikseen.

Nykyisen rakennuslain järjestelmässä hyödyt alueen kehittämistä ovat kertyneet maanomistajalle ja infrastruktuurin toteuttamiskustannukset kunnalle, jollei toisin ole erikseen sovittu. Tämä on voinut estää kehittämishankkeen tarpeellisen rahoituksen puuttuessa tai saattanut johtaa laajoihin ja joskus vaikeasti hallittaviin sopimusjärjestelyihin. Epäkohdan korjaamiseksi pykälän 3 kohtaan ehdotetaan säännöstä kunnan oikeudesta perä maanomistajalta erityinen kehittämismaksu, jos alueen kehittämistä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin.

Pykälän 4 kohdassa ehdotetaan kunnan etuusto-oikeutta laajennettavaksi kehittämisalueella siten, ettei se ole sidottu etuustolain (608/1977) 5 §:n 1 momentissa asetettuun pinta-alarajoitukseen.

Pykälän 5 kohdan tarkoituksena on, että kehittämisalueeksi nimeäminen perustuneen mahdollistaisi valtion asunto- tai elinkeinopoliittisen rahoituksen keskitetyn suuntaami-

sen tällaiselle alueelle valtion asianomaisten viranomaisten kanssa aluekohtaisesti sovittavalla tavalla.

Kehittämisesänsäannöstön käyttämisestä saatavien kokemusten perusteella on tarkoitus myöhemmin erikseen ottaa harkittavaksi kysymys kehittämisesäalueilla mahdollisesti sovellettavista muista erityisjärjestelyistä.

16 luku. Rakentamista koskevia määritelmii

113 §. *Rakennus*. Sännökseen on tarkoitus ottaa yleinen rakennuksen määritelmä, joka on tarpeellinen viranomaisvalvonnan järjestämiseen ja lain systematiikkaan liittyvistä syistä. Rakennus määritellään joustavasti lähinnä sen viranomaisvalvontaa edellyttävien seikkojen nojalla. Tältä kannalta määritelmä on tyhjentyvä, vaikkei rakennus olekaan määritelmän avulla aina todettavissa. Rakennuksen oikeudellisessa määritelmässä ei siis ole kysymys yksiselitteisestä teknisestä rakennuksen määritelmästä.

Määritelmän ensimmäisenä osatekijänä ovat rakennuksen käyttötarkoitukset, joita ovat asuminen, työnteko ja varastointi sekä muut tarkoitukset. Määritelmän käyttötarkoitukset ovat avoimia muiden tarkoitusten osalta. Toiseksi rakennus määritellään sen pysyvyyttä koskevilla tekijöillä eli sillä, että määritelmän mukainen rakennus on kiinteä tai muutoin paikallaan pidettäväksi tarkoitettu. Rakennukselta edellytetään näin jonkin asteista pysyvyyttä, eikä esimerkiksi vain lyhyeksi ajaksi paikallaan pysyttäväksi tarkoitettu liikuteltava laitos ole määritelmän mukainen rakennus. Määritelmän kolmas tekijä kuvailee kohdetta kielellisesti ja laajentaa sitä siten, että rakennuksia ovat myös rakennelmat, rakenteet ja laitokset. Tärkein osa määritelmää on sen viimeinen viranomaisvalvonnan tarvetta koskeva osatekijä, joka jakautuu kuuteen aineelliseen edellytykseen. Rakennus voi edellyttää ominaisuuksiensa vuoksi viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisuuteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin ehdotetun lain tavoitteisiin liittyvistä syistä.

Rakennuksena ei kuitenkaan pidetä kooltaan vähäistä ja kevytrakenteista rakennelmaa tai pienehköä laitosta, ellei sillä ole erityisiä maankäyttöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia. Niinpä esimerkiksi pienehkön vajan kohdalla sen sijainti rakennetussa ympäristössä tai vesirajassa voisi vaikuttaa asian

arviointiin. Myös erilaisten rakennelmien, kuten polttoaineen jakeluaseman kohdalla tulkinta voisi määräytyä sen mukaan, onko toiminnasta vaikutusta liikenteen järjestämiseen tai ympäröivään asutukseen. Näille rakennelmille ja laitoksille asetettavista vaatimuksista ja niiden valvonnasta silloinkin, kun niitä ei olisi pidettävä rakennuksina, säädettäisiin jäljempänä erikseen.

114 §. *Vähittäiskaupan suuryksikkö*. Pykälässä määriteltäisiin vähittäiskaupan suuryksikkö, jota koskisi 58 §:ään ehdotettu sijoittamista koskeva sännös ja 125 §:ään ehdotettava käyttötarkoituksen muuttamista koskeva sännös.

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitettaisiin yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälää ei kuitenkaan pidettäisi tässä tarkoitettuna suuryksikkönä.

Paljon tilaa vievällä erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan tässä kauppa, jolle on ominaista suuret, paljon tilaa vaativat tuotteet kuten esimerkiksi autot, huonekalut ja rakennustarvikkeet ja joka edellyttää sijaintia hyvien liikenneyhteyksien varrella. Tällaisena paljon tilaa vievänä kauppana voidaan pitää sellaistakin kaupan yksikköä, jossa lisäksi on tarjolla muuta tavaraa, jos tämä muu tavara liittyy päämyyntiartikkeliin. Näiden oheistuotteiden myyntipinta-alan osuuden tulisi kuitenkin olla vähäinen. Jos tilaa vievän erikoistavarakaupan ohella myydään elintarvikkeita, vähäisenä voidaan pitää enintään kioskimyyntiin verrattavaa määrää eli 100 neliömetrin myyntipinta-alaa.

115 §. *Kerrosala*. Kerrosalaa koskeva sännös nojaisi perusteiltaan voimassa olevaan lakiin sanamuotoa koskevin tarkistuksin. Kuitenkin ehdotetaan luovuttavaksi maanpäällisen kellarikerroksen käsitteestä. Tämä on aiheuttanut sekaannusta ja johtanut rakentamiseen, joka ei ole oikealla tavalla vastannut kaavan tarkoitusta. Muutos on periaatteellisesti merkittävä ja vaatii siirtymäsännöksessä tehtäväksi eron ennen lain voimaantuloa laadittujen ja sen jälkeisten asemakaavojen osalta kerrosalaa laskettaessa. Ulkoseinän paksuuden sallittaisiin ilman erityisiä perusteita voivan olla kerrosalaan laskemisen ulkopuolella, kun seinän paksuus ylittää 250 millimetriä. Tämä mahdollisuus asettaa eri rakennusaineista koostuvat seinärakenteet paremmin tasavertaiseen asemaan ja parantaa rakennusten lämpötaloutta.

Asetuksella täsmennettäisiin kerrosalan

laskemiseen vaikuttavien rakennuksen tilojen käsitteitä.

17 luku. Rakentamisen yleiset edellytykset

116 §. *Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset.* Asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaisiin asemakaavassa. Ehdotetut rakennuspaikkaa asemakaava-alueen ulkopuolella koskevat säännökset vastaavat voimassa olevan lain maaseutukuntien haja-asutusta koskevia säännöksiä eräin tarkistuksin ja täsmennyksin. Säännöksen 1 momentissa olevat yleiset maininnat rakennuspaikan tarkoitukseen soveltuvuudesta ja kelvollisuudesta rakentamiseen tarkoittavat sellaisia maankäytöstä, maasto-oloista ja ympäristöstä johtuvia olosuhteita, joita koskeva tosiseikasto voi sisältyä myös oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan.

Muutoin tarkoitukseen soveliaisuudella olisi, kuten nykyisinkin, useita ulottuvuuksia. Ensinnäkin rakennuspaikan tulisi niin hyvin liikenteellisesti kuin muunkin yhdyskuntatekniikan suhteen vastata rakentamisen edellytyksiä. Myös rakennuksen käyttötarkoitus vaikuttaisi rakennuspaikan soveliaisuuteen muun muassa sen ympäröivään luontoon tai muuhun maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten kannalta. Rakennuspaikan kelvollisuus rakentamiseen lähinnä tarkoittaisi sen ominaisuuksia rakennuksen käytön näkökulmasta. Erityisesti tulva-, sortuma- tai vyörymävaaran mahdollisuus sekä rakennuspaikan maapohjan ominaisuudet olisi otettava huomioon.

Vähimmäispinta-alasta ehdotetaan säädetäväksi lähtien siitä, että 2 000 neliömetrin kokoista rakennuspaikkaa on yleensä perinteisessä maaseudun haja-asutuksessa pidettävä kiinteistökohtaiseen viemärointiin tai vedenhankintaan riittävänä. Rakennusjärjestyksessä kunta voisi määrätä suuremmasta rakennuspaikan koosta, kuten nykyisinkin. Määräykset eivät rakennusjärjestyksen sisältöä koskevan säännöksen mukaan kuitenkaan saisi olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Hallintokäytännössä on katsottu, että rajatulla alueella voidaan rakennuspaikalle asettaa yhden hehtaarin vähimmäiskokoa koskeva vaatimus. Erityisissä tapauksissa, kuten pienten ja kasvustoltaan karujen saarten kohdalla vähimmäiskoko on voinut olla kaksikin hehtaaria. Kunta voisi ehdotetun lain mukaan myöntää poikkeuksen myös rakennuspaikkaa koskevasta pinta-alarajoituksesta.

Rakennuksen etäisyydestä asemakaava-alueen ulkopuolella toisen omistamaan tai hallitsemaan maahan ja sillä olevaan rakennukseen säädettäisiin asetuksella. Tässä suhteessa asetettavaa vähimmäisvaatimusta kunta voisi tarkentaa nykykäytännön mukaisesti rakennusjärjestyksellä. Säännös ei myöskään estäisi yleisesti säätämästä tai määräämästä valoisuuden huomioon ottamiseksi tarvittavista asuntorakentamisen edellytyksistä.

117 §. *Rakentamiselle asetettavat vaatimukset.* Rakentamiselle asetettavat vaatimukset ehdotetaan jaettaviksi kolmeen ryhmään. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin rakennuksen ulkoasua koskevista vaatimuksista. Rakennuksen tulisi soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennuksen soveltumisella rakennettuun ympäristöön ja maisemaan tarkoitetaan suunnitteluun vaikuttavien reunaehtojen huomioon ottamista. Soveltumisella ei kuitenkaan tarkoiteta rajata rakennussuunnittelua ympäröivän tyyllisuunnan tai siihen mukautumisen tavoitteeseen. Ulkoasultaan yhtenäisen rakennustavan, materiaalin ja massoitte-lun rinnalla muutkin rakennuksen suhdetta ympäröiviin rakennuksiin koskevat arvosteluperusteet täyttäisivät soveltuvuuden vaatimukset. Niinpä vaihtelevuus ja jännitteisyyskin muihin rakennuksiin nähden voisivat täyttää säännöksen tarkoituksen. Rakennuksen soveltuvuus maisemaan edellyttää maastomuotojen, puuston, maiseman avonaisuuden ja sen muiden ominaisuuksien huolellista arvioimista. Maisemaan soveltumisenkaan ei tarkoittaisi, että rakennus ei saisi herättää ympäristössään huomiota. Sen vaikutuksen maisemassa tulisi kuitenkin olla luonteva.

Kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksella korostettaisiin rakentamisen rakennustaiteellista ulottuvuutta, jolla arkkitehtonisesti on katsottava olevan myös yleisesti päteviä arvosteluperusteita. Tässä suhteessa asetettavat vaatimukset ovat luonnollisesti kulttuurisidonnaisia ja myös ajan myötä eri tavoin painottuvia. Myös rakennuksen ja sen osien mittasuhteet olisi otettava huomioon. Sopusuhtaisuuden vaatimus ei kuitenkaan ole tarkoitettu rajaamaan rakennussuunnittelua muutoin kuin siinä suhteessa, mikä koskee rakentamisen kokonaisvaltaista hahmotusta ja sen kokemista esteettisesti miellyttäväksi.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi rakentamisen olennaisista teknisistä

vaatimuksista. Rakennuksen tulisi sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla täyttää rakenteiden lujuuden ja vakauden, paloturvallisuuden, hygienian, terveyden ja ympäristön, käyttöturvallisuuden, meluntorjunnan sekä energiatalouden ja lämmöneristyksen perusvaatimukset. Nämä vastaavat rakennustuotedirektiivissä harmonisoituja rakentamisen olennaisia vaatimuksia. Ehdotetun lain nojalla annettavassa asetuksessa ja rakentamismääräyksissä täsmennettäisiin näiden sisältöä ja vaikutusta rakentamisessa.

Rakennuksen käyttökelpoisuudesta säädetäisiin pykälän 3 momentissa. Siinä kiinnitettäisiin erityistä huomiota siihen, että rakennuksen suunnittelussa otettaisiin huomioon rakennuksen käytön aikainen korjattavuus, huollettavuus ja muunneltavuus. Voimassa olevaa lainsäädäntöä vastaavasti säädettäisiin myös liikkumisesteettömästä rakentamisesta. Rakennuksen tulisi sen mukaan kuin sen käyttö edellyttää soveltua myös sellaisille henkilöille, joiden kyky liikua tai toimia on rajoittunut.

Edellä olevia vaatimuksia teknisiltä osiltaan täsmennettäisiin Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Tarvittavan jouston saavuttamiseksi korjaus- ja muutostöissä ehdotetaan säädettäväksi näitä koskevista perusvaatimuksista. Huomiota olisi kiinnitettävä rakennuksen ominaisuuksiin ja soveltuvuuteen aiottuun käyttöön. Eräänlaisena alarajana säädettäisiin, että muutoksen johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. Tämä vastaa voimassa olevan lain sisältöä rakentamismääräysten soveltamisesta ja korostaa hienovaraisen korjaustavan ja käyttötarkoituksen muutoksen merkitystä.

Rakentamisessa olisi vielä muutoinkin noudatettava hyvää rakennustapaa. Tällä säännöksellä, jonka ilmaisu toistuu muissa yhteyksissä jäljempänä, viitattaisiin sitovan norminannon ulkopuoliseen hyvää rakentamista täsmentävään tietopohjaan ja käytäntöön. Se ei tarkoittaisi rakentamisen sopimusjärjestelyissä mahdollisesti esiintyvää ja rakentamisen laatutasoa täsmentävää rakentamisen lopputulosta. Säännöksellä olisi yleinen rakentamisen ammatillisesta kokemuspohjasta, hallinnon informaatio-ohjauksesta sekä vakiintuneista käytännöistä johtuva perustansa.

118 §. *Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen.* Pykälässä säädettäisiin voimassa

olevaa lainsäädäntöä vastaavasti historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten tai kaupunkikuvan turmelemisen kiellosta. Säännös koskisi rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostöitä ja muita toimenpiteitä sekä rakennuksen tai sen osan purkamista.

Tässä pykälässä tarkoitettu turmelemiskielto tarkoittaisi rakentamisen ajallisen kerrostuneisuuden kunnioittamista. Sen arvottamisen perusteet luonnollisesti voisivat ajan myötä vaihdella. Kysymys olisi kuitenkin yhtä hyvin rakentamisen arvokkaiden yksityiskohtien kuin rakennetun ympäristön kokonaisuuden vaalimisesta. Säännös tulisi luonnollisesti sovellettavaksi myös maaseudulla.

119 §. *Huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa.* Rakentamisen viranomaisvalvonta ehdotetaan laissa järjestettäväksi niin sanotun suhteutetun valvonnan pohjalle. Viranomaisen toiminta ensisijaisesti lähtisi rakennushankkeessa olevien asiantuntemuksen ja ammattitaidon varmistamisesta sekä siitä, että huolehditaan laissa tai sen nojalla säädetyistä ja määrätystä yksityisille asetettujen toimintavelvoitteiden täyttymisestä.

Edellä olevan johdosta myös rakennushankkeessa mukana olevien velvollisuuksista ja vastuusta suhteessa viranomaisiin olisi säädettävä selkeästi. Pykälässä ehdotetaan täsmennettäväksi ja korostettavaksi rakennushankkeeseen ryhtyvän eli sen alullepanijan velvollisuutta huolehtia rakentamisen kelvollisuudesta. Hänen vastuullaan olisi, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Huolehtimisvelvollisuuteen myös kuuluisi, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö. Tällä ei luonnollisestikaan tarkoiteta, että hanketta toteutava tai hänen organisaationsa täyttäisi nämä edellytykset. Yleisempää on, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä sopimusjärjestelyin on hankittuna riittävä ammattitaito hankkeen läpiviemiseksi.

120 §. *Rakennuksen suunnittelu.* Keskeisimpänä rakentamisen laatuun vaikuttavana osatekijänä voidaan pitää hyvää suunnittelua. Ehdotuksen mukaan rakentamista koskeva suunnitelma olisi laadittava siten, että se täyttää ehdotetun lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän

rakennustavan vaatimukset. Tämä merkitsisi suunnittelijan vastuun korostumista, mikä myös heijastuisi jäljempänä ehdotettuun säännökseen tehtävien vaativuudesta johtuvasta muun muassa suunnittelussa tarvittavasta kelpoisuudesta.

Rakennuksen suunnittelussa tulisi lisäksi olla suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta vastaava pätevä henkilö, joka huolehtisi siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden ja että suunnitelma täyttäisi sille asetetut vaatimukset. Tällä säännöksellä pyritäisiin välttämään suunnittelun eriytymisestä johtuvat haitat.

Erityissuunnitelman, kuten rakennesuunnitelman laatimisen eriytymisestä useaan työn suoritukseen, johtuvien mahdollisten ongelmien välttämiseksi ehdotetaan säädettäväksi, että näin toimittaessa yhden suunnittelijoista tulisi olla nimetty tämän erikoisalan kokonaisuudesta vastaavaksi suunnittelijaksi.

121 §. *Aloituskokous.* Uutena joskin jo käytännössä omaksuttuna menettelynä säädettäisiin ennen rakennuslupan aloittamista tarvittaessa järjestettävästä aloituskokouksesta. Sen yhteydessä voitaisiin täsmentää, mitä rakennushankkeeseen ryhtyvältä edellytetään huolehtimisvelvollisuutensa täyttämiseksi. Kysymys olisi rakennuslupan ehtoja tarkemmasta ja rakentamisen aloittamiseen liittyvästä viranomaisyhteydestä, jossa täsmennettäisiin rakennushankkeen toteuttamisessa tarpeellisia viranomaisen ja yksityisen suoritettavaksi tulevia tarkastuksia.

Rakennushankkeeseen ryhtyvältä voitaisiin myös edellyttää selvitys toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi. Lähinnä on kysymys rakennustyön asianmukaisen suorituksen varmistamisesta ja muun muassa tukeutumisesta jäljempänä olevaan työmaan tarkastusasiakirjaan. Selvitys lähinnä kohdistuisi rakennushankkeen toteuttamisessa kohdattavien riskien arvioimiseen ja tätä koskevaan, useimmiten yksityisen asiakki määrättävään tarkastukseen.

Aloituskokouksesta ja laadunvarmistusselvityksestä säädettäisiin tarkemmin asetuksella.

122 §. *Rakennustyönjohto.* Säännökset rakennustyön johtamisesta vastaisivat voimassa olevan lainsäädännön periaatteita kuitenkin niin, että vastaavan työnjohtajan asemaa ja tehtäviä rakennustyön suorituksessa edelleen korostettaisiin.

Lupaa tai muuta viranomaisyhteyttä

edellyttävässä rakennustyössä tulee ehdotuksen mukaan olla työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava, joka johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta. Rakennustyönä pidettäisiin myös kaivamis- ja louhimistyötä sekä rakennuksen purkamista silloin, kun siihen tarvitaan lupa tai viranomaisyhteyttä. Muissa viranomaisyhteyttä vaativissa toimenpiteissä asia määräytyisi sen mukaan, onko toimenpidettä käsitteellisesti pidettävä rakennustyönä.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuutta valvoa, että vastaava työnjohtaja huolehtii hänelle kuuluvista tehtävistään, myös painotettaisiin. Vastaavana työnjohtajana toimiminen perustuisi rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntään ja hyväksyntä tulisi ehdotuksen mukaan peruuttaa, jos siihen tehtävien laiminlyömisestä johdosta tai muusta vastaavasta syystä olisi aiheutta. Myös vastaavan työnjohtajan kelpoisuutta arvioitaisiin suhteessa tehtävien vaativuuteen sen mukaan kuin jäljempänä ehdotetaan säädettäväksi.

Rakennustyössä tulisi lisäksi olla erityisalan työnjohtajia sen mukaan kuin asetuksella säädetään. Vastaavaa työnjohtajaa koskevat säännökset soveltuvin osin koskisivat myös erityisalan työnjohtajia.

123 §. *Tehtävien vaativuus ja rakennushankkeessa toimivien kelpoisuudet.* Ehdotettu laki perustuu rakentamisen lopputulokseen keskeisesti vaikuttavien suunnittelijoiden ja rakennustyöstä vastaavien henkilöiden kelpoisuuteen tehtävissään.

Rakennus- ja erityissuunnitelman laatijalla sekä rakennustyön vastaavalla työnjohtajalla tulisi ehdotuksen mukaan olla rakennushankkeen laadun ja tehtävän vaativuuden edellyttämä koulutus ja kokemus. Perusteiltaan säännös vastaa voimassa olevan lainsäädännön periaatteita. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella tulisi myös käytännössä olla mahdollisuus jättää hyväksymättä epäpätevien suunnittelijoiden suunnitelmia ja vaatimukset täyttämättömiä työnjohtajia.

Kelpoisuuden arvioimiseksi tarvittavista näkökohdista otettaisiin lakiin yleinen säännös. Sen mukaan suunnittelussa tarvittavaa kelpoisuutta arvioidaan rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusten menetelmien, ympäristövaatimusten sekä

suunnitteluratkaisun tavanomaisesta poikkeamisen perusteella. Tämä antaisi mahdollisuuden etenkin erityissuunnitelmien kohdalla tarkentaa suunnittelijan koulutusta ja kokemusta koskevia vaatimuksia.

Rakennustyön johtamisessa tarvittavaa kelpoisuutta arvioitaisiin edellä olevan lisäksi myös rakentamisolosuhteiden ja työnsuorituksessa käytettävien erityismenetelmien perusteella. Näin voitaisiin vastaavan työnjohtajan sekä erityisalojen työnjohtajan kelpoisuudet asettaa kulloistakin vaatimusta vastaaviksi. Esimerkiksi vaikeat perustamisolosuhteet tai rakenteet voisivat johtaa normaalia tiukempiin kelpoisuusvaatimuksiin.

Menetelmänä asetetun kelpoisuuden arvioimiseksi olisi vaativuusluokittelu. Rakennuksen suunnittelu- ja työnjohtotehtävät voitaisiin ehdotuksen mukaan jakaa vaativuusluokkiin tarvittavan vähimmäiskelpoisuuden määrittämiseksi. Tätä koskevat määräykset ja ohjeet annettaisiin Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

124 §. *Viranomaisvalvonta rakentamisessa.* Rakentamisen viranomaisvalvonta ei pysty eikä ole tarkoitettu takaamaan rakentamisen hyvää laatua. Sen lisäksi, että säilytetään maassa tarvittava rakennuskuri, valvonnan tarkoituksena on estää huonoa rakentamista sekä tukea niitä rakenteita lainsäädännössä ja sellaisia käytäntöjä, joilla edistetään säännösten ja määräysten mukaista sekä muutoinkin hyvää rakentamista.

Pykälässä säädettäisiin rakentamisen viranomaisvalvonnan toiminta-ajatkuksesta. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä olisi yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia siitä, että rakentamisessa noudatetaan, mitä ehdotetussa laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Säännös ei viranomaisen toimivallan osalta ole kattava eikä sitä ole tarkoitettu kuvaamaan viranomaistoiminnasta johtuvia virkavastuita tai kunnan mahdollisia vastuita vahingonkorvauksesta. Näitä koskevat ratkaisut perustuisivat edelleenkin paljolti yksityiskohtaisempaan säännöstöön ja osaksi yleistä vahingonkorvausta koskeviin säännöksiin. Maininnalla yleisestä edusta viranomaisvalvonnassa on tahdottu tehdä ero siihen rakennuttajan suorittamaan valvontaan, jolla varmistetaan rakentamisen sopimusperusteisten laatuvaatimusten täyttyminen.

Viranomaisvalvonta perustuisi edelleenkin niin sanottuun suhteutettuun valvontaan, jo-

ka on voimassa olevassa laissa vuodelta 1989. Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otettaisiin huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat. Ensiksi kiinnitettäisiin siten huomiota rakennushankkeeseen ja tästä johtuvaan tehtävien vaativuuteen. Toiseksi selvitetäisiin, onko rakennushankkeessa toimivilla riittävä kelpoisuus tehtäviinsä. Myös muut seikat voisivat vaikuttaa valvonnan tarpeeseen. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kokemuksella rakentajista olisi siten myös merkitystä. Perusajatuksena on, että näin järjestetty viranomaisvalvonta kannustaisi rakennushankkeeseen ryhtyvän pyrkimystä parhaaseen mahdolliseen rakennussuunnitteluun ja rakennustyön suoritukseen.

Rakennusvalvontaviranomaiselle kuuluisi myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta. Viranomaisvalvonnan ohessa toiminnalla olisi siten myös julkisen palvelun luonne.

18 luku. Rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus

125 §. *Rakennuslupa.* Rakennuksen rakentamiseen tarvittaisiin rakennuslupa.

Uudisrakentamisen sijasta laissa käytettäisiin ilmausta rakennuksen rakentaminen. Tähän rinnastettaisiin sellainen korjaus- ja muutostyö, joka olisi verrattavissa rakennuksen rakentamiseen. Arviointiperusteina tällöin olisivat toimenpiteiden laatu ja laajuus sekä myös niiden arvo. Kysymys toisin sanoen olisi sellaisista korjaus- ja muutostöistä, joilla rakennuksen käyttöikää lisättäisiin uutta rakennusta vastaavasti. Rakennuksen rakentamiseen rinnastettaisiin myös rakennuksen laajentaminen joko sen vaippaa kasvattamalla tai lisäämällä sen kerrosalaan laskettavaa tilaa esimerkiksi käyttötarkoituksen muutoksella. Edellä oleviin toimenpiteisiin tarvittaisiin rakennuslupa.

Voimassa olevan lainsäädännön mukaan edellä olevaa vähäisempään korjaus- ja muutostyöhön sekä rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutokseen tarvitaan toimenpidelupa. Tältä osin ehdotetaan, että muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai

terveydellisiin oloihin. Säännös lähtökohdaltaan vastaisi voimassa olevan rakennusasetuksen lupakynnystä. Se myös olisi sopusoinnussa rakentamiselle korjaus- ja muutostyössä ehdotetussa laissa asetettujen vaatimusten kanssa.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen vaatisi rakennuslupan. Käyttötarkoituksen muutosta verrattaisiin, kuten nykyisinkin, myönnettyyn rakennuslupaan tai rakennuksen aikaisempaan käyttöön. Lisäksi säädettäisiin, että luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavoituksen toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Rakennuslupaan verrattavasti siten käsiteltäisiin sellaiset muutokset, joilla vaikutetaan ympäristön maankäyttöön tai lisätään rakennuksen käytön riskillisyyttä. Esimerkkeinä ovat liiketilan muutos myyntitilasta ravintolaksi tai teollisuustilan muutos palovaarallisuusluokaltaan vaativammaksi.

Vielä ehdotetaan säädettäväksi, että edellä olevan mukaisena käyttötarkoituksen muutoksena pidettäisiin aina loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Lisäksi vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella olisi katsottava aina olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos tällaiseen hankkeeseen edellyttäisi siten rakennuslupaa.

Pykälän 5 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupa voidaan asettaa määräaika.

126 §. *Toimenpidelupa.* Rakennelmista ja laitoksista, joihin tarvittaisiin toimenpidelupa, on nykyisin säädetty rakennusasetuksessa. Kunnan rakennusjärjestyksellä on voitu määrätä valvonnan alueellisesta laajuudesta ja ilmoitusmenettelystä luvan sijasta. Vastavat periaatteet on tarkoitus säilyttää ehdotetun lain mukaisessa lupajärjestelmässä.

Rakennuslupan sijasta rakentamiseen voitaisiin hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta. Tällä tarkoitetaan, etteivät nämä rakennukset muihin rakennuslupaa vaativiin kohteisiin verrattuna edellyttäisi suunnittelu-

tarpeen, kaavoitusta varten määrättyjen rakennuskieltojen tai asemakaavasta johtuvan rakentamisrajoituksen täysimääräistä huomiota ottamista. Näihin kohteisiin ei myöskään yleensä sovellettaisi rakentamisen teknisiä vaatimuksia ehdotetun lain ja rakentamismääräysten mukaisesti.

Toimenpidelupa tarvittaisiin lisäksi sellaisen rakennelman ja laitoksen, jota ei pidetä rakennuksena, pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Näistä säädettäisiin tarkemmin asetuksella. Tällaisia rakennelmia ja laitoksia voisivat olla esimerkiksi suurehkot varastoalueet, muusta alueesta erotetut urheilu- tai ulkoilualueet, erilaiset rakennelmat, kuten vähäisetkin mastot, piiput ja säiliöt, sillat, julkisluonteiset muistomerkit, melusteet, hiihtohissit, autokatokset ja vastaavat sekä asuntopuun ja -laivat sekä näihin verrattavat liikuteltavat laitteet. Lisäksi myynti-, tiedotus- tai mainoslaitteet luonnonsuojelulaista johtuvien rajoitusten olisivat toimenpideluvan alaisia. Samoin kiinteät aidat ja suurehkot laiturit voisivat vaatia toimenpideluvan.

Toimenpidelupa tarvittaisiin myös muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen sekä asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin. Tällaisena voitaisiin pitää rakennuksen julkisivun muuttamista sekä rakennuksen ulkoasun tai väriyksen olennaista muuttamista, kuten ikkunajono, ulkoseinän päällysteen tai katon kattamisaineen muuttamista. Huoneistojärjestelyjä olisivat huoneiston jakaminen tai yhdistäminen.

Päällekkäisten valvontajärjestelmien välttämiseksi ehdotetaan säädettäväksi, että lupa ei olisi tarpeen, jos toimenpide perustuu tämän lain mukaiseen katusuunnitelmaan tai yleisistä teistä annetun lain (243/1954) mukaiseen hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan.

Erona rakennuslupa olisi ensinnäkin se, että rakennuslupan hakemista ja myöntämistä koskevia säännöksiä noudatettaisiin toimenpideluvassa vain soveltuvin osin. Lisäksi rakennelmien tai laitosten tekniset ominaisuudet jäisivät toteuttajan vastattaviksi. Viranomaisvalvonta koskisi ainoastaan näiden maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.

Rakennelmien ja laitosten luettelosta säädettäisiin asetuksella, jolloin myös niiden osalta mahdolliset muutokset olisivat ajan

oloon helposti toteutettavissa. Myös kunnan rakennusjärjestys tulisi käytettäväksi samaan tapaan kuin nykyisinkin valvontatarvetta määriteltäessä.

127 §. *Rakennuksen purkamislupa.* Voimassa olevassa laissa purkamislupa koskee vain asema- ja rakennuskaavoituksen vuoksi rakennuskiellossa olevia alueita. Rakennuksen tai sen osan purkamisen luvanvaraisuus ehdotetaan laajennettavaksi koskemaan myös lain mukaisia asemakaava-alueita. Samoin lupa tarvittaisiin, kuten maarakennustöiden kohdalla, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Päällekkäisten valvontajärjestelmien välttämiseksi ehdotetaan, ettei lupaa tarvittaisi, jos voimassa oleva rakennuslupa, ehdotetun lain mukainen katusuunnitelma tai yleisistä teistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Luvanvaraisuuden ulkopuolelle ehdotetaan jätettäväksi myös talousrakennukset ja muut näihin verrattavat vähäiset rakennukset, jollei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana taikka tällaisen kokonaisuuden osana.

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta olisi silloinkin, kun purkamiseen ei tarvita lupaa, ilmoitettava kirjallisesti kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä. Rakennusvalvontaviranomainen voisi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä edellyttää luvan hakemista. Perusteltuna syynä voisi olla esimerkiksi se, että alueen asemakaavaa olisi pidettävä vanhentuneena. Asemakaava-alueen ulkopuolella lupamenettelyä voitaisiin edellyttää, jos rakennuksen purkamisessa rakennussuojelluista syistä tulisivat sovellettaviksi purkamisen lupaharkintaa koskevat edellytykset.

128 §. *Maisematyölupa.* Ehdotuksen mukaan maa-aineslain soveltaminen ulotettaisiin myös ehdotetun lain mukaisille kaava-alueille ja kaavoitettaville alueille. Tämän johdosta voimassa olevan lain mukaista toimenpidekieltoa ja sen lupajärjestelmää voidaan muuttaa.

Luvan nimenä olisi maisematyölupa ja se koskisi maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä eli kaivamista, louhimista, tasoittamista ja täyttämistä sekä puiden kaatamista tai muuta näihin rinnastettavaa työtä. Lupa tarvittaisiin asemakaava-alueella, yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle

yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty. Tätä lupatarpeen mukaista oikeustilaa kutsuttaisiin laissa toimenpiderajoitukseksi. Lupajärjestelmän tarkoitus on kaavan toteuttaminen tai kaavan laatimisen ajaksi tarvittavan rauhan saaminen ympäristömuutoksilta.

Lupaa ei kuitenkaan tarvittaisi yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Siten esimerkiksi kaavan mukaisiin kunnallisteknisiin töihin ei tarvittaisi lupaa eikä myöskään puiden kaatamiseen, jos se rakennusluvan toteuttamiseksi on tarpeen. Päällekkäisten valvontajärjestelmien välttämiseksi ehdotetaan säädettäväksi, että lupa ei myöskään olisi tarpeen, jos toimenpide perustuu yleisistä teistä annetun lain mukaiseen hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan.

Maisematyölupa voisi tulla sovellettavaksi myös rakentamista ennakoivaan kaivu- tai louhimistyöhön. Jäljempänä säädetyt lupaedellytykset merkitsisivät tuolloin korostetusti rakentamisen kaavallisten edellytysten huomioon ottamista ja niiden huolellista arviointia myös myöhemmän rakennusluvan myöntämisedellytysten kannalta.

Pykälään ehdotetaan otettavaksi viittaus maa-aineslain soveltamiseen. Maisematyölupa ei tulisi sovellettavaksi sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa tarkoitettu lupa.

129 §. *Ilmoitusmenettelyn käyttäminen.* Voimassa olevan lainsäädännön mukaisesta ilmoitusmenettelystä lupaa joustavampana ja nopeampana menettelynä on pääosin myönneksiä kokemuksia. Tämä järjestely olisi tarkoitus ottaa myös ehdotettuun lainsäädäntöön. Ilmoitusmenettelyn käyttäminen perustuisi kunnan rakennusjärjestyksessä annettaviin määräyksiin. Menettely voisi koskea merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäistä rakentamista, jollaisena voitaisiin pitää esimerkiksi talousrakennuksen rakentamista sekä rakennuksen korjaus- ja muutostöitä. Myös toimenpidelupaa vaativiin toimenpiteisiin voitaisiin soveltaa ilmoitusmenettelyä.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi ilmoituksen sijasta edellyttää rakennustai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen. Asiaa harkittaessa olisi siten kiinnitettävä huomiota asianomaisen luvan myöntämisedellytyksissä säädettyihin perus-

teisiin. Säännöksen on myös katsottava aset-tavan viranomaiselle velvoitteen edellyttää luvan hakemista silloin, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tar-peen. Naapurien aseman huomioon ottami-nen olisi erityisen tarpeellista sen vuoksi, ettei ilmoituksen käsittelyyn liity erityistä muutoksenhakumenettelyä. Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voitaisiin ryh-tyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottami-sesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoi-tettuun hankkeeseen. Ilmoitukseen perustuva viranomaishyväksyntä voisi siten olla joko ilmoituksen nimenomainen hyväksyntä tai viranomaisen puuttumattomuus asiaan edellä mainitun määräajan kuluessa.

Ilmoitusmenettelystä säädettäisiin tar-kemmin asetuksella.

19 luku. Lupamenettely ja lupaharkinta

130 §. *Lupamenettelyn perusteet.* Raken-nusluvan, toimenpideluvan, purkamisluvan ja maisematyöluvan ratkaisisi kunnan raken-nusvalvontaviranomainen. Maisematyö lupa voitaisiin kuitenkin siirtää myös kunnan määräämän muun viranomaisen ratkaistavak-si.

Säännökset rakennuslupamenettelystä kos-kisivat soveltuvin osin myös muita ehdote-tun lain mukaisia lupamenettelyjä. Lupaedel-lytyksistä on eri lupien osalta säädetty ero-avasti. Lupamenettelystä säädettäisiin tar-kemmin asetuksella.

131 §. *Rakennuslupahakemus.* Rakennus-luvan hakemista koskevat säännökset vastai-sivat periaatteiltaan voimassa olevia sään-nöksiä.

Rakennuslupaa haettaisiin kirjallisesti. Ha-kemukseen olisi liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa sekä raken-nuksen pääpiirustukset, jotka suunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan. Pääpiirustuk-sia olisivat asemapiirros sekä pohja-, leik-kaus- ja julkisivupiirroksset. Hakijalta voitai-siin tarvittaessa edellyttää muutakin hake-muksen ratkaisemiseksi tarpeellista selvitys-tä.

Luvan hakemisesta ja siinä tarvittavista rakennussuunnitelmista säädettäisiin tarkem-min asetuksella.

132 §. *Ympäristövaikutusten arviointi.* Ra-kentamisen yhteydessä valvottaisiin myös ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain noudattamista. Jos tuon lain

mukaan hankkeesta olisi laadittava arvioin-tiselostus, se tulisi liittää lupahakemukseen tai ilmoitukseen.

133 §. *Kuuleminen ja lausunnot.* Naapurin asemaa rakentamisessa ehdotetaan parannet-tavaksi. Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta olisi ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Lupaviranomaisen asia olisi harkita ilmoit-tamisen tarpeellisuus edellä olevien perusteiden nojalla ja huolehtia siitä ennen luvan käsittelemistä. Naapurilla tarkoitettaisiin viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Naapurin käsite vastaisi siten voimassa olevaa lain-säädäntöä.

Samanaikaisesti tulisi asian vireillä olosta tiedottaa sopivalla tavalla myös rakennuspai-kalla. Tämä voisi olla myös luvan hakijan asiana ja tiedottamisen tarkoituksena olisi yleisesti informoida odotettavissa olevasta ympäristön muutoksesta. Säännöshän tulisi rakentamisen lisäksi sovellettavaksi myös rakennuksen purkamista ja maisematyötä koskevaa lupaa haettaessa.

Naapurin kuulemisen ensi sijaisena muoto-na olisi edellä oleva vireillä olosta ilmoitta-minen ja mahdollisuus esittää huomautus lupahakemuksen johdosta. Lisäksi olisi ra-kennuspaikalla tarvittaessa toimitettava kat-selmus rakennuksen ympäristöön soveltu-vuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaiku-tusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemi-seksi. Katselmuksen aiheena siten olisi lupa-viranomaisen tarve hankkia lisäselvitystä hakemuksen käsittelemiseksi. Katselmuksen ajasta olisi annettava tieto hakijalle sekä naapureina olevien kiinteistöjen haltijoille.

Luonnonsuojelulain säännökset luonnolli-sesti koskisivat rakentamista. Nykyistä lain-säädäntöä vastaavasti ehdotetaan säädettäväksi alueellisen ympäristökeskuksen lausun-non hankkimisesta, jos rakennuslupaa hae-taan asetuksella tarkemmin säädettävälle luonnonsuojelun kannalta merkittävälle alu-eelle tai alueelle, joka maakuntakaavassa on varattu virkistys- tai suojelualueeksi. Asetus-ta laadittaessa on tarkoitus rajata lausuntojen hankkiminen niin, että tarpeetonta lausunto-jen hankkimista kaava-alueilla vältetään.

Tarkemmat säännökset lupahakemuksesta ilmoittamisesta, tiedottamisesta ja huomau-tuksen tekemisestä annettaisiin asetuksella.

134 §. *Rakennuslupahakemuksen käsittely.*

Rakennuslupahakemuksen käsittelyn olennaisin osa on tarkastaa, että rakennusluvan edellytykset ovat olemassa. Tämä olisi luonteeltaan oikeusharkintaa. Lupakäsittelyn keskeisenä tuloksena olisi, että luvan myöntämisen yhteydessä hyväksytään pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi. Tästä ehdotetaan nimenomaisesti säädettäväksi laissa.

Lupa-asia voitaisiin käsitellä myös siten, että rakentamisen yleiset edellytykset valmiiden pääpiirustusten sijasta arvioidaan rakennuksen sijoittumista, rakennusoikeuden käyttämistä, rakennuksen käyttötarkoitusta ja sen vaikutusta ympäristöön koskevan selvityksen perusteella. Tämä jo nykyin käytössä oleva niin sanottu varhaistettu lupakäsittely saattaisi soveltua moneen tämän lain mukaiseen lupatilanteeseen. Kokemukset sen soveltamisesta muun muassa suurehkojen liiketilojen rakennuslupakäsittelyssä ovat myönteiset. Asianomaista rakennusvaihetta koskevat piirustukset olisi kuitenkin saatettava hyväksyttäväksi ennen tätä koskevan työn aloittamista.

Rakentamisessa tarvittavat erityissuunnitelmat, kuten rakennepiirustukset sekä lämpö-, vesi- ja viemärilaitteita koskevat suunnitelmat eivät olisi lupakäsittelyn edellytyksenä eivätkä kuuluisi viranomaisen tarkastettaviksi. Vastuu näiden kelvollisuudesta olisi yksin niiden laatijalla, vaikka viranomaisen toimivaltaan kuuluisikin tarvittaessa varmistua niiden hyvydestä. Ehdotuksen mukaan rakennusluvassa voitaisiin määrätä erityissuunnitelmien laatimisesta ja toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle. Tämän vähimmäisvelvollisuutena olisi huolehtia, että suunnitelmat laaditaan ja arkistoidaan vastaanotetuiksi.

Laissa ehdotetaan myös säädettäväksi rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta. Vaatimus tällaisesta ohjeesta on jo valtion tukemassa asuntorakentamisessa. Kokemukset siitä ovat verrattain myönteiset. Käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta määrätisiin rakennusluvassa siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään. Ohje ilmeisestikin olisi yleensä tarpeen laatia pysyvään asumiseen tai työnteekoon tarkoitettua rakennusta varten. Jäljempänä laissa ehdotetaan lisäksi säädettäväksi käyttö- ja huolto-ohjeen valmistumisesta ennen rakennuksen loppukatselmusta.

Rakentamisen ja ympäristölupamenettelyn (735/1991) välinen suhde on lainsäädännöllisesti järjestämättä. Ympäristölupamenet-

telylain, joka on tarkoitus korvata valmisteltavana olevalla ympäristönsuojelulailla, keskeisenä sisältönä on ratkaista laissa tarkoitettun toiminnan ympäristölliset edellytykset. Tämän johdosta ehdotetaan säädettäväksi, että rakennuslupa-asian ratkaiseminen voitaisiin laissa mainituin perustein lykätä, kunnes ympäristölupa-asia on ratkaistu. Vastaava järjestely on omaksuttu maa-aineslain ja vesilain lupamenettelyjen ollessa yhtä aikaa sovellettavina. Pääsääntönä kuitenkin olisi, että rakennusluvan ja ympäristöluvan käsittely olisivat toisistaan riippumattomia.

135 §. *Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella.* Rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä asemakaava-alueilla säännöksen otettaisiin 6-kohtainen luettelo. Luvan myöntämisen edellytykset harkitsee kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Rakennushankkeen tulee ensinnäkin olla lähtökohtaisesti asemakaavan mukainen. Rakennuslupaa myönnettäessä on siis katsottava, että asemakaavaa ja sen määräyksiä noudatetaan. Rakentamisen tulee myös täyttää sille asetettavat yleiset vaatimukset, joista säädetään 117 §:ssä. Lisäksi rakentamisen tulee täyttää muut ehdotetun lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset.

Yleisempien vaatimusten lisäksi rakennuslupaharkinnassa on katsottava, että rakennus soveltuu paikalle ja että rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen sekä että vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle. Näiden rakennuspaikkaa koskevien seikkojen lisäksi on rakennuslupamenettelyssä varmistettava, että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Tässä laissa tarkoitettut luvat ratkaistaisiin käsittelyhetkellä voimassa olevan oikeusseikaston perusteella. Tästä ei lakiin ehdoteta otettavaksi säännöstä, koska vakiintunutta hallinto- ja oikeuskäytäntöä ei ole tarkoitus muuttaa.

136 §. *Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella.* Rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä asemakaava-alueen ulkopuolella säädetään omassa säännöksessään. Asemakaavan ja sen määräysten puuttuessa rakennusluvan myöntämistä koskevat näillä alueilla eräät erityisedellytykset.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuslupaharkinnassa on ensinnä katsottava, että

hanke täyttää rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset, joista säädetään 116 §:ssä. Rakentamisen tulee täyttää sille asetettavat vaatimukset (117 §) ja muut lain mukaiset vaatimukset.

Rakentamisen tulee myös täyttää 135 §:n 1 momentin 3 (paikalle soveltuminen), 4 (tieyhteys), 5 (vedensaanti ja viemärointi) ja 6 (haitattomuus naapurille) kohdassa asetetut vaatimukset. Lisäksi rakennuslupaharkinnassa on katsottava, että teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle erityisiä kustannuksia.

Rakennuslupaharkinnassa on myös huolehdittava, että maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon.

137 §. *Rakennuslupan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.* Suunnittelutarvealueen luonteen ja tarkoituksen mukaisesti maankäytön siellä tulee perustua riittävään suunnitteluun. Tämän mukaisesti ensisijainen lähtökohta on, että rakentaminen perustuisi alueelle hyväksytyyn asemakaavaan. Rakentaminen olisi kuitenkin mahdollista myös silloin, kun se on todettu sopivaksi sellaisessa lupamenettelyssä, jossa sopivuutta on voitu arvioida tavanomaista rakennuslupamenettelyä laajemmin myös yhdyskuntakehityksen, ympäristöarvojen ja tulevan maankäytön näkökulmasta. Periaate vastaisi nykyistä menettelyä taaja-asutusalueilla kuitenkin siten yksinkertaistettuna, että luvan käsittely kuuluisi kunnan viranomaiselle. Valtion viranomaisen poikkeuslupaa ei siten enää tarvittaisi. Jo olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluvan talousrakennuksen saisi suunnittelutarvealueellakin rakentaa tavanomaisen rakennuslupamenettelyn pohjalta.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan säännöstä, jolla 1 momentin periaatteista poiketen mahdollistettaisiin yleiskaavan käyttäminen rakentamisen ohjaamiseksi eräissä tapauksissa suunnittelutarvealueellakin. Sellaisella kyläalueella ja muulla maaseutualueella, jolla rakentamispaine on vähäistä, voitaisiin siten rakennuslupa myöntää tavanomaisin edellytyksin yleiskaavan perusteella olemassa olevaa asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen ja maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeelliseen rakentamiseen. Sellaisia vähäisen rakentamispaineen alueita, joilla säännös on tarkoitettu sovellettavaksi, voi olla lähinnä suurten asutuskeskusten ja niiden työssä-

käyntialueiden ulkopuolisilla maaseutualueilla.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, ei saisi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään tai haitalliseen rakentamiseen. Tämä vastaisi poikkeuksen myöntämistä koskevia rajoituksia. Tällaisena vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena on pidettävä muun muassa vähittäiskaupan suurmyymälän rakentamista.

138 §. *Toimenpideluvan edellytykset.* Toimenpideluvan tarkoittamat rakennelmat ja laitokset voisivat olla rakennuksia taikka lupaa vaativia muita rakennelmia tai laitoksia. Yhteistä näille olisi, etteivät rakentamisen ohjauksen säännökset kaikilta osin olisi noudatettavina. Niinpä muun ohessa suunnittelutarvetta, kaavoituksesta johtuvia rakennuskieltoja, rakennuspaikkaa tai tonttijakoa tai asemakaavan rakentamisrajoitusta koskevat säännökset eivät kaikilta osin koskisi näitä toimenpiteitä. Myöskään rakentamiselle asetetut vaatimukset eivät yleensä sellaisinaan tulisi sovellettaviksi.

Ehdotuksen mukaan toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatettaisiin, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään, vain siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten tai ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi. Tämä tarkoittaisi lähinnä sitä, että toimenpiteen lupaedellytyksiä arvioitaisiin niiden esteettiseen laatuun, ympäristöön ja paikalle soveltumiseen sekä maankäyttöön ja naapurustoon liittyvien vaikutusten pohjalta. Myöskään näiden toimenpiteiden rakenteelliset ominaisuudet eivät kuuluisi viranomaisen valvottaviksi, vaan jäisivät toteuttajan vastuulle. Edellä olevat edellytykset myös voisivat olla perustana, kun ilmoitusmenettelyn mukaisesti vireille tullut toimenpide edellytettäisiin ratkaistavaksi lupa-asiana.

Jotkut toimenpideluvan alaisista hankkeista voisivat perusteettomasti olla esteenä lunastusluvan mukaisen laajahkon pyrkimyksen, kuten rautatien, liikenneväylän tai sähkölinjan toteuttamiselle. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että toimenpidelupaa käsiteltäessä olisi kiinnitettävä huomiota siihen, ettei aiheuttomasti vaikeuteta lunastusluvan tarkoituksen toteuttamista.

139 §. *Purkamisluvan edellytykset.* Purkamisluvan edellytyksistä ehdotetaan säädettäväksi samaan tapaan kuin voimassa olevan lain asemakaavalle asetetuissa laatimissäännöksissä rakennetusta ympäristöstä ja sen vaalimisesta säädetään. Purkamislupa voitai-

siin siten myöntää, jos rakennuksen tai sen osan purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön ehkä sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Useimmissa tapauksissa asiaa koskeva arvoperusta olisi harkittu ja ratkaisu sen suhteen tehty jo asemakaavassa. Säännöksellä siten olisi merkitystä myös asemakaavoituksessa.

Lisäksi ehdotetaan säädettäväksi, että purkamista koskevassa lupahakemuksessa tulisi selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä. Tämä tarkoittaisi erityisen selvityksen liittämistä hakemuksen yhteyteen. Säännöksellä vahvistettaisiin jätelain (1072/1993) säännösten ja rakennusjätteistä annetun valtioneuvoston päätöksen (295/1997) noudattamista rakentamisessa. Rakennuksen tai sen osan purkamisen järjestämisestä ehdotetaan säädettäväksi jäljempänä.

140 §. *Maisematyöluvan edellytykset.* Maisematyöluvan edellytykset vastaisivat voimassa olevan lain säännöksiä ottaen kuitenkin huomioon, että lupa ei koskisi varsinaista maa-ainesten ottamista.

Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyölupa olisi myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. Lupaedellytyksiä arvioitaisiin siten kaavan sisällön pohjalta ja harkinta olisi oikeusharkintaa.

Alueella, jolle kunta on määrännyt rakennuskiellon asemakaavan laatimista tai muuttamista varten tai jolle yleiskaavan laatimista varten on määrätty toimenpiderajoitus, lupa voitaisiin myöntää, jollei toimenpide tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. Tässä tapauksessa luvan tarkoituksena on rauhoittaa tilanne ympäristöä muuttavilta toimenpiteiltä kaavan laatimisen ajaksi, jolloin lupaedellytyksiä arvioitaisiin lähtien kaavoituksen tavoitteista. Lupa voitaisiin muun muassa epävarmuussyistä evätä.

Pykälässä säädettäisiin luvan epäämiseen liittyvistä lunastus- ja korvauskysymyksistä pääosin nykyistä lakia vastaavasti. Korvausvelvollisuus kuuluisi voimassa olevasta laista poiketen kuitenkin valtiolle, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin.

141 §. *Lupamääräykset.* Rakennuslupapää-

tökseen liittyvistä säännönmukaisista tai tyyppillisistä lupaehdoista tai -määräyksistä säädettäisiin tässä laissa erikseen.

Ehdotuksen mukaan lupapäätökseen voitaisiin ottaa tarpeelliset määräykset. Nämä voisivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista. Näin kirjoitettuna säännöksellä olisi erityistä merkitystä maisematyö- ja purkamislupan osalta. Myös rakennuslupa voitaisiin yhdistää muusta lainsäädännöstä johtuvia rakennustyön haittoja vähentäviä määräyksiä.

142 §. *Lupapäätöksestä ilmoittaminen.* Pykälässä säädettäisiin lupapäätöksen antamisesta julkipanon jälkeen ja siitä tiedottamisesta.

Lupapäätös olisi annettava julkipanon jälkeen. Päätöksen katsottaisiin, kuten nykyisinkin, tulleen asianosaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Muutoksenhakua varten varattu määräaika alkaisi päätöksen antamisajankohdasta. Pääsääntöisesti antamisajankohdan tulisi olla sama päivä, jona päätös on tehty.

Lupapäätös olisi toimitettava hakijalle. Lisäksi lupapäätös tai sen jäljennös olisi toimitettava asetuksella säädettävälle viranomaiselle ja niille, jotka ovat tekemässään huomautuksessa tai muutoin sitä pyytäneet. Jos samassa huomautuksessa tai pyynnössä on useita allekirjoittajia, voitaisiin päätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan ensimmäiselle allekirjoittajalle. Tämä huolehtisi tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

Lisätyt tiedotusvelvoitteet liittyvät lupahakemusten edellä ehdotettuun vireillä olosta tiedottamiseen. Rakennuslupahakemuksessa hyväksytyjen pääpiirustusten luovuttaminen hyväksymismerkinnöin hakijalle voitaisiin yhdistää lupa- ja valvontamaksun suorittamiseen.

143 §. *Luvan voimassaolo ja jatkaminen.* Luvan voimassaoloa ja jatkamista koskevat säännökset vastaisivat voimassa olevan lainsäädännön periaatteita eräin tarkistuksin ja täsmennyksin.

Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Muuta toimenpidettä koskeva lupa tai viranomaishyväksyntä olisi rauennut, jollei toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tulemisesta. Muun viranomaishyväksynnän osalta ilmoitusmenettelyssä säädetyt määräajan kulumi-

nen ilman viranomaisen puuttumista olisi katsottava lainvoimaisuuden saavuttamiseksi.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voitaisiin pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan. Työn aloittamisen pidentämiseksi tarkoitetut erityiset edellytykset olisivat tarpeen sen vuoksi, ettei lupia eräällä tapaa haettaisi ennakkoon edun saamiseksi suunnittelutarpeesta tai muusta maankäytöllisestä rajoituksesta johtuvia muutoksia vastaan.

Jatkamista koskevat hakemukset olisi tehtävä ennen luvan tai viranomaishyväksynnän raukeamista. Jos jatkoajaksi voidaan hakemuksen vähäisesti myöhästyessä suostua, määrääjän pidennyksen tulisi alkaa luvan tai hyväksynnän päättymisajankohdasta.

144 §. *Aloittamisoikeus.* Voimassa olevan lainsäädännön mukainen mahdollisuus aloittaa rakennustyö tai muu toimenpide luvan lainvoimaisuutta odottamatta on ollut yleisesti käytetty keino rakentamisen jouduttamiseksi. Tämä mahdollisuus olisi edelleenkin tarpeellinen erityisesti, kun otetaan huomioon tämän lain mukaisten lupien muuttuminen 30 päivän valitusajan sisältäviksi.

Lupaviranomainen voisi antaa luvan rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennus-, toimenpide- tai maiseamatyölupaa taikka jäljempänä 161, 162 tai 163 §:ssä tarkoitettua johtojen ja laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös olisi saanut lainvoiman. Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan luvan osalta vastaava säännös olisi toimenpiteen peruuttamattomuuden vuoksi mahdoton. Vaikka samaa voisi sanoa joidenkin maiseamatöiden kohdalla, näiden ainakin ulkoisten ominaisuuksien palauttaminen yleensä käy päinsä.

Hakijan tulisi asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen voi aiheuttaa. Valitusviranomainen voisi kuitenkin aina kieltää päätöksen täytäntöönpanon. Vakuuden suuruutta harkittaessa olisi otettava huomioon vaara päätöksen kumoamisesta ja ennen kaikkea ne kustannukset, joihin olotilan ennallistaminen voisi johtaa. Kokemukset aloittamisoikeudesta ja siihen liittyvistä riskeistä vakuutta käytettäessä

ovat pääsääntöisesti myönteiset.

Vakuuden asettamisvelvollisuus ei koskisi valtiota, kuntaa eikä kuntayhtymää.

145 §. *Lupa- ja valvontamaksu.* Lupa- ja valvontamaksusta säädettäisiin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti säännöksen ulottuvuutta ja sanamuotoa koskevin tarkistuksin. Rakennusvalvontaan kuuluvina uusina tehtävinä tulisi ottaa huomioon suunnittelutarpeeseen ja asemakaavan ajanmukaisuuden arviointiin ehkä kuuluvat hallintotoimet. Maksun perusteet määrittäisiin edelleenkin kunnan hyväksymässä taksassa.

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja olisi velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomais-tehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Maksu voitaisiin määrätä perittäväksi jo ennalta. Jos viranomaisen toimenpide jäisi kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu olisi hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava. Kuntien rakennusvalvontatoimi kattaa verrattain hyvin hallintokustannukset. Huomioon ottaen se, että rakennusvalvontaan liittyy myös kunnassa tarvittava rakentamisen ohjaus ja neuvonta, taksan mukaisen maksuperusteiden olisi jatkossakin säilytävä kohtuullisina.

Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvan hakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, maksu voitaisiin periä korotettuna ottaen huomioon suoritetuista toimista kunnalle aiheutuvat kulut. Korotetulla maksulla ei edelleenkaan olisi rangaistuksen luonne. Sen sijaan kunnan olisi voitava täysimääräisesti saada hallintokustannukset perityiksi, kun toimet johtuisivat yksityisen moitittavasta käyttäytymisestä. Korotuksen tulisi siten vastata aiheutettua työmäärää ja tästä johtuvaa muun työn ruuhkaantumista.

Eräntyneelle maksulle olisi suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään.

146 §. *Rakentaminen puolustustarkoitusta varten.* Rakentaminen puolustustarkoitusta varten olisi voimassa olevan lain tapaan sallittua ilman lupaa. Puolustustarkoituksen käsitettä täsmennettäisiin niin, että se vastaa salassapitosyistä viranomaisvalvonnasta vapautettavaa rakentamista. Myöskään rakentamisen muu viranomaisvalvonta ei koskisi tällaista rakentamista.

147 §. *Rakentamiseen liittyvä tilastointi.* Rakentamiseen liittyvästä tilastoinnista säädettäisiin voimassa olevaa lainsäädäntöä vastaavasti.

Valmistelun aikana on ollut esillä säätää kunnan asiaksi tässä pykälässä tarkoitettut tiedot sisältävän rekisterin paikallinen ylläpitäminen. Tämä kuitenkin vaatisi muutoksia myös väestötietolakiin (507/1993), jonka nojalla mainitut tiedot kootaan. Kun asian valmistelu siten on kesken ja asiasta vallitsee eriäviä mielipiteitä, rekisterin ylläpitämisestä koskevasta velvoitteen säätämisestä tässä yhteydessä on luovuttu.

148 §. *Tyyppihyväksyntä.* Tyyppihyväksyntää koskeva säännös vastaisi voimassa olevaa lakia eräin tarkistuksin ja täsmennyksin. Rakennusta tyyppihyväksynnän kohteena ei kuitenkaan ole pidetty tarkoituksenmukaisena eikä tätä koskevia tyyppihyväksyntöjä ole myöskään haettu.

Ympäristöministeriö voisi hakemuksesta määrääjäksi hyväksyä rakenteen, rakennusosan taikka rakennukseen kiinteästi liittyvän tarvikkeen, tuotteen tai laitteen rakentamisessa käytettäväksi. Hyväksynnän yhteydessä voitaisiin myös poiketa rakentamista koskevista määräyksistä. Tyyppihyväksyntä keskitettynä rakennusvalvonnan muotona olisi siis edelleenkin vapaaehtoinen. Se sallisi myös tuotekehittelyn tulosten käyttämisen silloinkin, kun tuote poikkeaisi rakentamista yleisesti koskevista yksityiskohtaisista vaatimuksista.

Tyyppihyväksyntään myös edelleen liittyisi jatkuva laadunvalvonta. Ministeriö hyväksyisi tätä suorittavan tarkastuselimen. Kun järjestelmä olisi vapaaehtoinen eikä johtuisi rakennustuotedirektiivin mukaisesta tuotevalvonnasta, tarkastuselimen asemasta ja tehtävistä ei ole tarpeen säätää laissa edellä olevaa yksityiskohtaisemmin. Tyyppihyväksyntä tulisi peruuttaa, jos siihen tuotteen valmistuksen tai laadunvalvonnan epäkohtien johdosta havaittaisiin olevan aiheita.

Rakennustuotedirektiivin mukainen CE-merkinnän edellyttämä menettely tullee myöhemmin osaltaan tyyppihyväksyntätoiminnan rinnalle. Kun tyyppihyväksyntä nykyisin ja ehdotetun säännöksenkin mukaan olisi ministeriön harkinnassa, ei ole tarpeen säätää näiden järjestelmien tulevasta suhteesta.

Asetuksella säädettäisiin tyyppihyväksyntää koskevasta menettelystä.

20 luku. Rakennustyön suoritus

149 §. *Rakennustyön suoritus ja valvonta.* Rakennustyön suorituksesta sekä rakentamisen yksityisten osapuolten ja viranomaisvalvonnan suhteista ehdotetaan säädettäväksi lain tasolla. Ehdotuksen mukaan rakennustyö on suoritettava siten, että se täyttää tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaisi luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyisi loppukatselmukseen. Valvonta olisi luonteeltaan pistokokeen omaista. Se kohdistuisi viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. Rakennustyön suoritukseen liittyvällä työvaiheiden tarkastusten todentamisella myös seurattaisiin, että rakennustyöstä vastuulliset huolehtivat heille kuuluvista tehtävistään.

Rakennustyöstä olisi ennen sen aloittamista tehtävä ilmoitus kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Tämän tarkoituksena on tehdä mahdolliseksi sellaisen aloituskokouksen järjestäminen, jonka yhteydessä päätetään viranomaisen ja yksityisten tehtävistä ja työnjaosta rakennustyön suorituksen valvonnan.

Rakennustyön aloittamisesta säädettäisiin tarkemmin asetuksella. Sen yhteydessä täsmennettäisiin, milloin rakennus- tai purkutyö on katsottava aloitetuksi. Tämä myös ratkaisee sen, mistä ajankohdasta rakennustyöhön on oltava lupa ja hyväksytty vastaava työnjohtaja.

150 §. *Viranomaistarkastukset.* Rakentamisen viranomaistarkastuksista määrättäisiin rakentamista koskevassa luvassa. Rakennuksen paikan merkitsemisen lisäksi työn aikaisina katselmusvaiheina olisivat muun muassa pohjakatselmus, rakennekatselmus sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmus. Katselmukset voitaisiin suorittaa myös vaiheittain, jolloin käyttöönottokatselmus säilyisi osana loppukatselmusta.

Jos katselmus tai tarkastus on antanut aiheita huomautuksiin, tulisi kirjallisesti määrätä tarvittavista toimenpiteistä ja määrääjasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi ja korjaamiseksi. Asianosaisella olisi oikeus-suojakeinonaan oikaisuvaatimus kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Pykälässä säädettäisiin myös rakentamisen asianmukaista suoritusta varmentavasta ra-

kennustöiden tarkastusasiakirjasta. Siihen tehtäisiin merkinnät katselmuksista, viranomaisen toimittamista tarkastuksista sekä yksityisen vastattaviksi määräytyistä työn suorituksen tarkastuksista. Nykyisin käytetystä työmaapäiväkirjasta tai vastaavasta kehitettäisiin jo laadittuja työmaan valvontaoppaita vastaava asiakirja, jota myös voidaan pitää eräänlaisena rakennustöiden laatuohjelmana.

Rakennustöiden valvomiseksi tarvittavista katselmuksista ja tarkastuksista säädettäisiin tarkemmin asetuksella.

151 §. *Rakennuttajavalvonta ja muu yksityinen tarkastus.* Laissa säädettäisiin rakennuttajavalvonnasta ja muusta yksityisestä tarkastuksesta pääosin voimassa olevaa lainsäädäntöä ja rakennustöiden valvontaa koskevia määräyksiä vastaavasti.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi hakemuksesta sallia, että muu kuin asuinrakennuksen rakentaminen saataisiin hyväksytyn valvontasuunnitelman mukaisesti uskoa rakennuttajan valvottavaksi. Hyväksyessään valvontasuunnitelman rakennusvalvontaviranomainen myös päättäisi, miltoin osin viranomaisvalvontaa ei tarvita. Vähimmillään rakentamisessa siten tarvittaisiin vain aloitusilmoitus ja loppukatselmus. Rakennuttajavalvontaa on tähän mennessä sovellettu lähinnä suurten tuotantolaitosten ja liiketilojen rakentamisessa.

Rakennuttajavalvonta perustuisi korostetusti ennakoarvioon rakennuttajasta ja hänen valvontaorganisaatiostaan. Rakennuttajan olisi huolehdittava siitä, että valvontasuunnitelmaa noudatetaan ja rakennusvalvontaviranomaiselle hyvissä ajoin kirjallisesti ilmoitetaan tarpeesta poiketa siitä. Rakennuttajavalvontaa koskeva päätös voitaisiin ehdotuksen mukaan myös peruuttaa, jos havaitaan, ettei ole edellytyksiä näin järjestetylle rakennustöiden valvonnalle.

Toisena yksityisen tarkastuksen muotona olisi asiantuntijatarkastus. Rakennustöiden suunnitelman mukaisuus voitaisiin antaa rakennussuunnitelman tai selvityksen laatijan taikka muun rakennushankkeeseen ryhtyvän palveluksessa olevan asiakiksi. Edellytyksenä olisi, että henkilöllä on riittävä ammattitaito tähän tehtävään. Suoritettu asiantuntijatarkastus olisi varmennettava asiakirjoihin tehtävällä merkinnällä. Menettelyä on sovellettu muun muassa raudoitussuunnitelmien mukaisen työn tarkastamiseen sekä yleensäkin erityissuunnitelmien mukaisten töiden valvomiseksi.

Vielä voitaisiin soveltaa eräänlaista ristiin tarkastusta. Lupahakemuksesta käsiteltäessä tai rakennustöiden aikana rakennusvalvontaviranomainen voisi vaatia hakijaa esittämään asiantuntijalausunnon siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille asetetut vaatimukset. Edellytyksenä olisi, että se rakennushankkeen arvioimiseksi on tarpeen, toisin sanoen viranomaisen edellytykset arvioida esimerkiksi poikkeuksellista suunnitteluratkaisua eivät olisi riittäviä. Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaisi ulkopuolisesta tarkastuksesta aiheutuvista kustannuksista. Menettelyä on sovellettu muun muassa erityisen vaikeiden luku- ja laskennallisesti osoitettavien rakenteellista paloturvallisuutta koskevien suunnitelmien arvioimisessa.

Rakennuttajavalvonnasta ja muusta työnäköisestä tarkastuksesta säädettäisiin tarkemmin asetuksella.

152 §. *Rakennustuotteen ominaisuudet.* Rakennustuotteen ominaisuuksista on lakiin tarpeen ottaa rakentamisen ohjauksessa ja valvonnassa tarvittavat perussäännökset. Rakennustuotedirektiivin mukaisesti ehdotetaan säädettäväksi, että rakennustuotteen, joka on tarkoitettu käytettäväksi pysyvänä osana rakennuskohteessa, tulee olla ominaisuuksiltaan sellainen, että rakennuskohde asianmukaisesti suunniteltuna ja rakennettuna täyttää rakentamiselle asetetut olennaiset vaatimukset rakennusta tavanomaisesti kunnossapitäen taloudellisesti perustellun käyttöajan.

Rakennustuotteen kelpoisuus selvitetäisiin rakennushanketta koskevassa viranomaisvalvonnassa taikka rakennusainetta tai -tarviketta koskevalla laadunvalvonnalla, jos valmistus suoritetaan ministeriön hyväksymän tarkastuselimen valvonnassa. Tuotteen kelpoisuus voitaisiin osoittaa myös tyyppihyväksynnällä tai CE-merkin edellyttämässä menettelyssä.

Euroopan sisämarkkinoilla ovat erityisasemassa rakennustuotedirektiivin mukaiset, yhdenmukaistettuun eurooppalaiseen standardiin tai eurooppalaiseen tekniseen hyväksyntään perustuvat rakennustuotteet. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että asianmukaisesti CE-merkinnällä varustetun rakennustuotteen, joka vastaa sille asetettua toimivuustasoa, katsotaan täyttävän tuotteelle sen ilmoitetussa käyttökohteessa asetetut tekniset vaatimukset. Se, miten laajalti tämä järjestelmä tulisi kotimaisessa valmistuksessa ja rakentamisessa sovellettavaksi, riippuu

myöhemmistä päätöksistä rakennustuotteelle asetettavista vaatimuksista.

Tyyppihyväksytyn rakennustuotteen kohtelua viranomaisvalvonnassa koskeva säännös vastaisi voimassa olevan lainsäädännön periaatteita. Tyyppihyväksytyn rakennustuotteen katsottaisiin täyttävän sille asetetut vaatimukset niiltä osin kuin asia on selvitetty tyyppihyväksynnän yhteydessä. Järjestelmä on ollut käytössä vuodesta 1974 ja sen nojalla on viime vuosina hyväksytty keskitettyä noin 200 rakennustuotetta vuosittain.

Rakennustuotteiden vaatimustenmukaisuuden osoittamisesta sekä tähän liittyvistä arviointi- ja hyväksymislaitoksista säädettäisiin erillisellä asetuksella.

153 §. *Rakennuksen käyttöönotto.* Rakennusta tai sen osaa ei saisi ottaa käyttöön ennen kuin se on loppukatselmuksessa käytöön hyväksytty. Kuten nykyisinkin, loppukatselmus voitaisiin myös suorittaa vaiheittain, esimerkiksi silloin, kun rakennus tai sen osa on valmis, mutta rakennustyöt muussa osassa kohdetta vielä jatkuvat tai pihatyöt ovat keskeneräisiä. Muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset olisi ehdotuksen mukaan suoritettava tätä aikaisemmin. Näistä esimerkkinä ovat rakennuksen sähköasennukset, joiden tarkastamisesta on säädetty erikseen.

Loppukatselmuksen hakeminen on rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutena. Sen yhteydessä tulisi rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen, jos sellainen on määrätty laadittavaksi, olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajalle. Rakennusvalvontaviranomaisen asiana ei olisi tarkastaa ohjeen hyvyttä tai muutoin vakuuttua sen kelvollisuudesta. Riittävää olisi, että ohje on laadittuna ja vastaa sisällöllisesti ohjeen tarkoitusta.

Vielä ehdotetaan säädettäväksi, että rakennusta ei saisi hyväksyä käyttöön otettavaksi, jos siinä tarkoitettuun toimintaan tarvitaan ympäristölupamenettelylain mukainen lupa, ennen kuin tämä lupa on saanut lainvoiman. Näin voitaisiin valvoa myös sitä, että ympäristölupamenettelyssä asetetut ehdot tai rajoitukset, jotka voivat liittyä myös rakentamiseen, tulisivat täytetyiksi.

154 §. *Rakennuksen purkamisen järjestäminen.* Rakentamisen elinkaariajatteluun kuuluu myös huolenpito purettavista rakennusosista sekä rakennusjätteistä. Ehdotuksen mukaan rakennuksen purkaminen tulisi jär-

jestää niin, että luodaan edellytykset käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttämiseksi ja huolehditaan syntyvän rakennusjätteen käsittelystä. Säännös vastaa jo jätelain nojalla rakennusjätteistä annetun valtioneuvoston päätöksen velvoitteita.

Asetuksella säädettäisiin rakentamiseen sekä rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön sekä rakennuksen purkamiseen tarvittaessa liittyvästä ympäristöselvityksestä. Se muodostaisi osan lupahakemukseen liittyvää suunnitelmaa ja voisi sisältää yksityiskohtaisen kuvauksen muun muassa rakennusosien hyötykäytöstä sekä rakennusjätteen käsittelystä.

21 luku. Rakentamiseen liittyvät järjestelyt

155 §. *Leikkipaikat ja oleskelualueet.* Leikkipaikkojen ja oleskelualueiden järjestäminen rakentamisen yhteydessä kuuluisi rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Näiden alueiden tulisi olla turvallisesti erotettu liikenteelle varatusta alueesta. Lähiympäristön tarjomat vastaavat tilat ja kiinteistöjen yhteiset järjestelyt voisivat vaikuttaa tilojen riittävyden arviointiin. Näiden alueiden tarvitsemää tilaa tai järjestämistapaa ei ole tarkoitus ohjata nimenomaisin sitovin normein. Ehdotetusta säännöksestä luonnollisesti johtuu, että leikkipaikat ja oleskelualueet olisi otettava huomioon jo asemakaavoituksessa.

Pykälässä säädetyistä velvollisuudesta voitaisiin sallia poikettavaksi vähäisen lisärakentamisen sekä rakennuksen korjaus- ja muutostyön osalta. Poikkeamisen edellytyksenä olisivat kiinteistön koko, maasto tai muut vastaavat syyt, jotka tekevät asianmukaisten leikki- ja oleskelualueiden järjestämisen mahdottomaksi.

156 §. *Autopaikkojen järjestäminen.* Myös kiinteistöä varten tarvittavien autopaikkojen järjestäminen kuuluisi rakentamisen yhteyteen. Säännöksessä on tahdottu sitoa autopaikat juuri kyseisen kiinteistön tarpeisiin, jolloin niiden vuopena luovutus tai osoittaminen muuhun tarpeeseen ei kävisi päinsä.

Autopaikkojen laskennallista tarvetta ei ole tarkoitus ohjata sitovin normein. Kunnan asiana olisi eri alueiden tarpeet huomioon ottaen päättää asemakaavoituksessa tältä osin noudatettavista periaatteista.

Pykälään ehdotetaan otettavaksi niin sanottua vapaaksiosto-oikeutta koskeva säännös. Jos asemakaavassa niin määrätään, kunta voisi luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvitta-

vat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Tällöin kiinteistönomistajalta perittäisiin autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan hyväksymien ja tätä vastaavien maksuperusteiden mukaan, jotka kunta olisi erikseen päättänyt. Säännöstä ei luonnollisestikaan voitaisi soveltaa kuin rakentamisen yhteydessä.

Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koskisi vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Kuitenkin rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulisi ottaa huomioon tästä johutuva autopaikkojen tarve. Näin olisi esimerkiksi, kun toiminnan lounne muuttuu intensiivisemmäksi ja vaatii esimerkiksi asiakaspaikkoja.

157 §. *Jätehuolto.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännös velvollisuudesta järjestää rakentamisen yhteydessä kiinteistön jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat. Säännöksessä korostettaisiin jätehuollon järjestämistä siten, ettei aiheuteta haittaa terveydelle eikä ympäristölle. Tämä edellyttää muun muassa jättilojen riittävää mitoitusta myös jätteiden hyötykäyttöön liittyvän lajittelun huomioon ottamiseksi.

158 §. *Rakennusrasitteet.* Rakennusrasitteita koskevat perussäännökset ehdotetaan otettaviksi lakiin. Rasitejärjestelyjen perusteet vastaisivat lähtökohtaisesti rakennusasetuksen nykyisiä säännöksiä. Lisäksi säädettäisiin myös asemakaavan edellyttämästä rasitteesta ja sen perustamisedellytyksistä sekä määräaikaista rakennusrasitteesta.

Tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voitaisiin perustaa toista kiinteistöä ravittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen. Rasitteen perustaminen edellyttäisi, kuten nykyisinkin, että asianosaiset sopivat siitä kirjallisesti.

Laissa säädettäisiin myös rakennusrasitteen perustamisen edellytyksistä. Rasite saataisiin perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Säännöksen tarkoituksena on muun muassa suojata sopimukseenkin perustuvia rasitejärjestelyjä myöhempien omistajien mahdollisilta oikeusriidoilta. Asemakaavan edellyttämän rasitteen kohdalla olisi otettava huomioon, ettei rasitteen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi

ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta. Säännöksellä suojattaisiin sopimukseenkin perustuvia rasitejärjestelyjä asemakaavan vanhentuneisuudelta.

Erityisestä syystä voitaisiin perustaa määräaikaisten rakennusrasite, joka olisi voimassa määrättyyn päivään tai tapahtumaan saakka. Tämän edellytyksenä lisäksi olisi, ettei rasitteen perustaminen pysyvänä oikeutena ole tarkoituksenmukaista. Määräaikaisten rakennusrasite voisi tulla kysymykseen esimerkiksi autopaikoitukseen liittyvänä väliaikaisena järjestelynä.

Rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta päättäisi kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rasitetyypeistä ja rasitteen rekisteröinnistä säädettäisiin asetuksella. Tarkoituksena on laajentaa nykyisten rasitetyyppien käyttömahdollisuutta. Muun muassa tiiviin kaupunkirakentamisen edellytyksenä olevia rasitteen turvaamia sopimusjärjestelyjä voitaisiin näin lisätä.

159 §. *Asemakaavan edellyttämä rasite.* Pykälässä ehdotetaan uutena rakennusrasitteen muotona säädettäväksi niin sanotuista pakkorasitteista. Näiden edellytyksenä olisi, että rasite perustuu asemakaavaratkaisuun, jolloin asianosaisten sopimusta ei tarvittaisi. Asianosaisten ensi vaiheen oikeusturvakeinona näissä rasitejärjestelyissä olisivat jo kaavoitukseen liittyvät kuulemis- ja muutoksenhakusäännökset.

Tällainen rasite voitaisiin perustaa vain laissa yksilöityjä tilanteita varten väestönsuojan, autopaikoituksen ja jätehuollon tilojen järjestämiseksi rakennukseen, kulkuyhteyden järjestämiseksi rakennukseen muuta kiinteistöä tai yleistä jalankulkua varten sekä kiinteistön rajalla olevien rakennusosien tukemiseksi naapurikiinteistöön tai yhteisen seinän rakentamiseksi. Rasitteen perustana on, ettei asemakaavan toteuttaminen vaikeutuisi myöhemmässä rakennuslupamenettelyssä.

Vielä ehdotetaan säädettäväksi, että pykälässä tarkoitettu rasite voitaisiin perustaa myös kuntaa tai sen hallinnassa olevaa laitosta, kuten autopaikoitusta palvelevaa laitosta varten. Tämä ei luonnollisestikaan estäisi yksityisiä toimimasta asemakaavan mukaisen rasiteoikeuden haltijana samalla toimialalla.

Asemakaavan edellyttämistä muista rasitteista kuin rakennusrasitteista säädetään kiinteistönmuodostamislaissa.

160 §. *Rasitejärjestely.* Säännökset rasite-

järjestelyssä noudatettavasta menettelystä vastaisivat periaatteiltaan voimassa olevan lainsäädännön säännöksiä. Menettelyssä on kuitenkin korostettu myös asemakaavoituksen merkitystä rasitetta muutettaessa tai poistettaessa.

Rakennusrasite voitaisiin muuttaa tai poistaa, jos asianomaiset siitä sopivat, eikä toimenpide vaikeuta tarkoituksenmukaista rakentamista, kiinteistön asianmukaista käyttöä tai hoitoa taikka asemakaavan toteuttamista.

Laissa säädettäisiin myös tilanteista, joissa rakennusrasite saadaan muuttaa tai poistaa ilman rasiteoikeuden haltijan suostumusta. Ensimmäisenä tapauksena olisi, että rasite on muuttuneiden olosuhteiden vuoksi käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkitystään. Toisena tapauksena olisi kohtuullistamistilanne, jossa rasitteesta johutuva haitta on tullut rasitetulle kiinteistölle kohtuuttomaksi eikä rasitteen muuttamisesta tai poistamisesta aiheudu rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa. Kolmantena tapauksena olisi tilanne, jossa rasite vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista. Tässä tapauksessa yleinen etu olisi perusteen rasitteen muuttamiselle tai poistamiselle.

Jollei rakennusrasitteesta taikka sen muuttamisesta tai poistamisesta johtuvasta korvauksesta sovita, asia ratkaistaisiin lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Säännöksellä olisi merkitystä erityisesti pakkorasitteiden kohdalla ja silloin, kun rasitetta muutetaan tai se poistetaan ilman rasiteoikeuden haltijan suostumusta.

161 §. *Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen.* Rakennuslain 133 §:ää vastaavasti ehdotetaan säädettäväksi kiinteistön omistajan ja haltijan velvollisuudesta sallia yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittaminen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle. Edellytyksenä olisi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisoikeus koskisi myös johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita, rakennelmia ja laitoksia.

Johtojen ja niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta voitaneen käytännössä useimmiten sopia kiinteistön omistajan tai haltijan ja sijoittamista haluavan välillä. Sopimusten pysyvyyden turvaamiseksi ehdotetaan säädettäväksi, että sopimus johdon tai laitteen sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.

Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan vielä otettavaksi säännös siitä, ettei johtoa tai lai-

tetta saa rakentaa siten, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Johdon tai laitteen rakentaminen saattaa edellyttää myös tämän lain mukaisia lupia sen mukaan kuin toimenpiteiden luvanvaraisuudesta 18 luvussa säädetään.

Jollei sijoittamisesta sovita kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, asiasta päättäisi nykyistä lakia vastaavasti kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä olisi kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeettomasti haittaa. Säännös ohjaisi sijoittamispäätöstä etenkin silloin, jos johdon tai laitteen sijoittamiselle kiinteistön alueella on olemassa eri vaihtoehtoja, jotka sijoittamisen tarkoituksen kannalta ovat täysin tai lähes samanvertaisia.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla olisi oikeus saada korvaus johdon tai laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Tämänkin vastaa voimassa olevaa lakia. Lain valmistelun yhteydessä oli esillä myös kysymys kunnan mahdollisesta oikeudesta periä maksu johdon sijoittamisesta katu- tai muulle yleiselle alueelle. Tällä on kuitenkin yhtymäkohtia laajempaan, kaavojen toteuttamiseen liittyvään julkisten ja yksityisten toteuttajatahojen kustannusten jakoa koskevaan kokonaisuuteen. Kuten esityksen yleisperusteluissa on todettu, tarkoituksena on erikseen valmistella tätä kokonaisuutta koskeva esitys.

Lakiin ehdotetaan rakennuslain tapaan otettavaksi säännös siitä, että yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen kuuluvan vesijohdon ja viemärin sijoittamiseen voidaan soveltaa tämän pykälän 1 momenttia, vaikka tarvittava oikeus olisi perustettavissa myös vesilain nojalla.

Pykälän 5 momenttiin ehdotetaan selvyiden vuoksi säännöstä yleisen alueen omistajan ja haltijan rinnastamisesta tämän pykälän soveltamisessa kiinteistön omistajaan ja haltijaan. Esimerkiksi kunnan oikeudet ja velvollisuudet katujen ja muiden yleisten alueiden osalta vastaavat siten kiinteistön omistajien ja haltijoiden oikeuksia ja velvollisuuksia.

162 §. *Yhdyskuntateknisten laitteiden muuttaminen ja poistaminen.* Pykälä antaisi kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle oikeuden päättää 161 §:ssä tarkoitetun johdon tai laitteen sijoituksen muutoksesta tai poistamisesta. Muussa rasitelainsäädännössä on vastaavalla tavalla varauduttu erilaisiin muutostilanteisiin.

163 §. *Vähäisten laitteiden sijoittaminen.* Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista, muuttamista ja poistamista koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös valaistus- ja liikennejohtojen kiinnikkeiden, liikennemerkkien sekä liikenteen ohjauslaitteiden ja opasteiden sijoittamiseen. Säännökset koskisivat myös vähäisiä katurakenteen osia, kuten vähäisiä luiskia tai tukimuurin osia.

164 §. *Kiinteistöjen yhteisjärjestely.* Maasamme ei ole lainsäädäntöä kiinteistöjen yhteislaiteosista. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi tätä eräällä tapaa vastaavasta kiinteistöjen yhteisjärjestelystä, joka koskisi korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteistä käyttöä. Järjestelyn yleisenä edellytyksenä olisi, että se on tarpeen asemakaavan toteuttamiseksi. Aloitteen yhteisjärjestelyyn olisi tultava kiinteistönomistajalta ja muita kiinteistönomistajia tai -haltijoita olisi sen johdosta kuultava.

Päätöksen yhteisjärjestelystä tekisi kunnan rakennusvalvontaviranomainen ja päätökseen liittyisi erityinen järjestelysuunnitelma. Siinä määrättäisiin yhteisjärjestelyn käytännön ehtoista eli alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Yhteisjärjestely voisi koskea usean kiinteistön tarvitsemia palveluita, kuten autopaikoitusta, asumisviihtyisyyttä lisääviä huoneiloja, yhteisiä saunoja ja pesutupia sekä myös piha-alueen järjestämistä esimerkiksi umpikorttelissa avonaiseksi ja yhteiseen käyttöön. Käytännössä säännös olisi omiaan edistämään kiinteistöjen vapaaehtoisia sopimusjärjestelyjä.

Erityisenä edellytyksenä yhteisjärjestelylle olisi, että se pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta. Tämän vuoksi lähtökohtana on, että järjestelyyn ei yleensä liity korvauskysymyksiä. Jos korvauksista kuitenkin syntyy erimielisyys, asia ratkaistaisiin lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Yhteisjärjestelyä koskevalla päätöksellä perustettujen oikeuksien rekisteröinnistä säädettäisiin asetuksella.

165 §. *Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen.* Rakentamisen tihtyessä yhä useammin kohdataan riitaisuuksia, jotka koskevat luonnollisen vedenjuoksun muuttamista. Tämän johdosta ehdotetaan säädettäväksi kiinteistön maanpinnan luonnollisen korkeu-

den muuttamisesta tai muista toimenpiteistä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä. Näissä tapauksissa kiinteistön omistaja olisi velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Jos tämä velvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen olisi sille tehdystä hakemuksesta määrättävä haitan korjaamisesta tai poistamisesta.

Säännös on tarkoitettu sovellettavaksi silloin, kun toimenpide liittyy kiinteistön käyttämiseen rakennuspaikkana. Pykälään ehdotetun 2 momentin mukaan säännös koskisi myös kadun, liikennealueen ja muun yleisen alueen omistajaa.

Pykälässä tarkoitettuihin toimenpiteisiin saatetaan osin soveltaa myös vesilain ojitussäännöksiä siten kuin vesilain 6 luvun 35 §:stä ilmenee. Esimerkiksi korvauksista ei voida päättää ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa järjestyksessä.

22 luku. Rakennetun ympäristön hoito

166 §. *Rakennuksen kunnossapito.* Rakennuksen kunnossapitovelvollisuutta koskevaa säännöstä ehdotetaan täsmennettäväksi. Rakennus tulisi ympäristöineen pitää sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Näin kirjoitettuna säännös luonnollisesti kohdistuisi ensi sijassa rakennuksen omistajaan tai haltijaan, eikä tarkoituksena ole, että viranomaisvalvonta aktiivisesti harjoitettuna laajenisi nykyisestä. Käyttökelpoisuuden vaatimuksella ei tarkoiteta esimerkiksi velvoitetta pitää rakennus lämmitettynä, vaan sitä, että rakennuksen käytön rakennustekniset edellytykset säilyisivät.

Rakennustuotteen ominaisuuksista lähtien rakennukselle sen käyttöikää ajatellen 152 §:ssä asetetut vaatimukset korostavat kunnossapitovelvollisuuden merkitystä. Myös rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje lisäisi kiinteistönomistajan tiedollista ja taidollista kykyä huolehtia rakennuksen suunnitelmallisesta kunnossapidosta.

Rakennussuojelukohteen osalta laissa säädettäisiin erityisesti huolehtimisvelvollisuudesta. Tämä kohdistuisi sellaisiin rakennuksen yksityiskohtiin ja sisätiloihin, joihin normaalisti rakennusvalvonnalla ei ole vaikutusta. Säännös voisi myös rajoittaa rakennuksen

suojelutarkoituksen vastaista käyttämistä. Valvontavelvollisuus kuuluisi osaksi rakennus- ja suojeluviranomaisille valtion ja kunnan tasoilla.

Jos edellä säädetty kunnossapitovelvollisuus laiminlyötäisiin, rakennusvalvontaviranomainen voisi, kuten nykyisinkin, määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Tämän niin sanottuun jälkivalvontaan kuuluvan viranomaistehtävän merkitys tulisi korostumaan. Jos rakennuksesta olisi ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulisi rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen. Ensisijaisesti terveellisyttä koskeva valvonta kuuluisi terveyden- ja suojelulain (763/1994) mukaisesti kunnan terveysviranomaiselle. Yhteistyö rakennusvalvontaviranomaisten kanssa luonnollisesti olisi tulevaisuudessakin erityisen tärkeää.

Uutena työvälineenä ehdotetaan säädettäväksi rakennuksen kuntotutkimuksesta. Rakennusvalvontaviranomainen voisi ennen korjauskehotuksen antamista, jos se terveellisuuden tai turvallisuuden johdosta on ilmeisen välttämätöntä, määrätä kuntotutkimuksen suorittamisesta välttämättömiksi havaittujen korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi. Tämän ennakoivan määräyksen tarkoitus olisi saattaa kiinteistönomistaja tietoiseksi rakennuksen teknisistä ominaisuuksista ja niiden oikeasta korjaustavasta, jos siihen olisi säännöksen mukaista aihetta.

167 §. *Ympäristönhoito.* Ehdotuksen mukaan rakennettu ympäristö olisi pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. Kunnan määräämälle valvontaviranomaiselle kuuluisi julkisen ulkotilan ja rakennetun ympäristön kaupunki- ja maa- ja metsämaakuullinen valvonta. Viranomaisen asiana olisi osaltaan valvoa, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitettut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Kunnan viranomaisten toiminta voisi näissä suhteissa tulla myös valvottavaksi. Lisäksi ehdotetaan säädettäväksi, että kevyen liikenteen väylät tulisi säilyttää liikkumiseettöminä ja turvallisina. Säännöksellä ei muutettaisi kadun- tai tienpitäjän muussa lainsäädännössä säädettyä kunnossapitovelvollisuutta, joka lähinnä lähtee liikenteen tarpeista ja vaatimuksista.

Korttelialueen järjestely on voinut erityisesti vanhoissa asemakaavoissa ja rakennusluvuissa jäädä hyvin yleisesti osoitetuksi. Ajan oloon piha-alueita on voitu siten järjes-

tää hyvinkin epäyhtenäisesti kulloisiakin tarpeita ja käyttötarkoituksen muutoksia vastaavasti. Jos alueen järjestely huomattavasti haittaisi maankäytön järjestämistä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi määrätä sen käyttöä koskevasta uudelleen järjestelystä ja kuntoon saattamisesta. Korttelialueen järjestely voisi koskea vain toimintoja, eikä sillä voitaisi puuttua omistus- tai hallintasuhteisiin. Edellytyksenä määräyksen antamiselle olisi, ettei järjestely ole kiinteistönomistajalle ilmeisen kohtuuton. Tämänkin säännöksen merkitys on siinä, että näin voitaisiin edistää yksityisiä aloitteita esimerkiksi piha-alueiden kunnostamiseksi.

Voimassa olevaa lainsäädäntöä vastaavasti säädettäisiin rakennusluvan merkityksestä myös tontin tai rakennuspaikan käyttämisessä rakentamisen jälkeen. Ehdotuksen mukaan rakennusluvassa istutettaviksi osoitetuista alueista, leikkipaikoista ja oleskelualueista tai muita asumisviihtyisyyteen vaikuttavista alueista ei saisi supistaa. Jos näin tahdottaisiin tehdä, se vaatisi rakennusluvan muutoksen asemapiirroksen osalta. Lisäksi rakennusluvassa osoitetut ja hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitettut kulkuyhteydet tulisi säilyttää ajokelpoisina.

168 §. *Kevyt rakennelma ja pienehkö laitos.* Kevyet rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka eivät olisi rakennuksia, jäisivät kunnan rakennusvalvontaviranomaisen niin sanotun jälkivalvonnan varaan. Näiden tulisi ehdotuksen mukaan terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan ja ulkoasultaan täyttää kohtuulliset vaatimukset. Rakennelman ja laitoksen tulisi myös sopeutua ympäristöön eikä se saisi olla haitaksi liikenteelle.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi määrätä edellä säädetyn vastaisen rakennelman tai laitoksen poistettavaksi tai muutettavaksi vastaamaan lain vaatimuksia. Säännös vastaisi perusteiltaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

169 §. *Ulkovarastointi.* Ulkovarastointia koskeva säännös vastaisi periaatteiltaan voimassa olevia säännöksiä. Lisäedellytyksenä ehdotetaan säädettäväksi, ettei varastointi myöskään saisi häiritä ympäröivää asutusta.

Asemakaava-alueella ei aluetta saisi käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä ruuhkuttavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu. Tällä säännöksellä rajoitettaisiin kaava-alueen maankäyttöä niin, ettei esimerkiksi asumiseen tai liiketo-

mintaan varatuilla alueilla vapaaksi jäänyttä maa-alaa tai puistoksi kaavoitettua aluetta käytettä säännöksessä tarkoitettua häiriötä tai haittaa aiheuttavaan varastointiin.

170 §. *Keskeneräinen rakennustyö tai hylätty rakennus.* Keskeneräistä rakennustyötä tai hylättyä rakennusta koskevat säännökset vastaisivat voimassa olevaa lainsäädäntöä eräin tarkistuksin ja täsmennyksin.

Jollei aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä olisi saatu valmiiksi ennen luvan tai viranomaishyväksynnän raukeamista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulisi velvoittaa asianomainen määrääjässä saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisuuden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi olisivat tarpeen. Säännös antaisi rakennusvalvontaviranomaiselle lupaan liittyvän toteuttamisajan raukeamisesta huolimatta oikeuden määrätä työn loppuun saattamisesta. Kun tämä lisäksi merkitsisi yksityisen velvoittamista investointiin, työn loppuun saattamista koskeva määräys tulisi harvoin sovellettavaksi ja koskisi melkein valmista rakennusta. Ensisijaisina velvoitteina olisivat muut aitaamista, siistimistä ja rakennuspaikan kunnostamista koskevat toimet.

Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen olisi saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus olisi myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta. Rakennuksen käytöstä luopumista koskeva huolehtimisvelvollisuus tarkoittaisi muun muassa sitä, ettei käyttämätöntä rakennusta tahallisesti päästetä rappeutumaan. Mahdolliselta vahingonteolta suojautuminen tarkoittaisi lähinnä rakennuksen lukittuna pitämistä ja sen muuta varjelijasta asiattomalta oleskelulta.

23 luku. Poikkeaminen

Yleistä. Poikkeamista koskevat säännökset noudattavat lain perusajatusta kunnallisen päätösvallan vahvistamisesta. Poikkeamissäännöksissäänkin päätösvalta on näin pääosin kunnallisella viranomaisella. Eräissä asiaryhmissä päätösvalta kuitenkin kuuluu alueelliselle ympäristökeskukselle, jolla on aina mahdollisuus saattaa muutoksenhaun kautta kunnallinen poikkeamispäätös hallin-

totuomioistuimen tutkittavaksi.

Kunnallista kaavoituspäätösvaltaa korostavan sääntelyn tarkoituksena on myös yleisesti vähentää poikkeamistarvetta, sillä asema-kaavojen ja yleiskaavojen muuttaminen ja laatiminen on kokonaisuudessaan kunnan omassa päätösvallassa. Poikkeamistarpeen vähentämiseen johtaa myös se, että kaavojen laatimista koskevissa säännöksissä pyritään kaavojen sisäiseen joustavuuteen ja välttämään liiallista yksityiskohtaisuutta.

Rakennuslaissa säännellyt kaksi poikkeuslupatyyppeä - taaja-asutuspoikkeuslupa ja yleinen poikkeuslupa - korvattaisiin toisaalta tämän luvun poikkeamista koskevilla säännöksillä (yleinen poikkeuslupa, rakennuslain 132 §) ja rakennuslupan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella koskevalla säännöksellä (taaja-asutuspoikkeuslupa, rakennuslain 5 §). Suunnittelutarvealueella rakentamista koskevat säännökset eivät kuitenkaan vastaa rakennuslain poikkeuslupaa, vaan ne ovat erityisiä rakennuslupan edellytyksiä, vaikka ne voidaan harkita rakennuslupamenettelystä erilläänkin.

171 §. *Poikkeamisvalta.* Poikkeamisvaltasäännös määritteli yleisesti toimivallan poikkeusten myöntämiselle ja sääntelee kunnan ja valtion viranomaisen toimivallan jakoa poikkeamisasioissa. Ehdotetun lain mukainen pääsääntö on kunnallinen päätösvalta poikkeamisasioissa. Säännöksen 2 momentissa säädetään poikkeukset tästä pääsäännöstä. Tällöin poikkeamisvalta kuuluisi valtion viranomaiselle eli alueelliselle ympäristökeskukselle.

Kunnan sisällä kunta saa määritellä poikkeuksen myöntävän viranomaisen omaan organisaatioonsa sopivalla tavalla. Tavallsimmin poikkeuksen myöntävä viranomainen lienee kunnanhallitus tai rakennusvalvontaviranomainen, mutta se voi olla muukin kunnallinen lautakunta taikka kunnan valtuusto. Kunnallisen viranomaisen valinnassa tulee luonnollisestikin kiinnittää riittävää huomiota oikeusturvatekijöiden ohella myös siihen, miten kunnan poikkeamismenettely nivoutuu rakentamista ja toimenpiteitä koskevan ennakkovalvonnan järjestämiseen.

Poikkeamisvaltaa koskeva säännös mahdollistaa poikkeamisen tämän lain mukaisista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai rajoituksista perustuivatpa ne sitten lakiin, asetukseen, kaavaan, rakennusjärjestykseen tai muihin päätöksiin tai määräyksiin. Säännös

vastaa rakennuslain 132 §:ää. Suunnittelutarveasia on kuitenkin näihin yleisiin poikkeamissäännöksiin nähden järjestetty erityissäännöksiin, eikä suunnittelutarpeesta voida poiketa näiden säännösten nojalla. Sama periaate koskee maisematyölupaa.

Poikkeamisvalta ranta-alueella koskevasta kaavoitusvelvollisuudesta, eli kun kyse on uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, kuuluisi alueelliselle ympäristökeskukselle. Esityksessä noudatetaan näin uuden luonnonsuojelulain säätämisen yhteydessä rakennuslakiin tehtyjen muutosten linjaa.

Asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta poikkeaminen vähäistä enemmän vaatii sekin alueellisen ympäristökeskuksen myöntämisen poikkeuksen. Tämän säännöksen eräänä tarkoituksena on myös se, että kun rakennusoikeudesta halutaan poiketa, tulisi pääsääntöisesti muuttaa kyseistä kaavaa. Kaavojen muuttaminenhan on tämän lain mukaisessa järjestelmässä kokonaisuudessaan kunnan omassa harkinnassa. Vähäinen poikkeaminen rakennusoikeudesta voidaan myöntää rakennuslupan myöntämisen yhteydessä. Tällöin toimivaltainen viranomais on kunnan rakennusvalvontaviranomais. Vähäisyyden arviointi on luonnollisestikin yksittäistapauksellista harkintaa.

Rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä poikkeaminen olisi mahdollista ainoastaan alueellisen ympäristökeskuksen päätöksellä. Rakennussuojelun osalta kysymys on yleensä ylikunnallisesta suojeluinteressistä. Päätösvaltaa ei tämän vuoksi voida jättää kunnallisen päätösvallan varaan.

Poikkeamisen myöntäminen ei kuuluisi kunnan toimivaltaan myöskään silloin, kun kysymys on 53 §:n 3 momentissa tarkoitettua asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta ja päätöksen lainvoimaisuuteen asti voimassa olevasta rakennuskiellosta. Tällaisella alueella kunnallisen päätöksen sisältö on tiedossa, mutta erityisesti muutoksenhaun johdosta kaavan sisältö voi olla edelleen kiistanalainen. Näissä tapauksissa päätösvalta kuuluu alueelliselle ympäristökeskukselle.

172 §. *Poikkeamisen edellytykset.* Poikkeamisen oikeudellisista edellytyksistä säädetään erillään poikkeamista koskevasta toimivaltasäännöksestä, joka sekin sisältää yhden tärkeän poikkeamisen edellytyksen eli poikkeus voidaan myöntää erityisestä syystä. Erityisiä syitä ei ilmaista laissa, vaan niiden olemassaolo harkitaan edelleen tapauskohtaisesti ja rakennuslain mukainen erityisiä

syitä koskeva hallinto- ja oikeuskäytäntö ohjaa säännöksen soveltamista. Poikkeamisen edellytyksiin liittyy myös se, että poikkeus voidaan myöntää eli poikkeamiseen ei siis ole aina suostuttava, vaikka tämän pykälän mukaiset edellytykset ovat käsillä. Kyse on siis osittain - erityisten syiden ja ilmaisun "voi" osalta - tarkoituksenmukaisuusharkinnasta, joka perustuu poikkeamisvaltaa koskevaan säännökseen. Oikeusharkintaa poikkeamista koskevassa päätöksenteossa ovat tässä pykälässä säädetyt poikkeamisen edellytykset, jotka voidaan jakaa alueiden käytön suunnittelua koskeviin ja suojelullisiin sekä vaikutuksia koskeviin.

Ensimmäinen poikkeamisen edellytys ovat kaavoituksellisiin ja yleisempiin alueiden käyttöä koskeviin seikkoihin liittyvät tekijät. Poikkeamisesta ei siis saa aiheutua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Tällaisen haitan arviointi on yksittäistapauksellista, mutta rakennuslain mukainen käytäntö ohjaa säännöksen tulkintaa. Kaavoituksellisiin edellytyksiin liittyy tarkoituksenmukaisuuden arvioinnin kaltaista harkintaa, mutta pääosin ne kuuluvat oikeudellisen harkinnan piiriin.

Suojelulliset edellytykset poikkeamiseen koskevat luonnonsuojelua ja rakennetun ympäristön suojelua. Molempien osalta poikkeaminen ei saa vaikeuttaa suojelun tavoitteiden saavuttamista. Kysymys on oikeusharkinnasta, vaikka tavoitteiden vaikeuttamisen arviointi jättääkin säännöksen soveltajalle runsaasti harkintavaltaa.

Luonnonsuojelulliset tavoitteet liittyvät useimmiten luonnonsuojelulain mukaisen luonnonsuojelusuunnitelman alueisiin, uhanalaisten lajien esiintymispaikkoihin, luontotyyppijä koskevaan suojeluun sekä Natura 2000 -alueisiin, joista luonnonsuojelulainkin sisältää oman lupajärjestelmän. Luonnonsuojelulliset tavoitteet tulevat esiin myös valtioneuvoston hyväksymien luonnonsuojeluohjelmien alueilla, joita luonnonsuojelulain mukaiset lupajärjestelmät eivät koske.

Rakennetun ympäristön suojeluun liittyvät tavoitteet tulevat esiin, kun kysymys on ehdotetun lain tai aiemmin rakennuslain taikka rakennussuojelulain nojalla suojelun piirissä olevasta kohteesta. Säännöksen piiriin voi tulla myös sellainen kohde, jonka osalta suojelua ei vielä ole saatettu lopulliseen päätökseen.

Poikkeuksen myöntäminen on kielletty, jos se johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai siitä muutoin aiheutuu merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Säännöksessä on kysymys eräänlaisesta ehdottomasta luvanmyöntämisestään. Merkittävä rakentaminen tarkoittaa säännöksessä ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, jollainen voisi olla esimerkiksi kerrostalo pientaloalueella tai suuri varistorakennus asuinalueella. Muut ympäristö- tai muut vaikutukset voivat liittyä moninaisiin vaikutuksiin, joita poikkeamisesta saattaa aiheutua. Esimerkiksi vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan tällaista vaikutusta. Muut ympäristövaikutukset voivat liittyä esimerkiksi liikenteeseen, meluun, ympäristöpäästöihin ja muihin ympäristöhäiriöihin.

173 §. *Poikkeamismenettely.* Poikkeamismenettelyä koskevat säännökset ovat erityisiä menettelysäännöksiä. Ne liittyvät toisaalta asianosaisten kuulemiseen ja toisaalta viranomaisten kuulemiseen. Asetuksella annetaan lisäksi tarkempia säännöksiä. Poikkeamismenettelyä koskevia säännöksiä noudatetaan soveltuvin osin myös suunnittelutarveasioissa.

Ennen poikkeuksen myöntämistä on kuultava naapureita ja muita, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin poikkeaminen saattaa huomattavasti vaikuttaa. Näille tahoille on ilmoitettava poikkeamista koskevasta hakemuksesta, jolloin asianosaisilla on mahdollisuus kirjallisesti tehdä muistutuksia hakemuksen johdosta.

Alueelliselta ympäristökeskukselta on pyydetty lausunto poikkeamisasiassa aina, kun kyse on 3 momentin mukaisista asioista. Kysymys on sellaisista ylikunnallisista intresseistä, joista alueellisen ympäristökeskuksen kannan selvittäminen on tarpeen. Säännöksen mukaisesta luonnonsuojelun kannalta merkittävästä alueesta on kyse silloin, kun alue kuuluu valtakunnalliseen suojeluohjelmaan, kyse on luonnonsuojelulain mukaisen suojellun luontotyyppin alueesta tai erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikasta taikka maisema-alueesta. Rakennussuojelun kannalta merkittävästä kohteesta tai alueesta on kyse, kun poikkeus koskisi kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltua rakennusta tai valtakunnallisessa inventoinnissa arvokkaaksi luokiteltua rakennusta. Näiden kohteiden osalta poikkeaminen muusta kuin kaavan suojelumääräyksestä kuuluu kunnan

toimivaltaan siltä osin kuin rakennussuojelulain mukaisen suojellun kohteen osalta rakennussuojelulain nojalla ei ole toisin määrätty.

Alueelliselta ympäristökeskukselta on pyydetty lausunto myös muulloin, kun poikkeaminen koskee merkittävästi sen toimialaa.

Maakunnan liiton lausunto on pyydetty, jos on ilmeistä että poikkeaminen koskee merkittävästi sen toimialaa. Kun poiketaan merkittävästi maakuntakaavasta, on maakunnan liiton lausunto tarpeen.

Myös muiden viranomaisten (esimerkiksi tielaitos ja museovirasto) lausunto on pyydetty, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa.

Naapurikunnan lausunto on pyydetty, jos poikkeaminen vaikuttaa merkittävästi sen maankäyttöön. Merkittävästä vaikutuksesta on kysymys esimerkiksi, kun kuntien raja-alueilla myönnetään poikkeuksia, jotka voivat aiheuttaa esimerkiksi liikenteeseen liittyviä vaikutuksia.

Viranomaisten tulee antaa lausuntonsa kahden kuukauden kuluessa. Lausunnonantajasta säätäminen on tarpeen sen vuoksi, että asiat saadaan ratkaistua mahdollisimman nopeasti ja että lausunnon antava viranomainen ei voisi tarpeettomasti viivyttää asian käsittelyä.

Alueellisen ympäristökeskuksen on silloin, kun se on poikkeuksen myöntävä viranomainen, pyydetty edellä mainittujen mahdollisten harkinnanvaraisten lausuntojen lisäksi aina asianomaisen kunnan lausunto. Asianosaisten kuulemisessa on noudatettava 1 momentin säännöksiä.

174 §. *Poikkeamispäätös ja siitä ilmoittaminen.* Säännöksessä halutaan korostaa päätöksen perustelemista hallintomenettelylain edellyttämällä tavalla. Poikkeamispäätöksissä on tarpeen kiinnittää erityistä huomiota riittäviin ja selkeästi ilmaistuihin perusteluihin sekä hakijan että valitukseen oikeutettujen oikeusturvan kannalta.

Vakiintunutta käytäntöä vastaavasti pykälän 1 momentissa todettaisiin mahdollisuus liittää päätökseen tarpeellisia määräyksiä ja ehtoja.

Pykälässä säädettäisiin lisäksi päätöksen tiedoksi antamisesta ja päätöksestä ilmoittamisesta hakijalle, viranomaisille, muistutuksen tehneille ja niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Pykälässä säädettäisiin myös 145 §:ään ehdotettujen lupa- ja val-

vontamaksua koskevien säännösten soveltamisesta kunnan poikkeamispäätökseen.

175 §. *Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä.* Tavoitteena on poikkeusarpeen vähentäminen ja vähäistä poikkeamista koskevan säännöksen käyttöalan laajentaminen. Näiden tavoitteiden taustalla on tämän lain mukainen toimivallanjako valtion ja kunnan viranomaisten välillä.

Vähäistäkin poikkeamista koskee säännös poikkeamisen edellytyksistä. Rakennusvalvontaviranomaisen vähäistä poikkeamista koskevassa päätöksenteossa on katsottava, ettei poikkeaminen ole alueiden käytön suunnitteluun liittyvien edellytysten vastaista tai vaikeuta säännöksessä mainittujen tavoitteiden toteutumista tai saavuttamista. Vähäinen poikkeaminen voinee varsin harvoin aiheuttaa tällaisia seurauksia. Sama koskee poikkeamisen edellytysäännöksen 2 momentin mukaisia seurauksia. Vähäisen poikkeamisen osalta on kuitenkin syytä kiinnittää huomiota siihen, ettei poikkeaminen vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei saisi myöskään merkitä rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

Vähäistä poikkeamista koskeva päätös tehdään rakennuslupapäätöksen yhteydessä. Tässä yhteydessä on mahdollista vähäisessä määrin poiketa kaikista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

Säännös vastaa rakennuslain 132 §:n 4 momenttia, joka sisältää vähäistä poikkeamista koskevan säännöksen.

176 §. *Tilapäinen rakennus.* Tilapäisen rakennuksen käsite ja lupamenettely vastaisivat voimassa olevan lain ja asetuksen säännöksiä.

24 luku. Pakkokeinot ja seuraamukset

177 §. *Määräys suunnitteluvuorituksen toteuttamiseksi.* Lakiin ehdotetaan otettavaksi rakennuslain tapaan säännös ympäristöministeriön mahdollisuudesta antaa kunnalle määräyksiä, jollei kunta täytä sille laissa määritettyä suunnitteluvuoritusta. Ministeriö voisi asettaa määräajan, jonka kuluessa kunnan olisi tehtävä rakennusjärjestystä tai kaavaa koskeva päätös.

Edellytyksenä määräajan asettamiselle olisi laissa määritellyn vuorituksen laiminlyönnin lisäksi, että se vaikeuttaa laissa asetettujen alueiden käytön suunnittelun tai rakentami-

sen ohjauksen tavoitteiden toteuttamista. Jollei määräystä noudateta, ministeriö voisi velvoittaa kunnan siihen uhkasakolla.

Määräys voisi vastaavasti koskea maakunnan liittoa maakuntakaavan osalta.

Alueella, jolla pykälän 1 momentissa tarkoitettu määräys on annettu, olisi voimassa kaavan laatimiseen tai muuttamiseen liittyvä rakennuskielto ja toimenpiderajoitus. Tätä koskeva pykälän 5 momenttiin ehdotettu säännös vastaisi voimassa olevaa lakia.

178 §. *Määräys valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen toteuttamiseksi.* Säännöksessä ehdotetaan määriteltäväksi ne menettelytavat, joilla valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen toteuttamiseksi yleisen edun kannalta välttämättömät maankäyttöratkaisut voidaan toteuttaa silloin kun niistä ei maakuntakaavassa tai kunnan kaavoituksessa ole löydetty ratkaisua. Tähän liittyvien menettelytapojen määrittelyä on pidettävä tarpeellisenä senkin vuoksi, että Suomea sitoven kansainvälisten sopimusten toteuttaminen myös maankäyttöratkaisuihin voidaan varmistaa.

Periaatteena on kaavaa laativan maakunnan liiton tai kunnan ensisijainen ratkaisuvalta siinä, millä tavalla valtakunnallinen tavoite toteutetaan.

179 §. *Määräys kadunpitovelvollisuuden toteuttamiseksi.* Kunnan kadunpitovelvollisuus ehdotetaan määriteltäväksi 84 ja 86 §:ssä. Nykyistä rakennuslakia vastaavasti lakiin ehdotetaan otettavaksi säännös menettelytavoista velvollisuuden mahdollisen laiminlyönnin varalta. Alueellinen ympäristökeskus voisi uhkasakolla velvoittaa kunnan toteuttamaan velvollisuutensa. Edellytyksenä olisi, että laiminlyönti voi aiheuttaa haittaa terveellisyydelle tai turvallisuudelle tai erityistä muuta haittaa maankäytön tai liikenteen järjestämiselle.

180 §. *Rakennustyön keskeyttäminen.* Rakennustyön keskeyttämistä koskeva säännös vastaisi voimassa olevan lainsäädännön periaatteita. Keskeyttämismääräys olisi kuitenkin annettava kirjallisena.

Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla olisi ehdotuksen mukaan oikeus keskeyttää työ. Keskeyttäminen voisi tapauksesta riip-

puen koskea koko rakennustyötä tai sen jotta-kin osaa hallintopakon tarkoitus huomioon ottaen.

Rakennustyön keskeyttämisestä olisi viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Tämän asiana olisi päättää, pysytetäänkö keskeyttäminen voimassa. Rakennusvalvontaviranomaisen päätöstä olisi muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää. Säännöksellä on pyritty niin hyvin hallintopakon tehokkuuteen kuin myös riittävään oikeussuojaan rakennustyön keskeytyksessä. Jäljempänä ehdotetaan säädettäväksi poliisin virka-avusta muun muassa hallintopakkoa koskevissa välitöntä toimeenpanoa edellyttävissä tilanteissa.

181 §. *Markkinavalvonta.* Rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomaisena olisi ympäristöministeriö, jolle laissa ehdotetaan kuuluviksi rakennustuotedirektiivistä jäsenvaltiolle johtuvat toimintavelvoitteet. Asetuksella säädettäisiin mahdollisuudesta siirtää markkinavalvontatehtävät muulle viranomaiselle samoin kuin tehtävien järjestämisen yksityiskohdista.

Jos rakennustuotteen CE-merkintää on käytetty perusteettomasti, markkinavalvontaviranomainen voisi kieltää tuotteen luovutuksen tai käyttämisen rakentamiseen, kunnes merkinnän käyttämiseen on asianmukaiset edellytykset. Jos syntyisi epäily siitä, että tuote ei vastaisi sille asetettuja vaatimuksia, toimenpiteet voisivat kohdistua myös niin sanotun ensivalvonnan jatkumiseen.

Mikäli edellä tarkoitettu olotila eli CE-merkinnän perusteeton käyttäminen jatkuu, markkinavalvontaviranomainen voisi kieltää tuotteen myynnin tai sen elinkeinotoiminnan yhteydessä tapahtuvan muun luovuttamisen. Rakennustuotteen maahantuoja tai valmistaja voitaisiin myös velvoittaa ryhtymään toimenpiteisiin tuotteiden poistamiseksi markkinoilta tai niiden saattamiseksi vaatimusten mukaisiksi. Nämä verrattain ankarat markkinavalvontatoimenpiteet voivat usein edellyttää selvityksiä tai tutkimuksia rakennustuotteen ominaisuuksista. Sen vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että rakennustuotteen maahantuoja vastaa aiheelliseksi osoittautuneesta selvityksestä valtiolle aiheutuneista kustannuksista. Nämä kustannukset voitaisiin periä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin annettussa laissa (367/1961) säädetään.

Käytännössä markkinavalvonta osaksi hoidettaneen rakentamisen viranomaisvalvonnan saaman tiedon perustalta. Osaksi myös tuotteita maahantuovat ja niiden valmistajat seuraavat kilpailijoidensa toimia. Ehdotuksen mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulisi seurata rakennustuotteiden käyttämistä ja tarpeen mukaan ilmoittaa CE-merkinnän käyttämisessä havaituista epäkohdista ympäristöministeriölle.

Edellä olevat markkinavalvontaa koskevat säännökset vastaisivat voimassa olevan lain periaatteita. Valvontatehtävä rajattaisiin koskemaan CE-merkinnän perusteetonta käyttämistä. Muiden kuin CE-merkittyjen tuotteiden osalta tuoteturvallisuutta ja -vastuuta, kuluttajansuojaa ja vaarallisia aineita koskeva lainsäädäntö yhdessä rakentamisen viranomaisvalvonnan kanssa osaltaan vaikuttanevat siihen, ettei markkinoilla ole rakentamiseen kelvottomia tuotteita. Kunnan tehtävät markkinavalvontaan osallistumisessa vastaisivat voimassa olevaa lakia.

182 §. *Uhkakko ja teettämisuhka.* Pykälässä säädettäisiin niin sanotusta välillisestä hallintopakosta.

Jos joku ryhtyy toimiin ehdotetun lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen sekä ympäristöministeriö markkinavalvontaviranomaisena voisi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai laiminlyöty. Säännöksen mukaan ministeriö olisi hallintopakon käyttäjä silloinkin, kun markkinavalvonta olisi siirretty muulle viranomaiselle.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voitaisiin tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Näistä keinoista uhkasakko muodostunee teettämisuhkaa yleisemmäksi, kuten nykyisinkin. Asiassa sovellettaisiin muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Uhkakkoa ja teettämisuhkaa koskevat säännökset vastaisivat voimassa olevan lain periaatteita.

183 §. *Tarkastusoikeus.* Pykälän tarkastusoikeutta koskevat säännökset vastaavat voimassa olevan lain periaatteita. Säännökseen ehdotetaan otettavaksi myös markkinavalvontaviranomaisen tarkastusoikeus rakennustuotteita koskevissa asioissa.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella

olisi oikeus ehdotetun lain mukaisen valvontatehtävän hoitamiseksi päästä rakennuskohteeseen ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia. Vastaavan säännöksen puuttuessaakin rakennusvalvontaviranomaisella käytännössä on katsottu olevan pääsy rakennuskohteeseen. Tarkastustoiminnan painottuminen pistokokeen luontoiseksi puoltaa sitä, että asiasta nimenomaisesti säädettäisiin laissa.

Jos olisi perusteltu syy epäillä, että rakentamista tai rakennuksen kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu, rakennusvalvontaviranomaisella olisi oikeus päästä myös rakennukseen tai huoneiloihin. Tarkastuksen toimittamisesta olisi ilmoitettava vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin rakennuksen tai huonetilan omistajalle ja haltijalle. Ehdotettu säännös on verrattain vahva. Tarkoituksena ei ole kuitenkaan esimerkiksi palotarkastukseen verrattava tai muutoin säännönmukainen tarkastustoiminta. Myöskään ei ole tarvetta terveystarkastuksen vahvuuteen pääsyyn rakennuksen sisätiloihin. Perusteltu syy voisi olla esimerkiksi toteamus rakennuksen luvattomasta käyttötarkoituksen muuttamisesta tai pakottava syy rakennuksen turvallisuutta koskevaan tarkastukseen.

Markkinavalvontaviranomaisella olisi oikeus kaupassa, varastossa sekä maahantuojaan ja valmistajan tiloissa saada rakennustuote, sen valmistukseen liittyvät ja muut asiakirjat sekä tuotteen arvioimiseksi tarpeellinen muu aineisto nähtäväksi. Tällä viranomaisella olisi myös oikeus tehdä markkinavalvontaan liittyviä tarkastuksia ja tutkimuksia. Tässäkään ei ole tavoiteltu aktiivista markkinavalvontatoimintaa. Rakennustuotteet eivät ole välittömästi kuluttajan käytettävissä eivätkä yleensä sillä tavoin markkinoilla ollessaan vaaraksi terveydelle tai turvallisuudelle, etteikö niihin voitaisi tarvittaessa nopeasti puuttua jo muun lainsäädännön nojalla. Säännös on tarkoitettu lähinnä varmistamaan viranomaisen toimivalta markkinavalvontatilanteissa.

Poliisin velvollisuudesta virka-apuun ehdotetaan säädettäväksi jäljempänä. Asetuksella säädettäisiin markkinavalvontaviranomaisen sekä rakennustarkastajan ja rakennusvalvontatehtävää suorittavan muun viranhaltijan velvollisuudesta pyydettyä todistaa henkilöllisyytensä ja virka-asemansa suorittaessaan tämän lain toimeenpanoon liittyviä tehtäviä.

184 §. *Virka-apu.* Poliisin virka-apua koskeva säännös vastaa voimassa olevaa lakia markkinavalvontaviranomaista koskevin lisäyksin.

185 §. *Rangaistukset.* Rangaistussäännökset olisivat voimassa olevan lain mukaisia. Ehdotuksessa on kuitenkin täsmennetty rakentamisrikkomuksen tunnusmerkistönä olevia säännöksiä. Joka ilman ehdotetussa laissa edellytettyä lupaa tai ilmoitusta aloittaa rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen vastoin lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä taikka muutoin laiminlyö hänelle näissä säädetty tai määrätty rakentamista tai ympäristön hoitoa koskevat velvollisuutensa, olisi tuomittava rakentamisrikkomuksesta sakkoon. Seuraamusuhka koskisi muun muassa luvassa asetettujen määräysten ja ehtojen rikkomista.

Rangaistusseuraamus olisi verrattain vähäinen. Rakentamisen taloudelliset hyödyt säännöksiä ja määräyksiä tahallisesti rikottaessa ovat kuitenkin sellaiset, ettei niitä rangaistusseuraamuksilla tai niiden uhkalla voitane tehokkaasti estää. Rakentamisen viranomaisvalvonta ja sen toimivalta rikkomuksiin puuttuessa olisivat edelleenkin ensisijainen keino tahallista väärinkäytöstä tai rakennuskurin rikkomista vastaan.

Muutoin ehdotettu säännös vastaisi voimassa olevaa lakia.

186 §. *Ilmoitus syytteen nostamiseksi.* Säännös vastaisi voimassa olevaa lakia sanamuotoa koskevin tarkistuksin.

25 luku. Muutoksenhaku ja viranomaisen oikaisukehotus

Yleistä. Kaavoitusta koskevan muutoksenhaun osalta merkittävin muutos liittyy uudistuksen yleisempiin tavoitteisiin eli kunnallisen kaavoitusta ja muuta päätöksentekoa koskevan päätösvallan laajentamiseen. Tämä yleinen kunnallisen päätösvallan lisäämistavoite vaikuttaa myös muussa muutoksenhakua koskevassa sääntelyssä.

Uudessa kaavoitusta koskevassa muutoksenhakujärjestelmässä kunnallisen päätösvalan varaan jäävää kaavaa eli asemakaavaa tai yleiskaavaa, joita ei uudessa järjestelmässä saateta valtion viranomaisen vahvistettavaksi, koskeva valitus tehdään lääninoikeuteen. Valitustie johtaa siis suoraan tuomioistuihin, eikä ensin valtion viranomaiseen. Lääninoikeuden päätöksestä voidaan edelleen valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen

eli valitustie on kokonaisuudessaan tuomioistuinlinjalla.

Maakuntakaavaa ja kuntien yhteistä yleiskaavaa, jotka tulee saattaa ympäristöministeriön vahvistettavaksi, koskeva muutoksenhaku säilyisi nykyisen kaltaisena eli valitustie seuraisi vahvistustietä. Ympäristöministeriön päätöksestä voitaisiin edelleen valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Muutoksenhakua koskevassa sääntelyssä ovat rakennuslain sääntelystä poikkeavia myös useat erityiset valitusoikeutta koskevat säännökset. Näiden säännösten tavoitteena on laajan muodollisen oikeusturvan takaamiseksi laajentaa valitusoikeutettujen piiriä ja näin varmistaa sekä kansalaisten että viranomaisten mahdollisuus saattaa kunnallinen ratkaisu hallintotuomioistuimen tutkittavaksi.

187 §. *Oikaisuvaatimus.* Oikaisuvaatimus ei kuulu varsinaiseen muutoksenhakujärjestelmään, vaan kysymys on tavallaan kunnan sisäisestä hallintomenettelystä, jossa viranhaltijan päätös saatetaan kunnan viranomaisen päätettäväksi. Oikaisuvaatimusta koskeva säännös liittyy päätösvallan delegoinnin mahdollistavaan sääntelyyn, joka koskee erityisesti rakentamista ja toimenpiteitä koskevia lupa-asioita. Tällaisissa asioissa, useimmiten kunnan rakennusvalvontaviranomaisen, päätösvaltaa on mahdollista siirtää viranhaltijalle, joka tekee asiassa päätöksen. Oikaisuvaatimuksella tällainen päätös saatetaan rakennusvalvontaviranomaisen ratkaistavaksi. Rakennusvalvontaviranomainen tekee asiassa oikaisuvaatimuksen johdosta päätöksensä, joka on mahdollista saattaa varsinaisen muutoksenhaku kohteeksi. Useimmiten oikaisuvaatimus on esivaihe ennen varsinaista muutoksenhakua, vaikka luonnollisestikin on mahdollista, että rakennusvalvontaviranomainen yhtyy oikaisuvaatimuksen tehneen kantaan ja muuttaa viranhaltijan tekemää päätöstä. Oikaisuvaatimus on kuitenkin pakollinen vaihe ennen varsinaista muutoksenhakua.

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen ratkeaa jäljempänä säänneltyjen erityisten valitusoikeutta koskevien säännösten mukaisesti.

Rakennuslaissa oikaisuvaatimusta koskevat säännökset ovat 139 a §:ssä.

188 §. *Muutoksenhaku kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksestä.* Kaavan hyväksymistä koskevissa päätöksissä on kaksi viranomaisten osalta toisistaan poikkeavaa järjestelmää. Tämä kaksijakoi-

suus johtuu siitä, että maakuntakaava ja kuntien yhteinen yleiskaava tulee saattaa ympäristöministeriön vahvistettavaksi, kun taas muiden kaavojen osalta vahvistusta ei tarvita ja kunnan hyväksymispäätös on tässä merkityksessä lopullinen.

Yleiskaavan ja asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla läänioikeuteen. Kysymys on kuntalain 90 §:n mukaisesta kunnallisvalituksesta. Kunnallisvalitus voidaan tehdä ainoastaan laillisuusperusteella. Kuntalain 90 §:n 2 momentin mukaan valituksen saa tehdä seuraavilla perusteilla: 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä; 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai 3) päätös on muuten lainvastainen.

Kunnallisvalituksen valitusperusteet voidaan jakaa kahteen ryhmään: menettelyllisiin ja asiallisiin valitusperusteisiin, jotka ovat käytössä myös kaavan hyväksymistä koskevien päätösten osalta. Menettelylliset virheet voivat kaavoituksessa liittyä esimerkiksi kaavoitusmenettelyä koskevien velvoittavien säännösten noudattamisen laiminlyönteihin. Asialliset virheet eli kun kysymys on siitä, että viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muutoin lainvastainen, liittyvät joustavin normein säänneltyihin kaavojen sisältövaatimuksiin. Sisältövaatimukset asettavat kaavan sisältöä koskevan vähimmäistason, joka jokaisella kaavalla on saavutettava. Jos tätä vähimmäistasoa ei saavuteta, kaava on katsottava lainvastaiseksi ja sitä koskeva hyväksymispäätös voidaan muutoksenhaun johdosta kumota.

Kun kysymys on joustavin normein säännelystä vähimmäistasosta, jää tuomioistuimelle melkoisesti harkintavaltaa lainvastaisuuden suhteen. Toisaalta kunnan tulee huolellisesti perustella kaavallisia ratkaisuja joustavien normien valossa kaavaa laadittaessa sekä kaavan selostuksessa, jotta tarpeetomalta muutoksenhauilta välttyttäisiin. Muutoksenhakijankin tulee kiinnittää erityistä huomiota valituksensa perusteluun. Perusteiden tulee tukeutua kaavan sisältövaatimusta koskevaan sääntökseen.

Säännös koskee myös rakennusjärjestyksen hyväksymistä ja senkin osalta noudatetaan kuntalain mukaista kunnallisvalitusta koskevaa normistoa. Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen on siis mahdollista hakea muutosta laillisuusperusteella tuomioistuinjärjestelmässä.

Asemakaavan hyväksyminen on mahdollis-

ta johtosäännössä siirtää kunnan valtuustolta kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Kuntalaki mahdollistaa tällaisessa tilanteessa ensin kunnan sisäisen oikaisumenettelyn ennen kuin varsinainen valitus voidaan tehdä. Kuntalain 88 §:n nojalla tätä oikaisumenettelyä ei kuitenkaan sovelleta, jos kunnan viranomaisen päätökseen haetaan muutosta muun lain nojalla kunnallisvalituksin. Selkeyden vuoksi 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, ettei kuntalain tarkoittamaa oikaisumenettelyä sovelleta asemakaavan hyväksymispäätökseen.

Lakiin ehdotetaan otettavaksi säännös asuntorakentamisen kannalta tai muutoin yhteiskunnallisesti merkittävää asemakaavaa koskevan valituksen käsittelemisestä kiireellisenä. Vastaava säännös on vuodesta 1990 alkaen sisällytynyt rakennuslakiin.

Maakuntakaavan ja kuntien yhteisen yleiskaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla ympäristöministeriöön. Näiden kaavojen kohdalla valitustie hallintoviranomaiseen johtuu siitä, että nämä kaavat on saatettava ympäristöministeriön vahvistettavaksi, ja valitukset käsitellään vahvistamisen yhteydessä. Muutoksenhaussa noudatetaan näidenkin kaavojen osalta kuntalain kunnallisvalitusta koskevia säännöksiä. Maakuntakaavan ja kuntien yhteisen yleiskaavan osalta muutoksenhaku vastaa pääosin rakennuslain mukaista järjestelmää.

Valitusoikeus kaavaa tai rakennusjärjestystä koskevasta päätöksestä on 191 §:ssä säädettävällä tavalla kunnan jäsenillä, useilla viranomaisilla sekä yhteisöillä. Kaavan ei ole oikeuskäytännössä katsottu koskeneen maanomistajanakaan valituksen tehneitä sillä tavoin henkilökohtaisesti, että hyväksymispäätös olisi tullut lähettää heille tiedoksi erillisellä tiedoksiannolla. Valitukseen oikeutettujen asuin- tai sijaintipaikkakuntien mahdollisesti runsaankin määrän vuoksi valitusajan alkamista ei voida vastaisuudessaan perustaa henkilökohtaiseen ilmoitukseen. Kaavan ja rakennusjärjestyksen luonteen vuoksi valitusajan alkamisella ja päättymisellä on oltava yhtenäinen, selkeä määräaika. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että valitusaika kaikkiin valitukseen oikeutettuihin nähden alkaisi siitä, kun kunnan viranomaisen hyväksymispäätös on asetettu yleisesti nähtäville kuntalain 63 §:n mukaisesti. Kaavan hyväksymisestä ilmoittamisesta kunnan jäsenille, muistutuksen teki-
jölle ja muille sitä pyytäneille säädettäisiin

ehdotetun lain 67 §:ssä. Tämä menettely varmistaa tiedon saamisen kaavan hyväksymisestä sitä haluaville kuulutuksen ohella.

189 §. *Muutoksenhaku kehittämisaluepäätöksestä.* Sellaisesta kehittämisaluepäätöksestä, joka ei liity kaavan hyväksymispäätökseen, valitettaisiin kuntalain mukaisesti eli kysymyksessä olisi kunnallisvalitus.

190 §. *Muutoksenhaku muusta viranomaisen päätöksestä.* Pääsääntönä valitettaessa muusta kunnan viranomaisen päätöksestä kuin päätöksestä, joka koskee kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä taikka 189 §:ssä tarkoitettua kehittämisalueeksi nimeämistä, olisi tämän säännöksen mukainen hallintovalitus lääninoikeuteen. Ehdotetun lain mukaisia päätöksiä, joiden osalta muutoksenhaku perustuu tähän säännökseen, ovat esimerkiksi rakennuslupa-, toimenpidelupa-, maisematyölupa-, poikkeamis- ja suunnittelutarveasiassa tehty päätös. Päätöksen tekevä kunnan viranomainen voi olla esimerkiksi rakennusvalvontaviranomainen tai kunnanhallitus. Alueelliselle ympäristökeskukselle kuuluu tämän lain nojalla päätösvaltaa esimerkiksi poikkeamisasioissa. Muutoksenhaku maakunnan liiton päätökseen rakentamisrajoituksen määrittämisessä 33 §:n 3 momentin nojalla perustuisi myös tähän säännökseen.

Kunnan viranomaisen ja alueellisen ympäristökeskuksen päätöksestä valitetaan lääninoikeuteen, jonka päätöksestä voidaan edelleen valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Toimivaltainen lääninoikeus määräytyy hallintolainkäyttölain 12 §:n mukaan siten, että valitettaessa alueellisen ympäristökeskuksen päätöksestä, toimivaltainen lääninoikeus on se, jonka tuomiopiirissä pääosa kysymyksessä olevasta alueesta sijaitsee.

Valtioneuvoston ja ympäristöministeriön ehdotetun lain mukaisesta päätöksestä voidaan hallintolainkäyttölain 7 §:n 1 momentin mukaan valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mainitun lainkohdan mukaan valittaa saa vain sillä perusteella, että päätös on lainvastainen.

Päätöksen tehneen viranomaisen valitusoikeutta koskeva säännös varmistaisi kunnan viranomaisen (rakennusvalvontaviranomainen ja muut tämän lain mukaisia päätöksiä tekevät kunnan viranomaiset) ja alueellisen ympäristökeskuksen valitusoikeuden, jos lääninoikeus on muuttanut viranomaisen päätöstä tai kumonnut sen. Ilman erityistä säännöstä valitusoikeuden olemassaolo on

tulkinnanvaraista. Jollei päätöksen tehneellä viranomaisella ole valitusoikeutta oman päätöksensä kumoamisesta tai muuttamisesta, saattaa yleinen etu jäädä valvomatta muutoksenhaussa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Muutoksenhaussa noudatetaan ehdotetun lain säännösten lisäksi, mitä hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallintolainkäyttölaki tulee noudatettavaksi paitsi lääninoikeuden sekä valtioneuvoston ja ministeriön päätöksestä tehtävää valitusta koskevalta osalta myös esimerkiksi valitusosoitusta (3 luku) ja valituksen tekemistä (5 luku) koskevien säännösten osalta.

191 §. *Valitusoikeus kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä.* Valitusoikeutta koskevasta pääsäännöstä säädetään kaavojenkin osalta kuntalain 92 §:ssä, jonka mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Valitusoikeus on siis kuntalain mukaan asianosaisilla ja kunnan jäsenillä. Kunnan jäsen on kuntalain 4 §:n mukaan: 1) henkilö, jonka kotikuntalaissa (201/1994) tarkoitettu kotikunta kyseinen kunta on (kunnan asukas); 2) yhteisö, laitos ja säätiö, jonka kotipaikka on kunnassa; sekä 3) se, joka omistaa tai hallitsee kiinteää omaisuutta kunnassa.

Kaikki kunnan asukkaat saavat siis hakea muutosta asemakaavan ja yleiskaavan sekä rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen. Maakuntakaavan ja kunnan yhteisen yleiskaavan osalta valitusoikeus on kaikkien niiden kuntien asukkailla, jotka kuuluvat maakuntakaava-alueeseen tai kuntien yhteisen yleiskaavan alueeseen.

Myös kunnassa kotipaikan omaavat yhteisöt, joita ovat esimerkiksi erilaiset yhtiöt ja yhdistykset, kuuluvat valitukseen oikeutettujen piiriin. Yhdistysten osalta tässä pykälässä on lisäksi erityissäännös, joka tuo yhdistyksille valitusoikeuden osittain myös kotipaikkakunnan ulkopuolella. Lisäksi kiinteän omaisuuden omistuksen tai hallinnan perusteella on oikeus hakea muutosta kunnallisvalituksella.

Tässä säännöksessä valitusoikeutettujen piiriä laajennetaan viranomaisten ja yhteisöjen osalta edellä mainitusta kuntalakiin perustuvasta valitusoikeudesta.

Alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella valitusoikeus on toi-

mialaansa kuuluvissa asioissa. Alueellisen ympäristökeskuksen toimialasta eli tehtävistä säädetään ehdotetun lain 18 §:n lisäksi ympäristöhallinnosta annetun lain 4 §:ssä. Alueellisen ympäristökeskuksen valitusoikeutta ei ole samalla tavalla rajoitettu vain yleisen edun näkökulmaan kuin sen oikeus tehdä oikaisukehoitus, vaan valitusoikeus on, kun kyse on sen toimialaan kuuluvasta asiasta. Muita viranomaisia, joilla voi olla valitusoikeus kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä, ovat esimerkiksi maakunnan liitto, tielaitos ja museovirasto. Valtion viranomaisiin rinnastettavia ovat valtion liikelaitoksista annetun laissa (627/1987) tarkoitettut liikelaitokset. Sen sijaan osakeyhtiöiksi mahdollisesti muodostetut valtion omistamat yhtiöt perustaisivat oikeutensa muutoksenhaakuun kiinteistön tai alueen hallintaan tai yhteisön kotipaikkaan.

Maakunnan liitolla ja kunnalla, jonka alueella asema- tai yleiskaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia, on valitusoikeus kunnan laatimasta kaavasta. Tämä mahdollisuus muutoksenhaakuun koskisi sekä sitä maakunnan liittoa, johon kaavan laativa kuntakin kuuluisi että myös sellaista maakunnan liittoa, jonka alue rajautuu kaavaa laativaan kuntaan ja jonka maankäyttöön kaava vaikuttaisi. Tavallisimmin kuntien välillä tällainen tilanne liittyy niiden raja-alueiden tuntumaan osoitettuun maankäyttöön, mutta myös muulla kaavassa osoitetulla maankäytöllä voi olla vaikutusta toisen kunnan alueella.

Pykälän 2 momentissa laajennetaan yhdistysten osalta valitusoikeutta siten, että valitusoikeutetuiksi tulevat kaavojen hyväksymistä koskevissa asioissa myös sellaiset yhdistykset, jotka eivät ole sen kunnan jäseniä, jonka alueelle laaditusta kaavasta on kysymys. Yhdistysten valitusoikeus ei kuitenkaan ulottuisi niiden toimialueen ulkopuolelle. Pääsääntö yhdistysten valitusoikeudesta olisi siis edelleen kuntalain 92 §:ssä. Yhdistysten valitusoikeus rajautuisi säännöksen mukaan toisaalta niiden toimialan ja toisaalta niiden toimialueen suhteen. Valitusoikeus koskisi ainoastaan rekisteröityjä yhdistyksiä ja yhdistysten säännöillä olisi merkitystä harkittaessa valitusoikeuteen liittyen niiden toimialaa ja toimialuetta koskevia kysymyksiä.

Maakuntakaavan osalta valitusoikeus on myös valtakunnallisilla yhdistyksillä, kun kysymys on valtakunnallisten tavoitteiden vastaisuudesta.

Yhdistysten valitusoikeutta koskevien säännösten taustalla on nähtävä myös hallitusmuodon 14 a §, jonka mukaan julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöönsä koskevaan päätöksentekoon.

Pykälän 3 momentissa rajoitetaan valitusoikeutta niissä tapauksissa, joissa lääninoikeus kumoaa kunnan viranomaisen tekemän kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen. Tällöin muutosta lääninoikeuden päätökseen saisi hakea ainoastaan kunta, jonka intressi asiassa on vahvin. Muut tahot, joilla voi sinänsä olla oikeudellista intressiäkin asiassa, eivät saisi hakea muutosta lääninoikeuden päätökseen. Vastaavasti maakuntakaavan jäätyä vahvistamatta muulla kuin maakunnan liitolla tai kunnalla ei olisi muutoksenhakuoikeutta. Tämä vastaa kunnallislainsäädäntöön vanhastaan sisällynyttä periaatetta. Ainoana poikkeuksena tästä pääsäännöstä olisi tilanne, jossa maanomistaja olisi huolehtinut ranta-asema-kaavan laatimisesta, mistä olisi aiheutunut jo kuluja sekä selvitysten, karttojen että itse kaavoitustyön vuoksi. Tästä syystä maanomistajalla tässä tilanteessa olisi mahdollisuus jatkovalitukseen.

192 §. *Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä.* Rakennus- ja toimenpidelupapäätöksistä valitusoikeus on ehdotetussa 1 momentissa tarkoitetuilla asianosaisilla ja kunnalla. Asiallisesti säännöksen asianosaiskäsite vastaa hallintolainkäytölain ja rakennuslain 138 §:n 2 momentin asianosaiskäsitettä. Asianosaisten piiri on rajallisesti juuri rakennus- ja toimenpidelupa-asioissa.

Viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija on aina katsottava asianosaiseksi. Sama koskee myös sellaisen kiinteistön, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, omistajaa tai haltijaa. Milloin tällaiset olennaiset vaikutukset ovat käsillä, ratkaistaan yksittäistapauksellisesti, mutta vaikutusten tulee olla olennaisia. Muun käyttämisen piiriin voidaan säännöksessä lukea myös alueen suojelu ja säilyttäminen ennallaan.

Asianosainen on luonnollisestikin myös se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Luvan hakija kuuluu näiden asianosaisten ryhmään. Myös muulla taholla voisi olla valitusoikeus tällä perusteella.

Ehdotetun lain mukaisista lupapäätöksistä laajin valitusoikeus on 2 momentin mukaan maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksistä. Ensinnäkin valitusoikeus on suppean asianosaiskäsitteen mukaisilla asianosaisilla, joiden piiriin kuuluu esimerkiksi luvan hakija. Tämän lisäksi valitusoikeus on myös kunnan jäsenellä, alueellisella ympäristökeskuksella, kunnalla sekä säännöksessä mainituin perustein myös naapurikunnalla. Kunnan jäsenen osalta noudatetaan, mitä kuntalain 4 §:ssä säädetään kunnan jäsenistä.

Maisematyölupa-asioissa valituslaji muuttuisi nykyisestä kunnallisvalituksesta hallintovalitukseksi. Kuitenkaan valitukseen oikeutettujen piiri kunnallisvalitukseen nähden ei supistu, vaan jopa hieman laajenee, erityisesti viranomaisen osalta. Valituslajin muuttuminen jonkin verran laventaa muutoksenhakuviranomaisen harkintavaltaa, mutta muutos ei ole merkittävä.

Purkamislupa-asioissa valitusoikeutettujen piiri laajenee, sillä valitukseen olisivat oikeutettuja kaikki kunnan jäsenet ja luetellut viranomaiset. Rakennuslain nojalla purkamisluvasta saivat valittaa vain naapurikiinteistöjen omistajat ja -haltijat. Purkamisluvalla saatetaan kuitenkin tehdä sellaisia rakennetun ympäristön kannalta tärkeitä ratkaisuja, jotka kaavaan sisältyessään olisivat kaikkien kuntalaisten muutoksenhakuoikeuden piirissä. Sen vuoksi nykyistä laajempaa valitusoikeutta purkamislupa-asioissa on pidettävä perusteltuna.

193 §. *Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarvekatkaisusta.* Poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveasiassa annetusta päätöksestä valitusoikeutettujen piiri on laajempi kuin rakennuslupa- ja toimenpidelupapäätöksistä, mutta suppeampi kuin maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksistä.

Perinteisten asianosaisten piiriä laajentavat pykälän 3 ja 6 kohta. Näistä 3 kohdan mukaan valitusoikeus on sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Tällaiset henkilötahot ovat perinteisesti jääneet suppean asianosaiskäsitteen ulkopuolelle, mutta näillä henkilötahoilla on usein päätöstä koskeva perusteltu intressi, jonka valvomiseksi valitusoikeuden nimenomainen säätäminen on tarpeen. Säännöksessä on kuitenkin näiden tahojen osalta säädetty puhevallan käytölle huomattavuuskynnys. Yhdistyksiä koskeva 6 kohta tuo täysin uuden valitusoikeutettujen

ryhmän muutoksenhakuun poikkeamis- ja suunnittelutarveasioissa.

Alueellisen ympäristökeskuksen asema poikkeamisasioissa muuttuu tämän lain myötä merkittävästi. Ennen pääsääntöisestä lupaviranomaisesta tulee lupaviranomainen poikeustapauksissa. Osa alueellisen ympäristökeskuksen valvonnasta siirtyy näin toteutettavaksi muutoksenhaun kautta. Poikkeamis- ja suunnittelutarveasioissa alueellisella ympäristökeskuksella onkin aina valitusoikeus silloin, kun päätöksen on tehnyt kunnan viranomainen.

Muillakin viranomaisilla on toimialaansa kuuluvissa asioissa valitusoikeus poikkeamispäätöksistä ja suunnittelutarvetkaisuista. Muista viranomaisista voidaan mainita esimerkkinä tielaitos.

194 §. *Valitusoikeus erillisestä tonttijaosta.* Tonttijako voidaan hyväksyä joko asemakaavassa tai erillisellä tonttijakona. Jos tonttijako on hyväksytty kaavassa, valitusoikeus myös tonttijaosta määräytyy asemakaavaa koskevien säännösten mukaan. Jos tonttijako tai sen muutos tehdään myöhemmin asemakaavasta erillisenä, hyväksymispäätöksestä on tällöin muutoksenhakumahdollisuus 190 §:n nojalla. Tonttijako koskee pääsäännön mukaan vain samassa korttelissa olevien kiinteistöjen omistajia tai haltijoita, koska korttelin maankäyttö ja rakentaminen on jo ratkaistu asemakaavassa. Jos tonttijako tehdään vain osassa korttelia, se koskee lähinnä tonttijakoalueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia tai haltijoita. Joskus tonttijaolla voi olla vaikutusta kadun tai muun kapeahkon alueen toisella puolella vastapäätä olevaan kiinteistöön. Valitusoikeus esitetään rajattavaksi näihin intressitahoihin sekä kuntaan.

195 §. *Viranomaisen oikaisukehotus kaava-asiassa.* Ehdotuksen mukaan valtion valvonta kuntakaavoitukseen muuttuu toisaalta ennako-ohjaukseksi vuosittaisten, kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välisten kehittämiskeskustelujen tai tapauskohtaisten neuvottelujen kautta, toisaalta tarvittaessa valituksen kautta tapahtuvaksi valvonnaksi. Mahdollinen valitus tehdään lääninoikeudelle kunnan asianomaisen toimielimen jo hyväksyttyä kaavan.

Valitus tuomioistuimeen voi olla raskas ja myös aikaa vievä prosessi tilanteessa, jossa kaavassa on jo neuvotteluissa havaittu selkeä kaavan sisältövaatimusten vastaisuus taikka kaavassa ei ole otettu huomioon valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta. Tällöin no-

peampi tie korjata virheellinen kaavapäätös on saattaa asia välittömästi uudelleen kunnan omaan harkintaan. Alueelliselle ympäristökeskukselle ehdotetaan annettavaksi oikeus tehdä kunnalle oikaisukehotus kaavaa koskevan päätöksen valitusajan kuluessa. Oikaisukehotuksen antaminen merkitsee, että kaava on vietävä kunnan valtuustoon uudelleen päätettäväksi. Edellytyksenä oikaisukehotuksen antamiseksi olisi esityksen mukaan valtakunnallisten tavoitteiden vastaisuus tai kaavan laatiminen muutoin vastoin lain säännöksiä. Lisäedellytyksenä olisi, että yleisen edun mukaista on saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi. Kaavan laatiminen vastoin lain säännöksiä voi tarkoittaa sekä kaavan sisältöä että kaavan laatimisessa noudatettua menettelyä.

Kunnassa asiasta päättäväksi toimielimeksi ehdotetaan kunnan valtuustoa siitä riippumatta, onko kaava hyväksytty aiemmin valtuustossa, hallituksessa tai lautakunnassa.

Kun kunnan aikaisemmasta päätöksestä on saatettu jo tehdä valitus tai valituksia lääninoikeudelle, ehdotetaan säädettäväksi, että alueellinen ympäristökeskus ilmoittaa oikaisukehotuksen tekemisestä lääninoikeudelle. Lääninoikeus edelleen antaa tiedot mahdollisista valituksista kunnalle sekä ilmoittaa valittajille oikaisukehotuksen tekemisestä. Tällöin kunnalla on asiasta uutta päätöstä tehtäessä tiedossa myös kaavasta tehdyt valitukset ja niiden sisältö.

Kunnan olisi tehtävä päätös oikaisukehotuksen johdosta kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta. Muussa tapauksessa kaavan hyväksymispäätös olisi katsottava rauenneeksi. Aikarajan säätäminen on katsottava tarpeelliseksi muun muassa oikeusturvasyistä.

196 §. *Oikaisukehotuksen johdosta tehdyn päätöksen vaikutus valituksiin.* Kunnan valtuuston tehtyä kaavasta uuden päätöksen siitä on ilmoitettava sekä lääninoikeudelle että valittajille. Jo tehtyjen valitusten katsotaan kohdistuvan uuteen hyväksymispäätökseen. Jos kunta pysyttää hyväksymispäätöksen entisellään, jatketaan näiden valitusten käsittelyä lääninoikeudessa. Muilla valituksien oikeutetuilla kuin alueellisella ympäristökeskuksella ei ole tällöin oikeutta uuden valituksen tekemiseen valtuuston uudesta päätöksestä. Valitusoikeuden antamisella alueelliselle ympäristökeskukselle välitetään se tilanne, että ympäristökeskuksen olisi muutoin antaessaan oikaisukehotuksen tehtä-

vä myös varsinainen valitus lääninoikeuteen.

Jos kunnan valtuusto muuttaa hyväksyttyä kaavaa, lääninoikeus varaa valittajille tilaisuuden täydentää tai muuttaa valitustaan tarvittavilta osin. Tällöin myös muilla valitukseen oikeutetuilla on oltava oikeus valittaa päätöksestä muutetuilta osin. Tästä ehdotetaan otettavaksi säännös 2 momenttiin. Jos kunnan valtuuston päätös muuttaa kaavaa tavalla, joka edellyttäisi kaavan asettamista uudelleen yleisesti nähtäväksi, kaava palautuu uuteen käsittelyyn ja valitukset tuossa vaiheessa tulevat tarpeettomiksi ja raukeavat. Raukeamispäätös valituksen johdosta tehdään lääninoikeudessa, jolloin ratkaisu mahdollisiin tehtyihin kulukorvausvaatimuksiin voidaan tehdä. Tästä ehdotetaan selkeyden vuoksi säädettäväksi 3 momentissa.

26 luku. Erinäisiä säännöksiä

197 §. *Suhde muuhun lainsäädäntöön.* Pykälän 1 momentti koskisi erityisiä luonnonsuojelullisia kaavan hyväksymistä ja maakuntakaavan osalta myös vahvistamista koskevia edellytyksiä. Nämä liittyvät luonnonsuojelulain 10 luvun erityisiin Natura 2000-verkostoa koskeviin säännöksiin, joiden mukaan kaavahankettakin koskee erityinen ympäristövaikutusten selvittämisvelvollisuus (luonnonsuojelulain 65 §) sekä erityiset kaavahankkeen hyväksyttävyyttä koskevat edellytykset (luonnonsuojelulain 66 §). Momentin toisen virkkeen tarkoituksena on varmistaa, että lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä noudatetaan luonnonsuojelulain säännöksiä.

Luonnonsuojelulain 66 §:n mukaan viranomainen ei saa myöntää lupaa hankkeen toteuttamiseen, jos hanke heikentää valtioneuvoston Natura 2000 -verkostoon ehdottaman tai siihen sisältyvän alueen luonnonarvoja. Maankäyttö- ja rakennuslakiin ehdotetun suunnittelutarvealueen ja rantavyöhykkeen ulkopuolella saattaa olla tilanteita, joissa rakennuslupan edellytykset muutoin olisivat olemassa, mutta edellä mainittu luonnonsuojelulain säännös on esteenä luvan myöntämiselle. Vastaava tilanne saattaa koskea myös toimenpideluvan myöntämistä.

Edellä todetun kaltaisten, käytännössä ilmeisesti varsin harvoin esiintyvien tilanteiden varalle pykälään ehdotetaan otettavaksi säännös maanomistajan oikeudesta saada valtiolta korvaus, jos rakennus- tai toimenpidelupahakemus on hylätty luonnonsuojelu-

lain 66 §:stä johtuvan rajoituksen vuoksi eikä luvan myöntämiselle olisi muutoin ollut estettä. Edellytyksenä korvauksen saamiseen olisi lisäksi, ettei maanomistaja luvan epäämisen johdosta voi käyttää maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Edellytys tarkoittaa esimerkiksi tilannetta, jossa aiottua rakennushanketta ei voida sen tarkoituksen kannalta kohtuullisesti sijoittaa muuallekaan saman maanomistajan maalle. Tämä vastaa esimerkiksi edellä 101 ja 140 §:ään ehdotettujen korvaussäännösten periaatetta.

Ehdotettu korvaussäännös ei voisi tulla sovellettavaksi esimerkiksi silloin, jos rakentaminen estyy jo lakiin ehdotettujen rakennuspaikan soveltuvuutta ja kelvollisuutta koskevien säännösten vuoksi. Korvausvelvollisuus ei tulisi sovellettavaksi myöskään suunnittelutarvealueella. Tällaisella alueella rakennuslupan edellytyksenä olisi muun muassa se, ettei rakentaminen vaikeuta erityisten luonnonympäristön arvojen säilyttämistä. Onkin katsottava, että tällaisella alueella luvan myöntäminen Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen luonnonarvoja heikentävään rakentamiseen estyisi jo rakennuslupan edellytyksiä koskevan säännöksen perusteella. Ehdotettu korvaussäännös ei luonnollisestikaan voisi tulla sovellettavaksi rantavyöhykkeellä, jossa rakennuksen rakentaminen edellyttää, että alueella on rakentamisen salliva asema- tai yleiskaava.

Korvausvelvollisuutta arvioitaessa ei otettaisi huomioon kiinteistöjaotuksessa tai omistussuhteissa 20 päivän elokuuta 1998 jälkeen tapahtuneita muutoksia. Jos alue on ennen mainittua päivää vahvistetussa seututai yleiskaavassa osoitettu suojelu- tai virkistysalueeksi, ei vastaavasti myöskään tämän kaavan vahvistamisen jälkeen tapahtuneita muutoksia otettaisi huomioon. Säännös vastaa voimassaolevaan rakennuslakiin jo sisältyvää periaatetta, joka perustuu toisaalta kiinteistön ostajan tiettyyn selonottovelvollisuuteen kiinteistöön kohdistuvista rajoituksista ja toisaalta muuhun lainsäädäntöön sisältyvään myyjän tiedottamisvelvollisuuteen.

Maisematyölupan osalta kattava korvaussäännös sisältyy jo ehdotetun 140 §:n 3 momenttiin. Sen mukaan kaivamista tai louhimista koskevan luvan epäämiseen sovelletaan maa-aineslain 8 §:n mukaista lunastussäännöstä. Muun maisematyöluvan epäämisestä omistajalla on mahdollisuus saada korvaus, jollei hän sen johdosta voi käyttää maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla ta-

valla.

Kaavoituksen osalta ehdotus lähtee siitä, että maakuntakaavassa ja pääsääntöisesti yleiskaavassakin maanomistajaan kohdistuva rakentamisrajoitus olisi nykyisen lain tapaan ehdollinen rakentamisrajoitus. Lakiehdotus sisältää myös lunastus- ja korvaussäännöksen niiden tilanteiden varalle, jolloin maa asemakaavassa tai ehdottoman rakentamisrajoituksen sisältävässä yleiskaavassa osoitetaan muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan. Tarvetta erityisen Natura-alueita koskevan korvaussäännöksen ottamiseen lakiin kaavoituksen osalta ei siten ole.

Säännöksen 3 momentti, joka koskee muinaismuistolain huomioon ottamista, velvoitaisi ensinnäkin kaavan laatijaa siten, että tämän tulisi noudattaa muinaismuistolain 13 §:n säännöksiä. Lisäksi lupaviranomaisen ja erityisesti rakentamis- tai muuhun hankkeeseen ryhtyvän tulisi ottaa huomioon muinaismuistolain säännökset, joista tässä suhteessa merkittävimmät koskevat kajoamiskieltoa (1 §) ja kajoamislupaa (11 §).

198 §. *Eräiden päätösten tiedoksi antaminen.* Useat lain nojalla annettavat hallintopäätökset ovat luonteeltaan sellaisia, että niiden täytäntöönpano edellyttää valitusajan selkeää alkamista ja päättymisajankohtaa. Tällaisia hallintopäätöksiä ovat esimerkiksi rakennusluvat, toimenpideluvat, purkamisluvat ja maisemayöluvat. Myös poikkeamispäätökset ja suunnittelutarveratkaisut rakennusluvasta erillisinä tehtävinäkin ovat sellaisia, että luvan lainvoimaisuuden selkeä toteaminen on välttämätöntä. Kaavoista vain maakuntakaava tai kuntien yhteinen yleiskaava edellyttävät valtion viranomaisen vahvistamista. Myös vahvistuspäätöksen lainvoimaisuus on voitava todeta samalla varmuudella kuin kunnallisenkin hyväksymispäätöksen lainvoimaisuus.

Ympäristöministeriön määräys kunnan velvoittamiseksi kaavan laatimiseen on niin ikään päätös, jonka tiedoksi antaminen on tapahduttava yhtä aikaisesti kaikille asianosaisille. Kunnan antaessa rakennuskieltoa koskevan päätöksen, tiedoksi antaminen tapahtuu asettamalla viranomaisen pöytäkirja julkisesti nähtäville kuntalaissa säädetyllä tavalla. Alueellisen ympäristökeskuksen jatkaessa rakennuskieltoa sen antaminen tiedoksi tulee tapahtua yhtenäisen menettelyn kautta.

Tiedoksiantotavaksi tulee päätösten antaminen julkipanon jälkeen, mikä vastaa ny-

kyisinkin noudatettua menettelyä vastaavien päätösten antamisesta. Julkipano tarkoittaa päätöksen antamishetken ilmoittamista etukäteen viranomaisen ilmoitustaululla. Päätöksen katsotaan tulleen tiedoksi asianomaiselle silloin, kun se on annettu. Tällöin valitus aika alkaa ja päättyy kaikkiin asianosaihin nähden saman aikaisesti. Tästä tiedoksiantotavasta riippumatta päätös tulee hallintomenettelylain nojalla toimittaa sitä pyytäneille asianosaisille. Poikkeamiskäytön toimittamisesta viranomaisille ja niille, jotka ovat sitä pyytäneet tai tehneet asiassa muistutuksen, on lisäksi säädetty 174 §:ssä.

199 §. *Valtioiden rajat ylittävät ympäristövaikutukset.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännökset kansainväliseen sopimukseen perustuvasta yhteistyöstä toisen valtion kanssa kaavan toteuttamisen ympäristövaikutusten arvioinnissa. Tällaista yhteistyötä edellyttäisi EY:n komission tekemä ehdotus neuvoston direktiiviksi tiettyjen suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista.

Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi kaavaa laativan maakunnan liiton tai kunnan velvollisuudesta toimittaa ympäristöministeriölle ja alueelliselle ympäristökeskukselle sopimuksen mukaista toiselle valtiolle ilmoittamista varten tarpeelliset tiedot.

Ympäristöministeriön asiana olisi huolehtia toiseen valtioon kohdistuvista ilmoitus- ja neuvottelutehtävistä.

200 §. *Eräiden päätösten voimaantulo.* Kaavan, tonttijaon ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevat päätökset sekä päätökset rakennuskielloista sekä rakentamis- ja toimenpiderajoituksista tulisivat voimaan, kun ne on saatettu yleisesti tiedoksi. Asetukseen otettaisiin tiedottamisesta tarkempia säännöksiä.

Asemakaavan hyväksymisestä seuraa hyväksytylle alueelle 53 §:n 3 momentin nojalla rakennuskielto siihen saakka, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Nykyisen käytännön mukaan ja asian luonteesta johtuen tämän kiellon on tultava voimaan heti hyväksymispäätöksellä, mistä säädetään 1 momentin viimeisessä lauseessa.

Kaavojen ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätökset tulisi saattaa tiedoksi siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Sama koskisi rakennuskielloja, toimenpiderajoituksia ja 33 §:n 3 momentin mukaista rakentamisrajoitusta.

Kunnan tulisi lähettää edellä mainitut pää-

tökset tiedoksi myös asetuksella tarkemmin säädettäville viranomaisille.

Kaavojen ja rakennusjärjestyksen tulee olla kuntalaisten ja muiden saatavilla.

Säännös vastaa rakennuslain 125 §:n 5 momenttia ja rakennusasetuksen 147 §:ää.

201 §. *Kaavapäätöksen täytäntöönpanokelpoisuus.* Maakuntakaavan samoin kuin kuntien yhteisen yleiskaavan vahvistuspäätöksessä voidaan määrätä kaava tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kunnan tekemä kaavapäätös voitaisiin valitusajan kuluttua määrätä erikseen annettavalla määräyksellä tulemaan voimaan ennen päätöksen lainvoimaisuutta siltä osalta, johon valitusten ei voitaisi katsoa kohdistuvan. Kunnan olisi annettava määräys tiedoksi valittajille ja muutoksenhakuviranomaiselle, jotta näiden olisi mahdollista ryhtyä toimenpiteisiin päätöksen johdosta. Valittaja voisi pyytää muutoksenhakuviranomaista kieltämään täytäntöönpanon. Muutoksenhakuviranomainen voisi myös omasta aloitteestaan kieltää täytäntöönpanon.

Kun alueellinen ympäristökeskus on tehnyt kunnalle oikaisukehotuksen kaava-asiassa, katsotaan päätöksen täytäntöönpano keskeytyneeksi siihen asti, kun kunta on tehnyt asiassa uuden päätöksen. Siten oikaisukehotuksen antamisella on sama vaikutus kuin valitusviranomaisen täytäntöönpanon keskeytyksellä.

Säännös vastaa lähinnä rakennuslain 141 §:ää.

202 §. *Muun päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus.* Säännöksessä määriteltäisiin muut päätökset, jotka voitaisiin määrätä tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta. Muutoksenhakuviranomainen voisi kuitenkin kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Säännös vastaa lähinnä rakennuslain 141 §:ää.

203 §. *Muutoksenhaun yhteydessä kaavaan ja rakennusjärjestykseen tehtävät korjaukset.* Muutoksenhakuviranomainen voisi päätöksessään tehdä kaavaan tai rakennusjärjestykseen oikaisunluonteisia korjauksia. Tällaiset korjaukset ovat laadultaan lähinnä teknisiä. Muutoksenhakuviranomaisella ei kuitenkaan olisi mahdollisuutta tehdä kaavaan tai rakennusjärjestykseen vähäisiä muutoksia, kuten nykyisin kaavan vahvistavalla viranomaisella.

Säännös vastaisi rakennuslain 127 §:n 2 momentin ensimmäistä virkettä.

204 §. *Kaavan ja rakennusjärjestyksen*

muuttaminen ja kumoaminen. Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännös kaavan ja rakennusjärjestyksen laatimista koskevien säännösten soveltamisesta myös kaavaa tai rakennusjärjestystä muutettaessa ja kumoattaessa. Säännös vastaa rakennuslain 127 §:n 1 momenttia. Vastaava säännös tonttijaon osalta ehdotetaan otettavaksi 80 §:ään. Säännös merkitsee kaavan ja rakennusjärjestyksen sekä sisältöä että laatimismenettelyä koskevien säännösten soveltamista myös muutoksiin ja kumoamiseen.

205 §. *Viranomaisen tiedonsaantioikeus.* Pykälässä säädettäisiin ympäristöministeriön ja alueellisen ympäristökeskuksen oikeudesta saada alueiden käytön ja rakennetun ympäristön seurannan kannalta tarpeellisia tietoja sekä ehdotetun lain mukaista valvonta- ja muuta viranomaihtehtävää varten tarpeellisia asiakirjoja kunnilta, maakuntien liitoilta ja muilta viranomaisilta. Säännöksen tarkoituksena on turvata muun muassa päätöksiin liittyvien valmisteluasiakirjojen, selvitysten ja vastaavien asiakirjojen saaminen siltä osin kuin ne ovat tarpeen viranomaihtehtävien hoitamiseksi. Tiedonsaantioikeudesta säädettäisiin tarkemmin asetuksella.

Säännöksen tarkoituksena ei ole järjestää laajemmalti tietojärjestelmiin liittyviä kysymyksiä asianomaisten viranomaihteiden kesken.

206 §. *Tarkemmat säännökset.* Edellä on jo ehdotettu lain 2 §:n 2 momenttiin otettavaksi valtuussäännös mahdollisuudesta antaa alueiden suunnittelua, rakentamista ja käyttöä koskevia tarkempia säännöksiä ja määräyksiä asetuksella, ministeriön päätöksellä ja kunnan rakennusjärjestyksellä sen mukaan kuin laissa erikseen säädetään. Tätä koskevia yksilöityjä säännöksiä ehdotetaankin lakiin otettavaksi tarpeellisina pidettäviltä osin.

Edellä kuvatun tarkempien säännösten ja määräysten antamiseen valtuuttavan yksilöidyn säännöksen täydennykseksi ehdotetaan pykälään otettavaksi valtuussäännös tavanomaisten lain täytäntöönpanoa koskevien säännösten antamiseen asetuksella. Tähän perustuvat asetuksella annettavat säännökset voisivat koskea vain lain täytäntöönpanoa, mutta eivät muutoin alueiden suunnittelua tai käyttöä taikka rakentamista. Edellä 2 §:n 2 momenttiin ehdotettua täydentävää valtuussäännöstä on pidettävä tarpeellisena erityisesti sen vuoksi, että ajan oloon ehkä tarpeelliseksi osoittautuvista lain täytäntöönpanoa koskevista kysymyksistä voitaisiin joustavasti säätää.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös ympäristöministeriön mahdollisuudesta antaa säännöksiä kaavoissa käytettävistä merkinnöistä. Tämä vastaa rakennusasetuksen 1 §:n 4 momenttia. Rakennusasetuksen nojalla ministeriö on antanut säädöskokoelmassa julkaistuja päätöksiä kaavoissa käytettävistä merkinnöistä. Tällä tavalla on kaavojen esitystapaan saatu riittävä yhtenäinen perusta. Kaavoissa on kuitenkin voitu käyttää ministeriön päätöksiin sisältyvien merkintöjen ohella paikallisten ja kaavakohtaisten tarpeiden mukaan muitakin merkintöjä. Tarkoituksena on, että nykyinen rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä annettu sisäasiainministeriön päätös (386/1959) korvataan vastaavalla ympäristöministeriön päätöksellä. Ministeriön päätös antaisi näin jatkossakin perustan kaavoissa tavallisimmin käytettävillä merkinnöillä. Paikallisten ja kaavakohtaisten tarpeiden mukaisesti muidenkin merkintöjen käyttäminen olisi mahdollista.

Muiden lain täytäntöönpanoon liittyvien kysymysten ohella asetuksella säädettäisiin kaavoitusmittauksesta ja kaavojen pohjakartoista nykyisen kaavoitusmittausasetuksen (493/1982) tapaan. Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös maanmittauslaitoksen mahdollisuudesta antaa kaavoitusmittauksen teknistä suorittamista koskevia määräyksiä. Tämä valtuussäännös vastaisi rakennuslain 151 §:n 4 momenttia.

27 luku. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

207 §. *Voimaantulo.* Uuden lain soveltaminen merkitsee alueiden käytön suunnitteluun, rakennussuunnitteluun ja viranomais-tehtäviin sellaisia muutoksia, joiden vuoksi tarvitaan riittävä siirtymäaika lain hyväksymisen ja voimaantulon välille. Tämän vuoksi ehdotetaan, että laki tulisi voimaan 1 päivänä tammikuuta 2000.

Pykälään ehdotetaan otettavaksi tavanomainen valtuus ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin jo ennen lain voimaantuloa.

Lakiin sisältyy muun ohella ehdotus vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaamisesta kaavoituksella. Kaupan rakennemuutoksen nopeuden vuoksi on tärkeää saada ne uuteen lakiin sisältyvät säännökset, joiden tarkoituksena on tehdä ohjaaminen mahdolliseksi, sovellettaviksi jo aikaisemmasta ajankohdas-

ta lukien. Näitä säännöksiä ehdotetaan sovellettaviksi jo mahdollisimman pian eduskunnan hyväksymisen jälkeen.

Näitä ohjaamisen kannalta välttämättömiä säännöksiä ovat asemakaavan sisältövaatimusten ja oikeusvaikutusten täydentäminen sekä säännös siitä, että myös käyttötarkoituksen muutos vähittäiskaupan suuryksikköä varten edellyttäisi rakennuslupaa. Kun ehdotetut säännökset tulisivat sovellettaviksi rakennuslain asianomaisia kaavoja koskevien säännösten lisäksi, asemakaavoitusta koskeva säännös tulisi siten sovellettavaksi myös rakennuskaavan laatimisessa. Ennen uuden lain voimaantuloa asema- ja rakennuskaavan laatimisen menettelyihin sekä muutoksenhaakuun sovelletaan muutoin rakennuslain säännöksiä. Säännökset tulisivat sovellettaviksi säädettynä ajankohtana tai sen jälkeen tehtävissä kaavan hyväksymispäätöksissä. Lupa-asioissa niitä sovellettaisiin mainittuna ajankohtana tai sen jälkeen tehtävissä ratkaisussa. Säännösten soveltaminen rakennuslain ohella päättyisi, kun koko laki tulee voimaan.

Pykälään ehdotetaan otettavaksi myös säännös 197 §:n 2 momenttiin ehdotetun korvaussäännöksen soveltamisesta jo ennen lain voimaantuloa, jos rakennuslakiin perustuva rakennus- tai toimenpidelupahakemus on hylätty luonnonsuojelun 66 §:stä johtuvan rajoituksen vuoksi eikä luvan myöntämiselle olisi ollut muutoin estettä. Korvaussäännöksen soveltamisalue rakennuslakiin perustuvan luvan tultua hylätyksi vastaisi muutoin soveltuvien osin samoja periaatteita kuin ehdotetun lain mukaisen luvan tultua hylätyksi. Siten säännös ei voisi tulla rakennuslain perusteella sovellettavaksi esimerkiksi silloin, kun kysymys on taaja-asutuksen muodostamisesta.

208 §. *Yleiset siirtymäsäännökset.* Lailla kumottaisiin vuoden 1958 rakennuslaki siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen. Kumottuun lakiin ja sen mukaisiin kaavoihin kohdistuva viittaus muussa laissa tarkoittaisi lain voimaantulon jälkeen ehdotettua lakia ja sen mukaisia kaavoja.

Mahdollisimman joustavan siirtymän kannalta on tarkoituksenmukaista, että hallinto- ja viranomaisessa ja tuomioistuimessa lain voimaan tullessa vireillä olevissa asioissa noudatetaan pääsääntöisesti aikaisemman lain säännöksiä. Tätä koskeva säännös ehdotetaan pykälän 2 momenttiin. Jäljempänä muissa siirtymäsäännöksissä tätä periaatetta

täsmennettäisiin erityiskysymysten osalta.

209 §. *Kaavoja ja rakennusjärjestystä koskevat yleiset siirtymäsäännökset.* Kaavoitus-toimen tarkoituksenmukaisen hoitamisen kannalta on tärkeää, ettei uuden lain voimaantulo aiheuta tarpeettomia keskeytyksiä käynnissä olevien kaavoitusprosessien saattamiselle loppuun. Tämän vuoksi ehdotetaan pykälään otettavaksi ensinnäkin säännös siitä, että rakennuslain nojalla hyväksytty kaava voidaan rakennuslain säännöksiä noudattaen vahvistaa uuden lain voimaantulon jälkeenkin. Samoin voidaan hyväksytty tai vahvistettu kaava, jota ennen uuden lain voimaantuloa ei ole ehditty rakennuslain mukaisin menettelyin saattaa voimaan, uuden lain voimaantulon jälkeenkin saattaa voimaan.

Vastaava periaate koskisi pykälän 2 momentin mukaan myös rakennuslain nojalla hyväksytyn rakennusjärjestyksen voimassaoloa tai saattamista voimaan.

Kaavoitusprosessien sujuvuuden varmistamiseksi ehdotetaan lakiin otettavaksi myös säännös mahdollisuudesta hyväksyä kaava tai rakennusjärjestys kahden vuoden kuluessa lain voimaantulosta, vaikka kaavaa laadittaessa ei olisikaan noudatettu kaavoitusmenettelyä koskevia eikä rakennusjärjestystä laadittaessa sitä koskevia ehdotetun lain säännöksiä. Edellytyksenä tällöin olisi, että on noudatettu vastaavia rakennuslain säännöksiä. Koska lain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma edellytetään laadittavaksi jo kaavoitusprosessin alkuvaiheessa, ehdotetaan pykälään otettavaksi erityissäännös sen varalta, ettei kaavaa valmisteltaessa ole tätä suunnitelmaa laadittu. Jos kaavan laadinnassa kuitenkin on noudatettu muutoin ehdotetun lain kaavoitusmenettelyä koskevia säännöksiä, kaava voitaisiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman puuttumisen estämättä hyväksyä muutoin noudatettavasta kahden vuoden määräajasta riippumatta. Edellytyksenä kuitenkin on, että sitä voidaan pitää perusteltuna ottaen huomioon kaavan valmisteluvaihe ehdotetun lain tullessa voimaan. Laaja-alaisen yleiskaavan osalta tällainen menettely luonnollisesti on useammin perusteltua kuin suppeammassa asemakaavassa.

Edellä esitettyä periaatetta ehdotetaan sovellettavaksi myös valmisteltavana olevan seutukaavan hyväksymiseen maakuntakaavana, rakennuskaavan hyväksymiseen asemakaavana ja rantakaavan hyväksymiseen ran-

ta-asemakaavana.

Lain 60 §:n säännöksiä asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista sovellettaisiin rakennuslain mukaisiin asema- ja rakennuskaavoihin siten, että 13 vuoden määräaika alkaisi lain voimaantulosta. Tällöin kunnille jää riittävä aika arvioida aikaisemman lain nojalla laadittujen kaavojen ajanmukaisuus siten, ettei rakennuslupavaiheessa aiheudu arvioinnin puuttumisen vuoksi tarpeettomia viivytyksiä.

210 §. *Voimassa olevaa seutukaavaa koskeva siirtymäsäännös.* Maakunnallisen suunnittelun jatkuvuuden ja kaavajärjestelmän toimivuuden kannalta on tarpeen turvata maakuntatason suunnitelmien voimassaolo ja ohjausvaikutukset myös sinä aikana, jolloin uuden lain mukaisia maakuntakaavoja ei vielä ole saatu valmiiksi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että rakennuslain nojalla voimaan tulleet seutukaavat ovat voimassa rakennuslain mukaisin seutukaavan oikeusvaikutuksien, kunnes ne korvataan maakuntakaavalla tai kumotaan.

Jollei seutukaavaa ole 10 vuoden kuluessa lain voimaantulosta korvattu maakuntakaavalla, se muuttuisi maakuntakaavaksi. Tätä on kaavajärjestelmän selkeyden kannalta pidettävä perusteltuna. Seutukaavan oikeusvaikutukset ja ehdotetut maakuntakaavan oikeusvaikutukset eivät eroa toisistaan sillä tavalla, että se asettaisi estettä tällaiselle muutokselle 10 vuoden kuluttua lain voimaantulosta.

Kaavajärjestelmän joustavuuden lisäämiseksi ehdotetaan lakiin otettavaksi säännös mahdollisuudesta hyväksyä siirtymäaikana tietyin edellytyksin yleiskaava seutukaavasta poiketen.

211 §. *Voimassa olevaa yleiskaavaa koskeva siirtymäsäännös.* Kunnan yleiskaavallisen suunnittelun ja ohjausvaikutusten jatkuvuuden turvaamiseksi ehdotetaan, että rakennuslain nojalla voimaan tullut vahvistettu yleiskaava olisi voimassa oikeusvaikutteisena yleiskaavana ja vahvistamaton yleiskaava oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana. Näiden yleiskaavojen oikeusvaikutukset vastaavat toisiaan sillä tavoin, että tällainen jatkuvuus on mahdollinen. Yleiskaava olisi voimassa sen sisältöisenä kuin se aikanaan on tullut voimaan.

212 §. *Voimassa olevaa asemakaavaa ja tonttijakoa koskeva siirtymäsäännös.* Rakennuslain nojalla voimaan tullut asemakaava olisi vastaavasti kuin edellä yleiskaavan

osalta on todettu voimassa ehdotetun lain mukaisena asemakaavana.

Rakennuslain nojalla voimaan tullut tonttijako olisi voimassa ehdotetun lain mukaisena sitovana tonttijakona, joka oikeusvaikutuksiltaan vastaa rakennuslain mukaista tonttijakoa.

Rakennuslain nojalla voimaan tulleeeseen asemakaavaan, jonka alueelle ei ole laadittu ja hyväksytty rakennuslain mukaista tonttijakoa, edellytetään laadittavaksi ehdotetun lain 78 §:n mukaisesti erillinen tonttijako. Edellytys turvaa voimassa olevan asemakaavan toteuttamisen sen alkuperäisen tarkoituksen mukaisesti, jolloin asemakaavan jakaminen lopullisesti tonteiksi määräytyy tonttijaoissa. Ennen erillisen tonttijaon hyväksymistä aluetta koskevat ehdotetun lain 81 §:n mukaiset rakentamisrajoitukset.

Pykälän 4 momenttiin ehdotettu siirtymäsäännös on tarpeen selventämään, että rakennuslain mukainen ensimmäinen asemakaava on voimassa tämän lain mukaisena ensimmäisenä asemakaavana. Tällöin sitä koskevat muun muassa 104 §:n mukaiset ensimmäisen asemakaavan katualueen luovutusperusteet.

213 §. *Voimassa olevaa rakennuskaavaa koskeva siirtymäsäännös.* Rakennuslain mukainen rakennuskaava on voimassa ehdotetun lain mukaisena asemakaavana. Koska rakennuskaavassa ei ole osoitettu ohjeellista tonttijakoa tai usein edes rakennuspaikkajakoa, ei rakennuskaavaan voida soveltaa sitovaa tonttijakoa koskevia määräyksiä. Kuten tonttijakoa koskevassa 11 luvussa on ehdotettu, rakennuskaava vastaa asemakaavaa, jossa on ohjeellinen tonttijako. Rakennuskaavan toteuttamisessa asemakaavana tulee ottaa huomioon lain 81 §:n tonttijaon oikeusvaikutuksia koskevat säännökset, joiden mukaan rakennuslupaa myönnettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, että korttelin loppualue on käytettävissä kaavan mukaisiin tarkoituksiin.

Rakennuskaavan muuttuminen asemakaavaksi ei muuta kaavaan sovellettavia katualueen luovutusperusteita, vaan niiden osalta sovelletaan edelleen rakennuslain säännöksiä.

Edellä 83 §:n 4 momenttiin ehdotettu säännös yleisten teiden liikennealueiden osoittamisesta asemakaavoissa laajentaa jonkin verran yleisten teiden osoittamismahdollisuuksia aikaisempiin asemakaavoihin verrattuna, mutta supistaa niitä aikaisempiin

rakennuskaavoihin nähden. Tarkoituksena ei kuitenkaan ole, että muutettaessa rakennuslain nojalla voimaan tullutta rakennuskaavaa, joka pykälän 1 momentin mukaan olisi uuden lain voimaantulon jälkeen voimassa asemakaavana, olisi kaikissa tapauksissa aikaisemman kaavan liikennealueet muutettava vastaamaan lakiin nyt ehdotettavaa periaatetta. Tätä koskeva siirtymäsäännös ehdotetaan lakiin otettavaksi.

Jos liikenneverkossa tai maankäytössä tapahtuu kaavoituksesta johtuen asemakaavassa osoitetun liikennealueen kannalta olennaisia muutoksia, 1 momentissa tarkoitettua asemakaavan liikennealueet on tarpeellisilta osin kaavan muutoksella muutettava vastaamaan 83 §:n 4 momentin vaatimuksia. Tällainen muutos voisi olla esimerkiksi aikaisemmin taajaman läpi kulkeneen kauttakulkuliikenteen siirtyminen uudelle taajaman ohittavalle tielle. Muutoin 1 momentissa tarkoitettua asemakaavaton muutos voidaan 10 vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta hyväksyä sen estämättä, mitä 83 §:n 4 momentissa säädetään yleisten teiden liikennealueiden osoittamisesta.

214 §. *Voimassa olevaa rantakaavaa koskeva siirtymäsäännös.* Koska rantakaavasta erillisenä kaavamuotona ehdotetaan luovuttavaksi ja korvattavaksi lain 10 luvussa tarkoitettulla ranta-asemakaavalla, rakennuslain mukainen rantakaavakin muuttuisi lain voimaan tullessa ranta-asemakaavaksi.

Rantakaava on yleensä laadittu maanomistajan toimesta eikä siihen yleensä sisälly katutai muita yleisiä alueita. Tämän vuoksi rantakaavan muuttuessa asemakaavaksi siihen ei sovellettaisi lain 104 §:n mukaisia katualueen luovutusperusteita. Jos entisen rantakaavan mukaiselle asemakaava-alueelle myöhemmin laaditaan muu kuin 10 luvun mukainen ranta-asemakaava, siihen sovelletaan 104 §:n mukaisia ensimmäistä asemakaavaa koskevia katualueen luovutusperusteita.

215 §. *Rakennus- ja toimenpidekieltoja koskevat siirtymäsäännökset.* Edellä kaavojen osalta omaksuttua periaatetta noudattaen ehdotetaan, että ennen tämän lain voimaantuloa määrätty rakennuskiellot ovat voimassa tai ne voidaan säädettyä menettelyä noudattaen saattaa voimaan ehdotetun lain mukaisina rakennuskieltoina.

Rakennuslain 124 a §:n mukaista toimenpidekieltoa vastaa ehdotetussa laissa 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Edellä rakennuskiellon osalta todetun periaatteen mukai-

sesti rakennuslain mukainen toimenpidekielto olisi siis voimassa toimenpiderajoituksena.

Tässä esityksessä ehdotetaan rakennuslaista poiketen rajoitettavaksi kaavan laatimiseen liittyvien rakennuskieltojen ja vastaavan toimenpiderajoituksen enimmäisaikaa. Tätä koskevat siirtymäsäännökset on myös lakiin otettava. Siirtymäsäännöksillä on turvattava toisaalta uuden järjestelmän soveltamisen käynnistyminen kohtuullisen ajan kuluessa, mutta toisaalta annettava kunnalle kaavan asianmukaisen laatimisen varmistamiseksi kohtuullinen mahdollisuus kiellon jatkamiseen. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan säännöstä lain 38 §:n 2 momentissa ja 53 §:n 2 momentissa säädettyjen määräaikojen laskennan alkamisesta lain voimaantulosta. Jos aikaisemman lain nojalla annettu kielto kuitenkin on ennen lain voimaantuloa jo ollut voimassa vähintään 10 vuotta, sitä voitaisiin pidentää vain yhden kerran.

216 §. *Lupia koskevat siirtymäsäännökset.* Ennen lain voimaantuloa myönnetty rakennuslakiin tai sen nojalla annettuihin säännöksiin perustuvat luvat olisivat voimassa aikaisempien säännösten mukaisesti. Tämä koskee sekä luvan sisältöä, mahdollisia ehtoja että toimenpiteen suorittamiselle asetettuja määräaikoja.

Aikaisempaan säännöstöön perustuvia lupia koskevassa valvonnassa ehdotetaan sovellettavaksi ehdotetun lain säännöksiä. Tätä on pidettävä tarpeellisenä järjestelmän selkeyden vuoksi. Valvontaan ei myöskään esitetä sellaisia muutoksia, joiden vuoksi olisi estettä tämän periaatteen soveltamiselle. Tässä tarkoitettuun valvontaan on katsottava kuuluvan myös mahdollinen pakkokeinojen käyttäminen.

Ilman erityistä siirtymäsäännöstäkin on katsottava, että uuden lain säännöksiä sovelletaan myös aikaisemman lain voimassa ollessa suoritettujen sellaisten toimenpiteiden valvontaan, jotka eivät ole edellyttäneet lupaa. Tämä saattaa koskea esimerkiksi rakennusten ja ympäristön hoitoa.

217 §. *Kerrosalaa koskeva siirtymäsäännös.* Kerrosalaa koskevaan säännökseen esitetyt muutokset, erityisesti maanpäällisen kellarikerroksen käsitteestä luopuminen, edellyttää siirtymäsäännöstä aikaisempaan kaavaan perustuvan rakentamisen osalta. Kaavat ennen tämän lain voimaantuloa on laadittu lähtien maanpäällisen kellarikerroksen sisältävän säännöksen olemassaolosta.

Näiden kaavojen toteuttamiseksi kaavaa laadittaessa aiotulla tavalla on tarpeen, että tällaisessa rakentamisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia aikaisemman lain säännöksiä. Tällaisia kaavoja muutettaessa on jatkossa tarpeen rakentamisen määrää harkittaessa ottaa huomioon kerrosalaa koskevan säännöksen muutos.

218 §. *Rakennuskaavatieen muuttuminen kaduksi.* Rakennuskaavan mukainen rakennuskaavatiealue, joka on otettu kunnan haltuun, siirtyy lain voimaan tullessa kunnan omistukseen. Rakennuskaavatieen muuttaminen asemakaavan mukaiseksi katualueeksi ja merkitseminen yleisenä alueena kiinteistörekisteriin tapahtuu noudattaen kiinteistönmuodostamislakia. Jos rakennuskaavatiealueen rajoista ja pinta-alasta ilmenee epäselvyyttä, suoritetaan tarvittaessa kiinteistönmuodostamislain mukainen kiinteistön määrittäminen. Koska rakennuskaavatieen muuttaminen yleiseksi alueeksi tapahtuu kunnan hyväksi, olisi selkeyden vuoksi säädettävä siitä, että kunta vastaa rakennuskaavatieen muuttamista kaduksi koskevan kiinteistötoimituksen kustannuksista.

Rakennuskaavatie säilyy rakennuslain mukaisena rakennuskaavatieenä ja sitä koskevat rakennuskaavateista annetut säännökset, kunnes se on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin.

Ne rakennuskaavateiden alueet, jotka eivät olleet kunnan hallussa ehdotetun lain voimaan tullessa, kunta saa omistukseensa 94 §:n mukaisesti kuitenkin siten, että katualueen luovutusperusteiden osalta sovelletaan rakennuslain säännöksiä.

Pykälän 4 momenttiin ehdotetaan säännös siitä, että rakennuslain mukaisesti haltuunotetun ja korvutun rakennuskaavatiealue siirtyy kunnan omistukseen korvauksetta. Haltuunotolla kunnalle syntyneen pysyvän käyttöoikeuden muuttaminen omistusoikeudeksi on perusteltua korvauksetta, koska rakennuskaavatieen toteuttamisen yhteydessä korvauksen määrä on suuruudeltaan vastannut omistusoikeuden korvaamista. Täyden korvauksen maksamisen ohella alueen siirtymistä kunnan omistukseen korvauksetta puolustaa rakennuskaavatieen yhdenmukainen käsittely muiden tiealueiden kanssa, jotka asemakaavan voimaan tullessa siirtyvät korvauksetta kunnan omistukseen.

Milloin rakennuskaavatiealueen korvauksesta ei ole sovittu tai korvausta määritetty tuomioistuimessa tai lunastustoimituksessa

ennen ehdotetun lain voimaantuloa, määritetään korvaus lunastuslain mukaisesti lunastustoimituksessa.

219 §. *Yleisen alueen toteuttamista koskeva siirtymäsäännös.* Ennen ehdotetun lain voimaantuloa voimassa olleessa kaavassa osoitetun puiston, torin ja muun niihin verrattavan yleisen alueen toteuttamisvelvollisuuden osalta on kohtuullista noudattaa lain 90 §:n 1 momentin sijasta rakennuslain vastaavia säännöksiä (84 ja 113 §).

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan selvyysden vuoksi säännöstä aiemman lain nojalla yleisessä käytössä olevien katujen ja rakennuskaavateiden kuulumisesta kadunpidon piiriin ilman eri päätöstä.

220 §. *Kunnalta edellytettyä kaavoittajaa koskeva siirtymäsäännös.* Kunnalle, jota lain voimaan tullessa tulisi koskemaan 20 §:n 2 momentin mukainen kaavoittajaa koskeva velvoite, on tarpeen antaa riittävä aika oman kaavoittajan palkkaamiseen tai yhteistoiminnan järjestämiseen toisen kunnan kanssa. Voidaan arvioida, että kunnilla on mahdollisuus järjestää asia kahden vuoden kuluessa lain voimaantulosta.

1.2. Laki yleisistä teistä

10 §. Liikenneverkon ja yleisten teiden suunnittelu on osa yhdyskuntasuunnittelua. Tiensuunnittelun tulee siten kytkeytyä läheisesti muuhun alueiden käytön suunnitteluun. Tämän vuoksi lakiin ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan tien suunnittelun tulee perustua ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kaavaan. Tästä periaatteesta voidaan kuitenkin kaavoittamattomalla alueella poiketa silloin, kun tien sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön voidaan ilman kaavaakin riittävästi selvittää yhteistyössä tielaitoksen, kunnan, maakunnan liiton ja alueellisen ympäristökeskuksen kanssa.

Maakuntakaavassa ei yleensä eikä laajalaisessa yleiskaavassakaan aina esitetä alempiluokkaisia teitä. Tällaisten teiden suunnittelua ei tällöin voida suoraan perustaa näihin kaavoihin. Tällöinkin yleispiirteiset kaavat voivat välillisesti ohjata tien suunnittelua muun muassa kaavassa esitettyjen suojelualueiden tai muiden alueiden varasta kuvaavien merkintöjen kautta. Jos tällaisilla alueilla ei ole muuta maankäytön suunnittelun tarvetta, voidaan tarvittava tiesuunnitelma laatia tielaitoksen toimesta yhteistyös-

sä kunnan, maakunnan liiton ja alueellisen ympäristökeskuksen kanssa.

Lain voimassa olevassa 10 §:n 2 momentissa säädetään hyväksytyin tai vahvistetun kaavan huomioon ottamisesta tietä tehtäessä. Säännös ehdotetaan korvattavaksi uudella 3—5 momentilla. Ehdotetun säännöksen mukaan tietä ei saisi tehdä vastoin asemakaavaa. Tämä vastaa maankäyttö- ja rakennuslakiin ehdotettua periaatetta asemakaavan noudattamisesta ja ilmentää asemakaavan luonnetta yksityiskohtaisena kaavana. Voimassa olevassa laissa velvollisuus asemakaavan huomioon ottamiseen on ilmaistu siten, että asemakaavan toteuttaminen ei saa vaikeutua. Kun otetaan huomioon tien tekemisen huomattava merkitys asemakaava-alueella ympäristöllisesti, liikennejärjestelyjen kannalta ja myös oikeusturvanäkökulmasta, asemakaavan huomioon ottamista koskevan säännöksen selventämistä on pidettävä tarpeellisenä.

Pykälään ehdotetaan lisäksi otettavaksi viittaus valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maakunta- ja yleiskaavan huomioon ottamista koskeviin maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiin.

1.3. Maa-aineslaki

2 §. *Poikkeukset soveltamisalaan.* Ehdotuksen mukaan maa-ainesten ottamisen sääntely myös kaava-alueilla ja kaavoitettavilla alueilla perustuisi maa-aineslakiin. Tämä merkitsisi järjestelmän selkeytymistä. Maankäyttö- ja rakennuslain maisematyöluopaa koskevat säännökset tulisivat tällöin koskemaan muuta maisemaa muuttavaa maarakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin rinnastettavaa työtä.

Edellä esitetyn johdosta pykälän 2 momentti ehdotetaan kumottavaksi.

3 §. *Ainesten ottamisen rajoitukset.* Maa-aineslain soveltamisalaan ehdotetun muutoksen johdosta ainesten ottamisen rajoituksia koskevaa säännöstä on tarpeen tarkistaa asemakaava-alueen ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueen osalta. Ehdotetut tarkistukset vastaavat voimassa olevan rakennuslain rajoituksia.

6 §. *Luvan myöntämisen edellytykset.* Edellä 3 §:ään ehdotettua muutosta vastaavasti luvan myöntämisen edellytyksiä koskevaa säännöstä ehdotetaan muutettavaksi alueella, jolla on voimassa toimenpiderajoitus yleiskaavan tai asemakaavan laatimista tai muuttamista varten. Nämäkin muutokset

vastaavat rakennuslain nykyisiä säännöksiä.

1.4. Kemikaalilaki

31 §. *Yleiset vaatimukset.* Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan kaavoituksen huomioon ottamiseen liittyviä lisäyksiä. Säännös on terveydelle ja ympäristölle vaarallisten kemikaalien teollista käsittelyä ja varastointia koskeva yleissäännös, jota sovelletaan myös kemikaalilainsäädännön mukaisessa lupaharkinnassa.

Lisäysten johdosta kemikaaleja teollisesti käsittelevien ja varastoivien laitosten sijoituksessa tulisi nykyisin säännöksessä mainittujen onnettomuuksista aiheutuvien henkilö-, ympäristö- ja omaisuusvahinkojen vaaran lisäksi ottaa huomioon sijoituspaikan ja sen ympäristön nykyinen ja tuleva sekä kaavassa osoitettu käyttötarkoitus ja aluetta mahdollisesti koskevat kaavamääräykset. Säännöksen ehdotetaan lisättäväksi myös kieltö sijoittaa kemikaaleja teollisesti käsittelevä tai varastoiva laitos asemakaavan vastaisesti. Ehdotettu muutos liittyy myös osaltaan suur-onnettomuusvaaran torjuntaa koskevan Seveso II-direktiivin toimeenpanoon.

1.5. Vesilaki

2 luku. Yleiset säännökset rakentamisesta vesistöön

4 §. Vesilakiin ehdotetaan kaavoituksen merkitystä lupaharkinnassa korostavaa lisäystä.

Ehdotuksen johdosta rakentamista koskevaa lupaa myönnettäessä olisi otettava huomioon asemakaava sekä maakuntakaavan ja yleiskaavan oikeusvaikutukset. Mainitut kaavat määräyksineen olisivat siis eräs lupaharkinnassa huomioon otettava tekijä. Asemakaavan osalta säännös kaavan huomioon ottamisesta merkitsisi kaavan luonteen mukaisesti suhteellisen tarkkaa noudattamista.

Säännösehdotus ei ilmeisesti merkitsisi kovinkaan suurta muutosta nykyiseen lupakäytäntöön, sillä nykyisinkin kaavoituksessa osoitetulla käyttötarkoituksella on merkitystä lupaharkinnassa. Ehdotus ei merkitsisi kaavasta ja sen määräyksistä johtuvaa ehdotonta luvanmyöntämisestettä. Kuitenkin esimerkiksi asemakaavassa vesialueeksi merkityn alueen täyttäminen tai kuivattaminen olisi kaavan noudattamatta jättämistä.

Luvan myöntäminen ei myöskään saisi

johtaa loma-asutukseen asemakaavoitetun alueen käyttökelpottomuuteen esimerkiksi rantaviivan siirtymisen vuoksi.

Luvan myöntäminen ei saisi myöskään merkittävästi vaikeuttaa kaavan laatimista. Säännös tulisi sovellettavaksi tilanteissa, joissa kaava on laadittavana tai sen laatimista on päätetty.

Kaavan laadinnan merkittävästä vaikeuttamisesta voisi olla kysymys, kun vesilain mukaista lupaa (esimerkiksi sillan rakentamiseksi) on haettu silloin, kun siltaratkaisua ohjaava kaava on vasta laadittavana.

Voimassa olevaan vesilakiin ei esitetä jätevesien vesistöön päästämistä koskevaan lupajärjestelmään liittyviä muutoksia, koska ympäristölupatoimikunta on ehdottanut näitä asioita koskevan normiston ottamista osaksi toimikunnan ehdottamaa ympäristönsuojelulakia.

6 luku. Ojitus

10 luku. Jätevedet ja muut vesistöä pilaavat aineet

6 luvun 35 § ja 10 luvun 18 §. Pykäliin ehdotetaan tehtäviksi viittauslain nimikkeen muuttumisesta ja kaavamuotojen yhdistämisestä aiheutuvat tekniset muutokset.

1.6. Metsälaki

2 §. *Soveltamisala.* Metsälain (1093/1996) soveltamisalasäännöstä ehdotetaan muutettavaksi vastaamaan ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain kaavajärjestelmää. Metsälakia ei sovellettaisi kaavassa suojelualueeksi osoitetulla alueella eikä asemakaava-alueella lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen osoitettuja alueita. Metsälakia ei sovellettaisi myöskään alueella, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu toimenpiderajoitus asemakaavan laatimista varten. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella metsälakia sovellettaisiin metsän hoitamiseen ja käyttämiseen vain maa- ja metsätalouteen ja virkistykseen osoitetuilla alueilla.

25 §. *Metsäkeskuksen tehtävät.* Pykälään ehdotetaan tehtäväksi viittauslain nimikkeen muuttumisesta aiheutuva tarkistus.

1.7. Sähkömarkkinalaki

20 §. Pykälään ehdotetaan kaavoituksen ja ympäristötekijöiden merkitystä korostavaa li-

säystä. Säännös koskee kunnan suostumusta sähköjohdon rakentamiseen, kun kaavassa ei ole johtoa koskevaa aluevarausta tai kun johto aiotaan rakentaa kaava-alueen ulkopuolelle. Yli 110 kilovoltin sähköjohdon rakentaminen vaatii edellä mainituissa tapauksissa kunnan suostumuksen. Jos kunnan suostumuksen epäämisestä aiheutuisi sähkönsiirron turvaamiselle tai hakijalle kohtuutonta haittaa, kunta voisi ehdotuksen mukaan evätä suostumuksen tai asettaa ehtoja suostumukselle vain, kun tähän on alueiden käytön suunnitteluun tai ympäristönäkökohtiin liittyviä taikka muihin seikkoihin perustuvia päteviä syitä. Lisäys mahdollistaisi yleisempien alueiden käytön suunnitteluun ja ympäristönäkökohtiin liittyvien seikkojen huomioon ottamisen kunnan kannanotossa.

1.8. Telemarkkinalaki

31 §. *Muistutus.* Säännös saatettaisiin vastaamaan soveltuvin osin maankäyttö- ja rakennuslakiin ehdotetun 161 §:n periaatetta ja menettelytapoja. Säännökseen tehtäisiin myös lisäys, joka korostaa ympäristöllisten, maisemallisten ja kaavoituksellisten seikkojen huomioon ottamista. Näin säännöksen mukaisessa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnassa on otettava huomioon samat tekijät, jotka koskevat telemarkkinalain 29 §:n mukaan reittisuunnitelman laatimista. Samalla säännökseen on tehty viranomaisesta koskeva muodollinen muutos.

33 §. *Korvaukset.* Voimassa olevan säännöksen mukaan televerkko-yrityksellä on oikeus käyttää lain 29 §:ssä tarkoitettuja tiealueita ja yleisiä alueita korvauksetta telekaapelien reitiksi. Yleisillä alueilla tarkoitetaan lain 29 §:ään sisältyvän viittauksen mukaan kiinteistönmuodostamislainsäädännön mukaisesti asemakaava-alueen yleisiä alueita. Kun asema- ja rakennuskaava yhdistetään yhdeksi kaavamuodoksi, pykälään on tarpeen tehdä tästä johtuva tarkistus. Pykälää ehdotetaan samalla muutettavaksi korvausperiaatteiden osalta vastaamaan edellä maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ään muiden yhdyskuntateknisten johtojen ja niihin liittyvien laitteiden osalta esitettyjä periaatteita haitan ja vahingon korvaamisesta.

Edellä esitetyn mukaisesti pykälän 1 momenttiin ehdotetaan perussäännöstä televerkko-yrityksen oikeudesta käyttää tiealueita ja yleisiä alueita telekaapelien reitiksi. Korvauksia koskeva säännös myös yleisten alu-

eiden osalta esitetään otettavaksi muita alueita koskevan korvaussäännöksen yhteyteen pykälän 2 momenttiin. Tiealueiden osalta ehdotetaan säilytettäväksi nykyinen oikeus telekaapelien sijoittamiseen ilman korvausta. Sen sijaan ehdotetaan, että kunnalla yleisen alueen omistajana ja haltijana olisi oikeus saada korvaus haitasta ja vahingosta, kuten kiinteistön omistajalla ja haltijalla nykyisinkin säännöksen mukaan.

1.9. Etuostolaki

5 §. Pykälän uudessa 5 momentissa ehdotetaan säädettäväksi maankäyttö- ja rakennuslain 15 luvussa säädetyillä kehittämisalueilla sovellettavasta poikkeamismahdollisuudesta. Kunta voisi kehittämisalueilla käyttää etuosto-oikeutta pykälän 1 momentissa asetusta pinta-alarajoituksesta riippumatta.

1.10. Terveysturvallisuuslaki

13 §. *Ilmoitusvelvollisuus*, 19 §. *Vesijohdoton liittyminen* ja 23 §. *Viemäriin liittyminen*. Pykälisiin ehdotetaan tehtäviksi kaavamuotojen yhdistämisestä aiheutuvat tekniset muutokset.

1.11. Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta

31 ja 97 §. Pykälisiin ehdotetaan tehtäviksi tekniset muutokset, jotka aiheutuvat viittauslain nimikkeen muuttumisesta, kaavamuotojen yhdistämisestä sekä tontinosan lunastamista koskevien säännöksiin siirtymisestä kiinteistönmuodostamislakiin. Tämän vuoksi myös 97 §:n 3 momentti kumottaisiin.

1.12. Laki yksityisistä teistä

3, 7 ja 93 b §. Pykälisiin ehdotetaan tehtäviksi kaavamuotojen yhdistämisestä ja suunnittelutarvealueen käsitteen ottamisesta lakiin johtuvat muutokset.

1.13. Luonnonsuojelulaki

34 §. *Maisema-alueita koskevat määräykset* ja 36 §. *Mainos- ja kieltotaulut*. Pykälisiin ehdotetaan tehtäviksi kaavamuotojen yhdistämisestä ja yleiskaavan vahvistamisesta luopumisesta johtuvat muutokset.

1.14. Laki saariston kehityksen edistämisestä

8 §. *Alueiden käytön suunnittelu.* Pykälään ehdotetaan tehtäväksi viittauslain nimikkeen muuttumisesta johtuva muutos.

1.15. Laki yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista

7 ja 9 §. Pykäliin ehdotetaan tehtäväksi viittauslain nimikkeen muuttumisesta ja kaavamuotojen yhdistämisestä johtuvat muutokset.

1.16. Jätelaki

20 §. *Roskaantuneen alueen puhdistamisvelvollisuus.* Pykälään ehdotetaan tehtäväksi kaavamuotojen yhdistämisestä ja asemakaavan vahvistamisesta luopumisesta johtuvat muutokset.

1.17. Laki eräistä vesitilusjärjestelyistä

10 §. Pykälään ehdotetaan tehtäväksi kaavamuotojen yhdistämisestä ja asemakaavan vahvistamisesta luopumisesta johtuvat muutokset.

1.18. Laki oikeudesta entiseen tiealueeseen

1 §. Pykälään ehdotetaan tehtäväksi kaavamuotojen yhdistämisestä johtuva muutos.

1.19. Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 1 §:n 2 ja 4 momentin kumoamisesta

Lain 1 §:n 2 ja 4 momentti ehdotetaan tarpeettomina kumottaviksi asemakaavan ja rakennuskaavan yhdistämisen vuoksi.

1.20. Rakennussuojelulaki

3 §. Pykälään ehdotetaan tehtäväksi viittauslain nimikkeen muuttumisesta ja kaavamuotojen yhdistämisestä johtuvat muutokset.

1.21. Ulkoilulaki

13 §. Pykälään ehdotetaan tehtäväksi viittauslain nimikkeen muuttumisesta johtuva muutos.

1.22. Laki tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista

7 §. *Maksuvelvollisuudesta vapaat.* Maankäyttö- ja rakennuslakiin ehdotettu muutoksenhakujärjestelmä merkitsee, että alueelliset ympäristökeskukset tulevat valvontatehtäväänsään käyttämään valitusoikeutta kuntien kaavapäätöksiin ja eräisiin lupapäätöksiin. Tämän vuoksi on perusteltua, että nämä, samoin kuin kunnan ympäristöviranomaiset rinnastetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa tehtävissä ympäristönsuojeluviranomaisiin ja vesilain mukaisia valvontatehtäviä hoitaviin viranomaisiin. Pykälään ehdotetaan tehtäväksi tätä koskeva selvennys siten, että käytettäisiin sanontaa "ympäristöviranomainen" voimassa olevan lain sanonnan "ympäristönsuojeluviranomainen" asemesta.

1.23. Rikoslaki

48 luku. Ympäristörikoksista

1 §. *Ympäristön turmeleminen* ja 6 §. *Rakennussuojelurikos.* Pykäliin ehdotetaan tehtäväksi viittauslain nimikkeen muuttumisesta johtuvat muutokset.

1.24. Laki pienten erillisten alueiden siirtämisestä kunnasta toiseen kuntaan

2 §. *Edellytykset enklavien siirtämiselle.* Pykälään ehdotetaan tehtäväksi maankäyttö- ja rakennuslain säätämisen edellyttämät muutokset. Pykälän soveltamisalaa ei ole tarkoitus nykyisestä muuttaa.

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Ehdotetun maankäyttö- ja rakennuslain 2 §:n 2 momentin, 206 §:n 1 momentin ja lakiin sisällytettävien asetuksella säätämistä koskevien yksilöityjen säännösten nojalla annettaisiin maankäyttö- ja rakennusasetus.

Rakentamista koskevat yleiset määräykset ja ohjeet julkaistaan ehdotetun lain 13 §:n nojalla Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

Rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä annettu sisäasiainministeriön päätös on tarkoitus ehdotetun lain

206 §:n nojalla korvata vastaavalla ympäristöministeriön päätöksellä.

3. Voimaantulo

Ehdotettu kokonaisuudistus merkitsee alueiden käytön suunnitteluun ja rakentamisen ohjaukseen sellaisia muutoksia, jotka edellyttävät riittävän siirtymäajan varaamista lakien hyväksymisen ja voimaantulon välille. Siirtymäaika on tarpeen muun muassa uuden lain ottamiseksi huomioon kaavoitusmenettelyjen kehittämisessä ja rakennusjärjestysten uudistamisessa. Lain voimaantulo edellyttää myös eräiden lain soveltamisen kannalta välttämättömien rakentamismääräysten antamista. Lisäksi kuntien, alueellisten ympäristökeskusten, lääninoikeuksien ja muiden toimijoiden valmistautuminen uuden lainsäädännön soveltamiseen edellyttää henkilöstön koulutusta ja toimintatapojen kehittämistä.

Uusi lainsäädäntö ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 2000. Laki- en täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin tulisi voida ryhtyä jo ennen kuin ne tulevat voimaan.

4. Säättämisyjärjestys

Hallituksen esityksen säätämisyjärjestystä on tarkasteltava hallitusmuodon 1 päivänä elokuuta 1995 voimaan tulleiden uusien perusoikeussäännösten valossa. Tällöin arvioitiin vaikuttavat keskeisimmin ihmisten yhdenvertaisuutta lain edessä koskeva hallitusmuodon 5 §, omaisuuden suoja koskeva hallitusmuodon 12 § sekä hallitusmuodon 14 a §, jossa säädetään kansalaisten oikeudesta terveelliseen ympäristöön ja oikeudesta vaikuttaa elinympäristöä koskevaan päätöksentekoon. Hallituksen esityksessä ennen kaikkea maankäyttö- ja rakennuslakiehdotuksen suunnittelutarvealuetta koskevat säännökset (16 §), asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevat säännökset (60 ja 61 §), yleiskaavan ja asemakaavan laatimisen aikaisia kieltoja koskevat säännökset (38 ja 53 §), korvattavaa katu-aluetta koskeva säännös (104 §), maan lunastamista koskevat säännökset (96—100 §), lunastus- ja korvausvelvollisuutta koskeva säännös (101 §) sekä kehittämisalueita koskevat säännökset (15 luku) vaativat säätämisyjärjestystä koskevaa lähempää tarkastelua.

Perustuslakivaliokunta on omaksunut useita yleisiä arviointikriteerejä sille, milloin

omaisuudensuojaan puuttuminen on mahdollista tavallisella lailla ja milloin se vaatii perustuslainsäätämisyjärjestyksen käyttämistä. Omistusoikeuden rajoituksia on katsottu voitavan säätää tavallisella lailla, jos rajoitukset eivät loukkaa omistajan oikeutta omaisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttämiseen. Lisäksi perustuslakivaliokunnan mukaan vähäisemmistä puuttumisista omaisuuteen voidaan säätää tavallisessa järjestyksessä, kun taas ankarammat ja syvemmälle käyvät puuttumiset ovat mahdollisia vain perustuslainsäätämisyjärjestyksessä. Myös rajoitusten taustalla olevan intressin tärkeydellä on merkitystä. Mitä voimakkaammasta ja pakottavammasta yleisestä edusta on kysymys, sitä pitemmälle menevästä puuttumisesta voidaan säätää tavallisella lailla. Myös omaisuuden käytön rajoituksista aiheutuvien menetysten korvaamisella ja rajoittamiseen liittyvillä oikeusturvajärjestelyillä on merkitystä. Omistusoikeutta koskevan lain säätämisyjärjestys määräytyy siten perustuslakivaliokunnan suorittaman tapauskohtaisen harkinnan perusteella, jossa otetaan huomioon monia eri suuntiin vaikuttavia arviointiperiaatteita (HE 309/1993 vp, s. 63). Arviointikriteerit ovat perusoikeuspuuttumisen voimaantulon jälkeen täsmentyneet seuraaviksi vaatimuksiksi: 1) lailla säätämisen vaatimus, 2) täsmällisyys- ja tarkkarajaisuusvaatimus, 3) suhteellisuusvaatimus, 4) hyväksyttävän perusteen vaatimus ja 5) maanomistajan oikeusturvaa koskeva vaatimus (PeVL 21/1996 vp).

Hallitusmuodon 5 §:n 1 momentti ilmaisee vaatimuksen oikeudellisesta yhdenvertaisuudesta ja ajatuksen tosiasiallisesta tasa-arvosta. Perustelujen mukaan säännökseen sisältyy mielivallan kierto ja vaatimus samanlaisesta kohtelusta samanlaisissa tapauksissa. Säännös sisältää periaatteen, jonka mukaan viranomaisen tulee soveltaa lakia tekemättä muita eroja kuin laista ilmenee. Yhdenvertaisuussäännös kohdistuu myös lainsäätäjään (HE 309/1993 vp, s. 42).

Hallitusmuodon 12 §:n 2 momentin mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla. Säännös vastaa sisällöltään aikaisemmin voimassa ollut hallitusmuodon 6 §:n 3 momentin pakkolunastuslauseketta.

Hallitusmuodon 14 a §:n 2 momentin mukaan julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön. Lainkohdan perustelujen mukaan ympäristön

terveellisuuden vaatimus on ymmärrettävä laajasti. Ihmisen elinympäristön tulee luonnollisesti olla sillä tavoin elinkelpoinen, ettei sen tila aiheuta välittömästi tai välillisesti ihmiselle sairastumisriskiä. Toisaalta ympäristön tilalle on asetettava pidemmällekin meneviä vaatimuksia. Terveellisuuden sisältö esimerkiksi ainakin tietynasteinen ympäristön viihtyisyyden ulottuvuus. Rakennuslain sisältämällä rajoituksilla voidaan säännöksen perustelujen mukaan katsoa olevan myös ympäristönsuojelullisia tavoitteita. Säännöksen on tarkoitettu vaikuttavan ensisijaisesti lainsäätäjän ja muiden norminantajien toimintaan (HE 309/1993 vp, s. 66).

Hallitusmuodon 14 a §:n 2 momentin mukaan julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan myös jokaisen mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. Säännös merkitsee perustuslaillista toimeksiantoa ympäristölainsäädännön kehittämiseksi siten, että ihmisten vaikutusmahdollisuuksia omaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon laajennetaan (HE 309/1993 vp, s. 67).

Voimassa oleva rakennuslaki ja sen lukuisat muutokset on säädetty tavallisen lain säätämisjärjestyksessä. Lakiin sisältyy useita omaisuuden käyttöoikeuden rajoituksia sekä säännökset maan korvauksettomaan luovuttamisvelvollisuudesta, jotka säädettiin erillisen valtuuslain nojalla (laki alueiden luovuttamisesta asemakaavan toteuttamista varten, 369/1958). Perustuslain säätämisjärjestyksessä säädetty valtuuslaki antoi mahdollisuuden säätää tavallisella lailla asemakaava-alueeseen sisältyvän yleisen tien alueen siirtymisestä kaupungille, asemakaavan mukaisen katualueen luovuttamisvelvollisuudesta, käyttöoikeuden luovuttamisesta rakennuskaavatieen alueeseen sekä maanmittaustoimituksessa yhteiseksi erotetun tiealueen siirtymisestä tontin muun osan omistajalle.

Koska voimassa oleva rakennuslaki lukuisine muutoksineen ei ole kokonaisuutena käynyt läpi nykyisen tyyppistä perusoikeustarkastelua, on aluksi syytä yleisesti arvioida maankäyttö- ja rakennuslakiehdotusta suhteessa rakennuslakiin. Omaisuuden perustuslainsuojan kannalta keskeiset ratkaisut maankäyttö- ja rakennuslakiehdotuksessa vastaavat pääosin rakennuslaissa omaksuttuja periaatteita. Rakennuslakiin sisältyvät omaisuuden käyttöoikeuden rajoitukset perustuvat lain ja sen muutosten säätämisen aikaiseen ohjaustarpeeseen, pääosin 1950-luvun yhteis-

kunnalliseen tilanteeseen. Rakentamisen ja maankäytön ohjaamistarve on yleisen yhteiskuntakehityksen vuoksi sittemmin selvästi vahvistunut.

Omaisuuden käyttöoikeuden rajoituksiin on rakennuslaissa liittynyt maanomistajan asemaa turvaavat kohtuullisuussäännökset oikeusturvakeinoineen. Maanomistajan kannalta kohtuuttomiin rajoituksiin on kytketty julkisyhteisön lunastusvelvollisuus. Myös nämä periaatteet sisältyvät ehdotettuun maankäyttö- ja rakennuslakiin.

Kaavojen ja rakennusjärjestyksen sisällön oikeudelliseen sääntelyyn on maankäyttö- ja rakennuslakiehdotuksessa kiinnitetty erityistä huomiota. Yleispiirteisten kaavojen sisällön sääntelytapaa olisi tarkempi kuin rakennuslaissa. Asemakaavan osalta ehdotetaan sen sijaan jonkin verran pelkistetympää sääntelytapaa kuin rakennuslain mukaisten detaljikaavojen, erityisesti asemakaavan kohdalla. Maanomistajan oikeusaseman kannalta ei kaavojen sääntelyssä kuitenkaan tapahtuisi sanottavaa muutosta. Rakennusjärjestyksen kohtuullisuus maanomistajan kannalta olisi nykyistä selvemmin säädetty.

Myös kaavoihin ja rakennusjärjestykseen liittyvien käyttörajoitusten sisältö vastaisi pääosin rakennuslain mukaista linjaa, jota havainnollistaa laaja hallinto- ja oikeuskäytäntö. Keskeisenä lähtökohtana on edelleen, että erilaisten alemmanasteisten määräysten käyttö on rajattu vain lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslakiehdotus (92, 93, 104 ja 213 §) pysyttäisi alueiden korvauksettoman luovutusvelvollisuuden käyttötarkoitukseltaan ja laajuudeltaan samantasoisena kuin mainitun valtuuslain nojalla on rakennuslaissa säädetty, lukuun ottamatta rakennuskaava-alueilla sovellettavien ilmaisluovutussäännösten korvaamista pääpiirteisään vastaavilla nykyisten asemakaava-alueiden säännöksillä. Muutkin kuin kaupunkikunnat ovat rakennuslain mukaan voineet laatia asemakaavoja ja soveltaa tähän kaava-muotoon liittyviä ilmaisluovutusvelvollisuussäännöksiä jo nykyisin. Ehdotettu ilmaisluovutusvelvollisuuden muutos on katsottava mahdolliseksi alueiden luovuttamisesta asemakaavan toteuttamista varten perustuslain säätämisjärjestyksessä annettun valtuuslain nojalla.

Myös omaisuudensuojan kannalta keskeisissä käyttörajoitus- ja lunastuskysymyksissä lakiehdotus myötäilee voimassa olevan ra-

kennuslain periaatteita. Maakuntakaavaan liittyvää rakentamisrajoitusta ehdotetaan läh-
tökohtaisesti ulottuvuudeltaan rajoitetummak-
si kuin nykyisessä seutukaavassa.

Rantojen käytön ohjaamista, luonnonsuoje-
luohjelmien huomioon ottamista ja luonnon-
suojelun edistämistä koskevat rakennuslain
säännökset uudistettiin luonnonsuojelulain
kokonaisuudistuksen yhteydessä vuoden
1997 alusta. Maankäyttö- ja rakennusla-
kiehdotuksen vastaavat säännökset pohjaavat
tähän, tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä
hyväksyttyyn, uudistukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslakiehdotuksessa
on yhdistelty ja selkeytetty yhdyskuntara-
kentamiseen tarvittavan maan lunastusperus-
teet (96—100 §). Rakennuslain vastaavat
säännökset perustuvat pääosin tapaus-
kohtaiseen sääntelytekniikkaan ja ovat usei-
den muutosten vuoksi käyneet sovelta-
misalaltaan vaikeaselkoisiksi. Lunastusperus-
teiden asiallinen soveltamisala on ehdotuk-
sessa pysytetty ennallaan lukuun ottamatta
lunastusmahdollisuuden säätämistä eräissä
tapauksissa ennen alueen kaavoittamista sekä
sen laajentamista myös alueisiin, joilla voi
olla rakennuksia, kuten rakennuslain mukaan
jo on mahdollista yleiskaavaan perustuvissa
lunastuksissa. Koska lunastusluvan myöntä-
minen edellytyksenä on yleisen tarpeen vaa-
timus ja muut kunnan yhdyskuntarakentami-
sen turvaamiseen liittyvät oikeudelliset edel-
lytykset, ei muutoksella ole maanomistajan
omaisuudensuojaa vaarantavaa vaikutusta.

Julkisyhteisön kaavaan perustuvaan lunas-
tusvelvollisuuteen ei maankäyttö- ja raken-
nuslakiehdotuksessa ehdoteta periaatteellisia
muutoksia (101 §). Julkisyhteisö olisi edel-
leen laissa säädetyissä tilanteissa lunastus-
velvollinen, jos maanomistaja ei voi koh-
tuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää
hyväkseen aluettaan. Vaihtoehtoisena menet-
telynä omistusoikeuden lunastamisen rinnalle
ehdotetaan julkisyhteisön velvollisuutta kor-
vata rajoituksesta aiheutuva haitta maan-
omistajalle.

Maankäyttö- ja rakennuslakiehdotuksen
mukaan suunnittelutarvealue (16 §) korvaisi
rakennuslain taaja-asutussäännösten suunnit-
telun tarpeen arvioimisessa. Toisin kuin ra-
kennuslain mukaisilla taaja-asutusalueilla
olisi suunnittelutarvealueella rakentaminen
mahdollista kunnan viranomaiselle kuuluvan
laajennetun rakennuslupaharkinnan perus-
teella, johon liittyvät normaalit muutoksen-
hakumahdollisuudet. Kysymys ei siten olisi

rakennuskieltoalueesta tai siihen verrattavas-
ta tilasta. Suoraan laissa määriteltyjen suun-
nittelutarvealueiden ulottuvuus vastaisi pää-
osin nykyistä taaja-asutuksen määrittelyä.
Suunnittelutarvealueiden osoittamiselle yleis-
kaavassa tai rakennusjärjestyksessä olisi tar-
koin määritelty oikeudelliset rajat, jotka liit-
tyvät yleisen edun kannalta keskeisiin kysy-
myksiin. Alueella olisi sen sijainnin vuoksi
oltava odotettavissa suunnittelua edellyttävää
yhdyskuntakehitystä tai erityisten ympäristö-
arvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi tarve
suunnitella maankäyttöä. Tässä yhteydessä
on huomattava myös maanomistajan asemaa
yleiskaavaa laadittaessa turvaava lakiehdot-
uksen 39 §:n 4 momentti, jonka mukaan
yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle
tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta
haittaa. Vastaava kohtuuttoman rajoituksen
kielto sisältyy rakennusjärjestyksestä koskevana
lakiehdotuksen 14 §:n 2 momenttiin. Koh-
tuullisuuden vaatimukset koskisivat myös
suunnittelutarvealueiden osoittamista. Suun-
nittelutarvealueen osoittamiseen yleiskaaval-
la tai rakennusjärjestyksellä liittyisivät nor-
maalit muutoksenhakumahdollisuudet.

Kuntien olisi lakiehdotuksen mukaan seu-
rattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja
tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin van-
hentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.
Vastaava säännös sisältyy rakennuslakiin.
Lakiehdotuksen mukainen asemakaavan ar-
viointimenettely, joka olisi suoritettava pää-
sääntöisesti 13 vuoden kuluessa kaavan voi-
maan tulosta, ei heikentäisi maanomistajan
oikeudellista asemaa nykyiseen verrattuna.
Kunnalla on nykyisinkin ollut mahdollisuus
riippumatta kaavan iästä ryhtyä tarvittaessa
toimenpiteisiin kaavan muuttamiseksi ja tä-
hän liittyen saattaa alueella voimaan raken-
nuskielto.

Kaavojen laatimiseen tai muuttamiseen
liittyville rakennuskielloille on, toisin kuin
rakennuslaissa, asetettu enimmäiskestoajat.
Yleiskaavan laatimisen aikainen rakennus-
kielto ehdotetaan rajoitettavaksi 15 vuoteen
ja sen toteuttamisen ajoittamiseksi määrättä-
vä rakennuskielto enintään viiteen vuoteen.
Asemakaavan kohdalla vastaava enimmäisai-
ka olisi kahdeksan vuotta, kun kyseessä on
kaava-alueen laajentaminen. Muiden asema-
kaavoitettavien alueiden osalta ei lakiehdot-
ukseen sisälly enimmäisaikaa. Maanomis-
tajalla olisi aina mahdollisuus saattaa raken-
nuskiellon jatkamisen perusteet riippumatto-
man tuomioistuimen tutkittaviksi. Järjestel-

mä täyttää Euroopan ihmisoikeussopimuksen ja omaisuudensuojan vaatimukset.

Kehittämisalueita koskeissa säännöksissä (15 luku) on määritelty kehittämisalueiden perustamista koskevat edellytykset. Kehittämisalueen perustamista koskevaan menettelyyn sovelletaan lakiehdotuksen mukaista vuorovaikutus- ja muutoksenhakumenettelyä. Vastaavasti vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaamisen kriteereistä vuorovaikutus- ja muutoksenhakumenettelyineen säädetäisiin laissa. Ohjausjärjestelmän ei voida katsoa loukkaavan maanomistajien ja elinkeinonharjoittajien yhdenvertaisuutta, kun se on ehdotetulla tavalla kytketty alueiden käyttöön liittyviin ja ympäristöllisiin tavoitteisiin.

Maankäyttö- ja rakennuslakiehdotus toteuttaa monelta osin hallitusmuodon 14 a §:ssä säädettyjä ympäristötavoitteita. Tähän on pyritty muun muassa lakiehdotukseen sisältyvillä tavoitesäännöksillä (1, 5 ja 12 §) ja kaavojen oikeudellisilla sisältövaatimuksilla (28, 39, 54 ja 73 §). Hallitusmuodon 14 a §:n kannalta on merkittävää myös, ettei asemakaavalla saisi aiheuttaa kenenkään elinympäristön sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Hallitusmuodon 14 a §:n mukaisesti on kansalaisten osallistumismahdollisuuksia kaavoituksessa pyritty edelleen maankäyttö- ja rakennuslakiehdotuksessa tehostamaan

korostamalla vuorovaikutusta kaavoja valmisteltaessa (6 ja 62 §) sekä erityisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (63 §) avulla. Laissa määritellyllä osallisella olisi oikeus esittää alueelliselle ympäristökeskuskelle neuvottelun käymistä suunnitelman riittävyydestä. Kuntalaisten valitusoikeus kaava-asioissa on lakiehdotuksessa säilytetty. Eräiden yhteisöjen puhevaltaa kaava- ja rakennusjärjestysasioiden muutoksenhakuvaiheessa on lakiehdotuksessa laajennettu (191 §). Kuultavien ja valitukseen oikeutettujen piiriä poikkeuslupa-asioissa laajennettaisiin (173 ja 193 §). Maanomistajalle on turvattu mahdollisuus hakea muutosta lääninoikeuden päätökseen, jolla maanomistajan toimesta laaditun ranta-asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös on kumottu. Rakennuslupaan liittyvä muutoksenhakuaika ehdotetaan pidennettäväksi 30 päiväksi (190 §).

Edellä esitettyyn viitaten hallitus katsoo, että maankäyttö- ja rakennuslaki voidaan säätää tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä. Asiaan vaikuttavien uusien hallitusmuodon säännösten vähäisen soveltamiskäytännön vuoksi hallitus kuitenkin esittää, että ehdotettujen lakien säätämisyjärjestys saatettaisiin Eduskunnan perustuslakivaliokunnan tutkitavaksi.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Maankäyttö- ja rakennuslaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Lain yleinen tavoite

Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä.

Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

2 §

Lain soveltamisala

Alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on noudatettava tämän lain säännöksiä, jollei erikseen toisin säädetä.

Tarkempia säännöksiä ja määräyksiä alueiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä voidaan antaa asetuksella, ministeriön päätöksellä ja kunnan rakennusjärjestyksellä siten kuin jäljempänä säädetään.

Tässä laissa ja sen nojalla säädetään ja määrätään myös rakennusalan tuotteita koskevan jäsenvaltioiden lainsäädännön lähentämisestä annetussa neuvoston direktiivissä 89/106/ETY, jäljempänä rakennustuotedirektiivi, tarkoitetuista rakennusta ja muuta rakennuskohdetta koskevista olennaisista vaatimuksista sekä direktiiviin perustuvista rakennustuotteille asetetuista vaatimuksista.

3 §

Vaikutukset muuhun suunnitteluun ja päätöksentekoon

Tämän lain mukaiset alueiden käyttöä koskevat tavoitteet ja suunnitelmat on, siten

kuin erikseen säädetään, otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä muun lainsäädännön nojalla ympäristön käytön järjestämisestä.

4 §

Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä

Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen.

Kunnat voivat laatia yhteisen yleiskaavan. Maakuntakaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella.

Valtioneuvosto voi hyväksyä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia valtakunnallisia tavoitteita.

5 §

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;

2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;

3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;

4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;

5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;

6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;

7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;

8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;

9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä;
 10) palvelujen saatavuutta; sekä
 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Kaavojen sisältövaatimuksista säädetään kunkin kaavamuodon osalta jäljempänä tässä laissa.

6 §

Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saat-
 taa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään.

Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.

7 §

Kaavoituskatsaus

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitos-
 sa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (*kaavoituskatsaus*). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

8 §

Kehittämiskeskustelu

Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen kesken käydään vähintään kerran vuodessa kehittämiskeskustelu, jossa käsitellään kunnan alueiden käytön suunnitteluun ja sen kehittämiseen, vireillä oleviin ja lähiaikoina vireille tuleviin merkittäviin kaava-asioihin sekä kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen yhteistyöhön liittyviä kysymyksiä.

9 §

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

10 §

Kaavan laatijan pätevyys

Kaavan laatijan tulee olla pätevä tehtävään. Pätevyydestä säädetään tarkemmin asetuksella.

11 §

Maankäyttösopimukset

Kunnan tekemät kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät sopimukset eivät syrjäytä kaavoitukselle tässä laissa asetettuja tavoitteita tai sisältövaatimuksia.

Maankäyttösopimuksista on tiedotettava kaavoituskatsauksessa ja kaavan laatimisen yhteydessä.

12 §

Rakentamisen ohjauksen tavoitteet

Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää:

1) hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaan saamista;

2) rakentamista, joka perustuu elinkaarimainaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin; sekä

3) rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa.

13 §

Suomen rakentamismääräyskokoelma

Asianomainen ministeriö antaa tätä lakia täydentäviä rakentamista koskevia 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.

Rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat velvoittavia. Ohjeet sen sijaan eivät ole velvoittavia, vaan muitakin kuin niissä esitettyjä ratkaisuja voidaan käyttää, jos ne täyttävät rakentamiselle asetetut vaatimukset.

Rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä sovelletaan, jollei määräyksissä nimenomaisesti määrätä toisin, vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käytötapa edellyttävät.

14 §

Rakennusjärjestys

Kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea muun muassa rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä sekä suunnittelutarvealueen määrittelyä.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen raken-

tamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

15 §

Rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnan valtuusto. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Rakennusjärjestyksen laatimisesta säädetään tarkemmin asetuksella.

16 §

Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä.

Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella säädetään 137 §:ssä.

Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään 72 §:ssä.

2 luku

Viranomaiset

17 §

Asianomaisen ministeriön tehtävät

Asianomaiselle ministeriölle kuuluu alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen yleinen kehittäminen ja ohjaus. Asianomai-

nen ministeriö edistää, ohjaa ja valvoo maakuntakaavoitusta.

Asianomaiselle ministeriölle kuuluvat myös rakennustuotedirektiivissä jäsenvaltioille asetetut toimintavelvoitteet.

Asianomaisella ministeriöllä tarkoitetaan tässä laissa ympäristöministeriötä, jollei asetuksella toisin säädetä.

18 §

Alueellisen ympäristökeskuksen tehtävät

Alueellinen ympäristökeskus edistää ja ohjaa kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä.

Alueellisen ympäristökeskuksen on erityisesti valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, muut alueiden käyttöä ja rakentamista koskevat tavoitteet sekä kaavoitusasioiden ja rakennustoimen hoitoa koskevat säännökset siten kuin tässä laissa säädetään. Lisäksi alueellinen ympäristökeskus huolehtii sille ympäristöhallinnosta annetun lain (55/1995) 4 §:n mukaan kuuluvista tehtävistä.

19 §

Maakunnan liiton tehtävät

Maakunnan liiton tehtävänä on maakunnan suunnittelu.

20 §

Kunnan tehtävät

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

Kunnassa, jonka asukasluku on yli 6 000, tulee olla *kaavoittaja*, jolla on kunnan kaavoitustehtävien hoidon edellyttämä pätevyys. Kaavoittaja voi myös olla kuntien yhteinen tai kunta voi antaa tehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan tai kuntayhtymän palveluksessa olevan kaavoittajan hoidettavaksi.

Asianomainen ministeriö voi erityisestä syystä myöntää määräajaksi kunnalle poikkeuksen 2 momentissa säädetyn velvoitteen täyttämisestä.

21 §

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus.

Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa tulee olla *rakennustarkastaja*. Jos tehtävien hoitamisen kannalta on tarkoituksenmukaista, kunnilla voi olla yhteinen rakennustarkastaja. Kunta voi myös antaa rakennusvalvontatehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan viranhaltijan hoidettavaksi.

Rakennustarkastajalta vaadittavasta kelpoisuudesta säädetään tarkemmin asetuksella.

Rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan siirtämiseen sovelletaan, mitä kuntalaissa (365/1995) säädetään. Hallintopakkoa ja oikeasuvaatimusta koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.

3 luku

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

22 §

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

1) aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;

2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai

3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyys, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita annettaessa on otettava huomioon tämän lain yleiset tavoitteet ja 5 §:ssä säädetty alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.

23 §

Tavoitteiden valmistelu

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden valmistelusta huolehtii asianomainen

ministeriö yhteistyössä niiden muiden ministeriöiden, maakuntien liittojen ja muiden viranomaisten ja tahojen kanssa, joita asia koskee. Tavoitteiden valmistelun on perustuttava eri tahojen vuorovaikutukseen.

24 §

Tavoitteiden toteuttaminen ja huomioon ottaminen

Valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta.

Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

4 luku

Maakunnan suunnittelu

25 §

Maakunnan suunnittelun tehtävät

Maakunnan suunnitteluun kuuluvat maakuntasuunnitelma, muuta alueiden käytön suunnittelua ohjaava maakuntakaava ja alueellinen kehittämisohjelma. Alueellisesta kehittämisohjelmasta säädetään erikseen.

Maakunnan suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset tavoitteet sovittaen ne yhteen alueiden käyttöön liittyvien maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa.

Maakuntasuunnitelmassa osoitetaan maakunnan tavoiteltu kehitys.

Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen.

26 §

Maakunnan liitto

Maakuntakaavan laatimisesta ja muusta

maakunnan suunnittelusta huolehtii kuntayhtymä (*maakunnan liitto*), jossa alueen kuntien on oltava jäseninä.

Maakuntajaosta säädetään erikseen.

27 §

Maakuntakaavan laatiminen

Maakunnan liiton tulee huolehtia tarpeellisesta maakuntakaavan laatimisesta, kaavan pitämisestä ajan tasalla ja sen kehittämisestä.

Maakuntakaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain. Laadittaessa maakuntakaava osa-alueittain tulee kaavan valmistelua ohjaamaan asettaa maakunnan liiton toimitelin, jossa on asianomaisten kuntien ehdottamia jäseniä.

28 §

Maakuntakaavan sisältövaatimukset

Maakuntakaavaa laadittaessa on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota maakunnan oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin. Kaava on mahdollisuuksien mukaan yhteen sovitettava maakuntakaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maakuntakaavoituksen kanssa.

Luonnonsuojelulain (1096/1996) 7 ja 77 §:ssä tarkoitettujen luonnonsuojeluohjelmien ja -päästösten sekä 32 §:ssä tarkoitettua maisema-aluetta koskevien perustamispäästösten tulee olla ohjeena kaavaa laadittaessa.

Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota:

1) maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen;

2) alueiden käytön ekologiseen kestävyys-

3) ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestykseen;

4) vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväan käyttöön;

5) maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin;

6) maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuri-

perinnön vaalimiseen; sekä

7) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kaavaa laadittaessa on myös pidettävä silmällä alueiden käytön taloudellisuutta ja si-

tä, ettei maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle aiheudu kohtuutonta haittaa. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä, kenen toteutettavaksi kaava ja sen edellyttämät toimenpiteet kuuluvat.

Edellä tässä pykälässä mainitut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin maakuntakaavan tehtävä yleispiirteisenä kaavana edellyttää.

29 §

Maakuntakaavan esitystapa

Maakuntakaava esitetään kartalla. Kaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnät ja -määräykset.

Maakuntakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

30 §

Maakuntakaavamääräykset

Maakuntakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan maakuntakaava-aluetta suunniteltaessa tai rakennettaessa (*maakuntakaavamääräykset*).

Jos jotakin aluetta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, maakuntakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*).

31 §

Maakuntakaavan hyväksyminen ja vahvistaminen

Maakuntakaavan hyväksyy maakunnan liiton ylin päättävä toimielin. Hyväksytty maakuntakaava saatetaan asianomaisen ministeriön vahvistettavaksi.

Asianomaisen ministeriön tulee hankkia maakuntakaavasta niiden muiden ministeriöiden lausunnot, joita asia koskee.

Asianomaisen ministeriön on jätettävä kaava kokonaan tai osittain vahvistamatta, jollei kaava täytä sille 28 §:ssä asetettuja sisältövaatimuksia tai jos päätös muutoin on lain-

vastainen. Muussa tapauksessa päätös on vahvistettava.

Jos ministeriöiden kannat oleellisilta osin ovat eriävät, asianomaisen ministeriön on siirrettävä asia valtioneuvoston yleisistunnossa ratkaistavaksi.

Jollei maakuntakaavaa ole saatettu vahvistettavaksi vuoden kuluessa sen hyväksymisestä, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

Maakuntakaavaan voidaan vahvistettaessa tehdä oikaisunluonteisia korjauksia ja maakunnan liiton suostumuksella vähäisiä muutoksia. Muutosten johdosta on kuultava niitä, joiden etua tai oikeutta muutos välittömästi koskee.

32 §

Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

33 §

Rakentamisrajoitus

Maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa rakentamista koskeva rajoitus. Rakentamisrajoituksen aluetta voidaan kaavassa erityisellä määräyksellä laajentaa tai supistaa.

Alueella, jolla rakentamisrajoitus on voimassa, ei lupaa rakennuksen rakentamiseen saa myöntää siten, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos maakuntakaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin

alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (*ehdollinen rakentamisrajoitus*). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa maakuntakaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty maakuntakaavan toteuttamista varten. Jos maakuntakaavan aluevaraus pääasiallisesti vastaa rakennuslain (370/1958) mukaisen seutukaavan aluevarausta, ei vastaavasti myöskään seutukaavan hyväksymisen jälkeen omistussuhteissa tapahtuneita muutoksia oteta huomioon.

Maakunnan liitto voi, jos se maankäytön järjestämisen turvaamiseksi on tarpeen, kieltää käyttämästä aluetta, jolla kaavaehdotuksen tai hyväksytyn kaavan mukaan on rakentamisrajoitus, kaavaehdotuksen tai kaavan vastaiseen rakentamiseen (*rakentamisrajoitus*). Rajoitus ei koske jo olevaan asuntoon kuuluvan talousrakennuksen rakentamista eikä maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Rajoitus on voimassa, kunnes maakuntakaava on vahvistettu, kuitenkin enintään kaksi vuotta. Asianomainen ministeriö voi erityisestä syystä pidentää tätä aikaa enintään kahdella vuodela.

34 §

Maan lunastaminen

Lunastamisesta maakuntakaavan toteuttamiseksi säädetään 99 §:ssä.

5 luku

Yleiskaava

35 §

Yleiskaavan tarkoitus

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella.

Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja

muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain.

36 §

Yleiskaavan laatimistarve

Kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla.

37 §

Yleiskaavan hyväksyminen

Yleiskaavan hyväksyy kunnan valtuusto.

38 §

Kiellot yleiskaavaa laadittaessa

Kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja 128 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen.

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella ja alueellinen ympäristökeskus kunnan hakemuksesta erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella.

Jos kunta on määrännyt 1 momentissa tarkoitetun rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen, ne ovat voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty yleiskaava tai yleiskaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

39 §

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saata-
vuus;

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti
joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä
energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksen-
mukaiseen järjestämiseen ympäristön, luon-
nonvarojen ja talouden kannalta kestävällä
tavalla;

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelli-
seen ja eri väestöryhmien kannalta tasapai-
noiseen elinympäristöön;

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedelly-
tykset;

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja
luonnonarvojen vaaliminen; sekä

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittä-
vyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on
selvitettävä ja otettava huomioon siinä mää-
rin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite
ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajal-
le tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta
haittaa.

40 §

Yleiskaavan esitystapa

Yleiskaava esitetään kartalla. Kaavaan
kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräyk-
set.

Yleiskaavaan liittyy selostus, jossa esite-
tään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja
niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden
arvioimiseksi tarpeelliset tiedot siten
kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

41 §

Yleiskaavamääräykset

Yleiskaavassa voidaan antaa määräyksiä,
joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetet-
tavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan
yleiskaava-alueella suunniteltaessa tai raken-
nettaessa taikka muutoin käytettäessä (*yleis-
kaavamääräykset*). Yleiskaavamääräykset
voivat muun ohessa koskea maankäytön ja
rakentamisen erityistä ohjausta tietyllä alu-
eella sekä haitallisten ympäristövaikutusten
estämistä tai rajoittamista.

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maise-
man, luonnonarvojen, rakennetun ympäris-
tön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai mui-

den erityisten ympäristöarvojen vuoksi suo-
jeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä
koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suoje-
lunmääräykset*).

42 §

Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomais toimintaan

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muu-
tettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä
muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön jär-
jestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellessaan aluei-
den käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättä-
essään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei
toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutu-
mista.

Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan
aikaisemmin hyväksytyn yleiskaavan, jollei
kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole
asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin
1 momentissa tarkoitettua asemakaavan
muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

43 §

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa
myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan
toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettä-
vä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epä-
misestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa
haittaa eikä kunta tai, milloin alue on kat-
sottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoi-
tuksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita hai-
tasta kohtuullista korvausta (*ehdollinen ra-
kentamisrajoitus*). Haittaa arvosteltaessa ei
oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan
hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutok-
sia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan to-
teuttamista varten.

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleis-
kaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa
niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutu-
mista (*rakentamisrajoitus*). Tällöin ei sovel-
leta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaa-
vassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa
muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman
128 §:ssä tarkoitettua lupaa (*toimenpidera-
joitus*).

Yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyk-
sellä kieltää käyttämästä rakennustoimintaan

tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden aikana muuhun rakentamiseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (*määräaikainen rakentamisrajoitus*).

Tässä pykälässä säädetyistä rajoituksista johtuvasta lunastus- ja korvausvelvollisuudesta säädetään 101 ja 140 §:ssä.

44 §

Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena

Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä ja suunnittelutarvealueella 137 §:ssä.

45 §

Oikeusvaikutukseton yleiskaava

Yleiskaava voidaan laatia ja hyväksyä myös siten, ettei sillä koko yleiskaavan tai sen osan alueella ole tässä laissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Tällaista yleiskaavaa koskee kuitenkin, mitä 99 §:n 3 momentissa säädetään lunastamisesta.

6 luku

Kuntien yhteinen yleiskaava

46 §

Kuntien yhteinen yleiskaava

Maankäytön yleispiirteiseksi ohjaamiseksi ja toimintojen yhteen sovittamiseksi kunnat voivat laatia yhteistyönä yleiskaavan (*yhteinen yleiskaava*).

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.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuun toimieliemeen sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään kunnasta.

Oikeusvaikutteinen yhteinen yleiskaava saatetaan asianomaisen ministeriön vahvistettavaksi. Yhteisen yleiskaavan vahvistamiseen sovelletaan, mitä 31 §:ssä säädetään maakuntakaavan vahvistamisesta.

48 §

Maakuntakaavan ja yhteisen yleiskaavan suhde

Maakuntakaava on 32 §:ssä säädetyllä tavalla ohjeena yhteistä yleiskaavaa laadittaessa ja muutettaessa.

Yhteinen yleiskaava voidaan perustellusta syystä laatia sisällöltään 1 momentin säännöksestä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että yhteinen yleiskaava sopeutuu maakuntakaavan kokonaisuuteen ja otettava soveltuvien osin huomioon, mitä 28 §:ssä säädetään maakuntakaavan sisältövaatimuksista.

49 §

Yleiskaavaa koskevien säännösten soveltaminen

Jollei edellä tässä luvussa toisin säädetä, yhteiseen yleiskaavaan sovelletaan, mitä laissa säädetään yleiskaavasta.

7 luku

Asemakaava

50 §

Asemakaavan tarkoitus

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunkija maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

51 §

Asemakaavan laatimistarve

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

52 §

Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kunnan valtuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien kaavojen osalta johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle.

53 §

Kiellot asemakaavaa laadittaessa

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskieltoalueella maaismaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (*toimenpiderajoitus*).

Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskenäisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Rakennuskielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

54 §

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakunta-kaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on

oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

55 §

Asemakaavan esitystapa

Asemakaava esitetään kartalla, jossa osoitetaan:

1) asemakaava-alueen rajat (*asemakaava-alue*);

2) asemakaavaan sisältyvien eri alueiden rajat;

3) ne yleiset tai yksityiset tarkoitukset, joihin maa- tai vesialueet on aiottu käytettäväksi;

4) rakentamisen määrä; sekä

5) rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet.

Asemakaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset.

Asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

56 §

Asemakaava maanalaisia tiloja varten

Jos maankäytön yksityiskohtainen suunnittelu on tarpeellista vain maanalaisen tilojen rakentamista tai muuta käyttöä varten, asemakaava voidaan laatia myös vaiheittain niin, että se käsittää vain maanalaisia alueita. Alueella, jolla asemakaava käsittää vain maanalaisia tiloja, sovelletaan asemakaavoitamatonta aluetta koskevia maanpäällistä maankäyttöä ohjaavia tämän lain tai muiden lakien säännöksiä.

57 §

Asemakaavamääräykset

Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*). Asemakaavamääräykset voivat muun ohessa koskea haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista sekä kaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen.

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maise-man, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suoje-lumääräykset*). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Asemakaavaan voidaan ottaa 2 momentin säännöksen estämättä rakennussuojelulain (60/1985) 2 §:ssä tarkoitettua kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset. Oikeudesta korvaukseen tässä tapauksessa on voimassa, mitä rakennussuojelulain 11 §:ssä sekä 12 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään. Korvausvelvollinen on kuitenkin kunta. Kunnalle voidaan myöntää maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista talousarvion rajoissa. Mitä edellä säädetään kunnan korvausvelvollisuudesta, ei koske julkisyhteisöjen omistamia rakennuksia.

58 §

Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asema-kaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla ase-makaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toi-mintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asema-kaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toi-mintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamää-räysten vastaisia.

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoit-taa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoi-minnoille tarkoitettua alueen ulkopuolelle,

ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoi-tettu tätä tarkoitusta varten. Vähittäiskaupan suuryksikkö määritellään 114 §:ssä.

Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uuden rakennuksen rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen. Kunta saa erityi-sestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

59 §

Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pää-asiaassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kun-nalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

60 §

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajan-mukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpi-teisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudis-tamiseksi.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkit-tävältä osalta on edelleen toteuttamatta, ra-kennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on aluei-den käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaa-van ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi ku-luneiden viiden vuoden aikana. Asemakaa-van ajanmukaisuuden arviointi voidaan sa-malla kertaa suorittaa alueella, joka muodos-taa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukai-nen, ei saa valittamalla hakea muutosta.

Edellä 2 momentissa säädettyä 13 vuoden määräaikaa voidaan erityisestä syystä asema-kaavassa lyhentää tai pidentää. Määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pitempi kuin 20 vuotta.

Edellä 2 momentissa tarkoitettua 13 vuo-den määräaikaa laskettaessa ei oteta huomi-on sitä aikaa, jolloin alueella on voimassa 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi tai 58 §:n 4 momentin mukainen kielto.

Tarkemmat säännökset asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista annetaan asetuksella.

61 §

Ajanmukaisuuden arvioinnin vaikutukset

Jos asemakaava arvioinnissa todetaan vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

8 luku

Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus

62 §

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

63 §

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

64 §

Neuvottelu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Kunta voi neuvotella alueellisen ympäristökeskuksen kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja toteuttamisesta.

Osallisella on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää alueelliselle ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä. Jos suunnitelma on ilmeisesti puutteellinen, alueellisen ympäristökeskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi.

Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy.

65 §

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (*muistutus*).

Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perustettu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Mitä tässä pykälässä säädetään kunnasta, koskee maakuntakaavan osalta maakunnan liittoa.

Kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville säädetään tarkemmin asetuksella.

66 §

Viranomaisneuvottelu

Maakuntakaavaa valmisteltaessa on oltava yhteydessä asianomaiseen ministeriöön ja alueelliseen ympäristökeskukseen. Asianomaisen ministeriön, alueellisen ympäristökeskuksen ja maakunnan liiton kesken on järjestettävä neuvottelu kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten tavoitteiden ja muiden keskeisten tavoitteiden selvittämiseksi.

Valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka muutoin on maankäytön, luonnonarvojen, kulttuuriympäristön tai valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta merkittävä, on oltava yhteydessä alueelliseen ympäristökeskukseen. Alueellisen ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, seudullisten ja muiden keskeisten tavoitteiden selvittämiseksi.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettuun neuvotteluun on kutsuttava ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

67 §

Ilmoittaminen kaavan hyväksymisestä

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

9 luku

Kansalliset kaupunkipuistot

68 §

Kansallinen kaupunkipuisto

Kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistysellisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi voidaan perustaa kansallinen kaupunkipuisto.

Kansalliseen kaupunkipuistoon voidaan osoittaa alueita, jotka tämän lain mukaisessa kaavassa on osoitettu puistoksi, virkistys- tai suojelualueeksi, arvokkaaksi maisema-alueeksi tai muuhun kansallisen kaupunkipuiston tarkoituksen kannalta sopivaan käyttöön.

Puistoon osoitetaan ensi sijassa valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön omistuksessa olevia alueita. Muita alueita puistoon voidaan osoittaa omistajan suostumuksella.

69 §

Kansallisen kaupunkipuiston perustaminen

Kansallisen kaupunkipuiston perustamisesta päättää asianomainen ministeriö. Puisto voidaan perustaa kunnan hakemuksesta tai jos kunta sitä lausunnossaan puoltaa.

70 §

Puistoa koskevat määräykset

Kansallisen kaupunkipuiston perustamis- päätökseen voidaan kunnan suostumuksella ottaa alueen olennaisten arvojen säilyttämiseksi tarpeellisia määräyksiä. Muut alueen hoidon ja käytön kannalta tarpeelliset määräykset annetaan hoito- ja käyttösuunnitelmassa, jonka kunta laatii yhdessä alueellisen ympäristökeskuksen kanssa.

Hoito- ja käyttösuunnitelman valmistelun tulee tapahtua vuorovaikutuksessa niiden tahojen kanssa, joiden oloihin asia saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Hoito- ja käyttösuunnitelman hyväksyy asianomainen ministeriö.

Kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvan alueen kaavoituksessa ja muussa alueeseen vaikuttavassa suunnittelussa ja päätöksenteossa on otettava huomioon puistoa koskevat määräykset.

71 §

Puiston lakkauttaminen tai määräysten muuttaminen

Kansallinen kaupunkipuisto voidaan lakkauttaa tai sen rajausta muuttaa, jos alueen arvo on olennaisesti vähentynyt tai jos yleisen edun kannalta erittäin tärkeän hankkeen tai suunnitelman toteuttaminen sitä edellyttää.

Mitä 69 §:ssä säädetään puiston perustamisesta ja 70 §:ssä puistoa koskevista määräyksistä, koskee soveltuvin osin puiston lakkauttamista ja määräysten muuttamista.

10 luku

Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

72 §

Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;

2) maanpuolustuksen tai rajavallannon tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;

3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;

4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä

5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Kunta voi alueellista ympäristökeskusta kuultuaan osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet, joilla 1 momentissa säädetty rajoitus ei ole voimassa sen johdosta, ettei alueella ole sen sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää rakentamista eikä alueella ole erityisiä luonnon- ja maisema-arvoja tai virkistyskäytön tarpeita. Tällainen rakennusjärjestyksen määräys voi olla voimassa enintään kuusi vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään niin kauan kuin määräyksen perusteena olleissa olosuhteissa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden vuoksi edellytyksiä määräykselle ei enää ole.

Poikkeuksen myöntämisestä 1 ja 2 momentin rajoituksesta säädetään 23 luvussa.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske ennen 1 päivää tammikuuta 1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatilaan liittyvän saunarakennuksen rakentamista. Jos hakemus 1 momentin rajoituksesta

poikkeamiseen koskee aluetta, jonka omistusoikeus on siirtynyt hakijalle ennen 10 päivää toukokuuta 1996 ja jota koskevan kaavan laatimista ei ole kohtuullisessa ajassa pantu vireille maanomistajasta riippumattomasta syystä, lupaa ei ilman painavaa syytä saa evätä, jos rakennus tulee hakijan henkilökohtaiseen käyttöön ja kunta puoltaa hake-
musta eikä rakentaminen vaaranna luonnon tai maiseman arvoja. Mitä tässä momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske aluetta, jonka kohdalla on 2 momentin mukainen suunnittelutarve.

73 §

Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (*ranta-asemakaava*) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

1) suunniteltu rakentaminen ja muu maan-
käyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;

2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä

3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajankäytön arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.

74 §

Maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen

Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoitukseenmukainen kokonaisuus.

Maanomistajan toimesta laaditun asema-

kaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin, mitä 8 luvussa säädetään. Maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.

75 §

Yhteiskäyttöalueet ja yleiset alueet

Ranta-asemakaavassa voidaan osoittaa alueita kaava-alueen sisäistä tarvetta varten (*yhteiskäyttöalue*). Yhteiskäyttöalueet muodostetaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukaisessa kiinteistötoimituksessa. Yhteiskäyttöalueiden toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten yhteiskäyttöalueet on kaavassa osoitettu.

Ranta-asemakaavassa voidaan osoittaa alueita myös yleisiin tarpeisiin (*yleiset alueet*). Tällaisessa asemakaavassa voidaan erityisellä määräyksellä yleisten alueiden toteuttaminen määrätä kiinteistönomistajan tehtäväksi.

76 §

Yleiskaavan laatimiskustannukset ranta-alueella

Jos rantoja käsittelevä yleiskaava laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, voidaan enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa. Kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan ja -ajan.

77 §

Viranomaisneuvottelu

Mitä 66 §:n 2 momentissa säädetään yhteydenpidosta ja neuvotteluvollisuudesta kaavaa laadittaessa, koskee aina yleiskaavan laatimista ranta-alueelle, jos kaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi, sekä ranta-asemakaavan laatimista.

11 luku

Tonttijako

78 §

Tonttijako

Rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan asemakaavassa tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen (*tonttijako*). Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa.

Rakennuskorttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Tonttijako voidaan laatia myös korttelin osaan, jolle näin estettä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan laatia sitovaksi myös kaava-alueen tai korttelin osalle.

Jos asemakaavassa niin määrätään tai sitovan tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen, rakennuskorttelia tai sen osaa varten voidaan laatia erillinen tonttijako, joka on aina sitova.

Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

Tonttijakoa koskevia säännöksiä ei sovelleta maanalaisen asemakaavan alueella.

79 §

Erillisen tonttijaon laatiminen

Asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Erillisestä tonttijaosta on laadittava kartta.

Erillisen tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta. Valmisteltaessa erillistä tonttijakoa on kuultava tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä myös vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Kuulemisesta ja tonttijaon laatimisesta muutoin säädetään tarkemmin asetuksella.

Erillisen tonttijaon laatijan tulee olla pätevä tehtävään. Pätevyydestä säädetään tarkemmin asetuksella.

80 §

Tonttijaon muuttaminen ja kumoaminen

Tonttijaon muuttamisessa ja kumoamisessa sovelletaan erillisen tonttijaon laatimista koskevia säännöksiä. Asemakaavan mukainen ohjeellinen tonttijako voidaan muuttaa sitovaksi tonttijaoksi noudattaen vastaavia säännöksiä.

Sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä kun:

1) tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin maanomistusoloihin tai jos se on muutoin sopimaton; taikka

2) niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset.

Vähäisten tarkistusten tekemisestä säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa.

Tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kunnalle esitys tonttijaon muuttamisesta.

81 §

Tonttijaon oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa.

Rakennuslupaa ei saa myöntää:

1) rakennuskortteliin tai sen osaan, johon asemakaavassa on edellytetty laadittavaksi sitova tonttijako, ennen tonttijaon hyväksymistä;

2) sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin; eikä

3) kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on vireillä.

Rakennuslupaa ei saa myöskään myöntää, jollei rakennusluvan hakija hallitse koko rakennuspaikkaa tai jos rakennusluvan myöntäminen vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen.

82 §

Tonttijaon laatimisesta aiheutuvat kustannukset

Jos erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima

ja maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut, kunnalla on oikeus periä omistajalta tai haltijalta tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuneet kustannukset.

12 luku

Kadut ja muut yleiset alueet

83 §

Yleinen alue, katualue ja liikennealue

Yleisellä alueella tarkoitetaan tässä laissa asemakaavassa katualueeksi, toriksi, liikennealueeksi, virkistysalueeksi tai näihin verrattavaksi alueeksi osoitettua kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön toteutettavaksi tarkoitettua aluetta.

Katualue käsittää asemakaavassa osoitetun katualueen maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen, jollei asemakaavassa ole toisin osoitettu.

Liikennealueita ovat asemakaavassa yleisiä teitä, rautateitä, vesiteitä, satamia ja lentokenttiä varten osoitetut alueet.

Yleisten teiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä. Yleiseen tiehen kuuluvalla kevyen liikenteen väylällä voidaan osoittaa muusta liikennealueesta erillinen liikennealue, jos se on paikallisista olosuhteista johtuen perusteltua.

84 §

Kadunpito

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

Kadunpidon järjestäminen kuuluu kunnalle. Kiinteistöille kuuluvista kadunpitoon liittyvistä velvollisuuksista säädetään kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa (669/1978). Kunta voi antaa sille kuuluvan kadunpidon kokonaan tai osittain muiden tehtäväksi.

85 §

Kadun rakentaminen

Katu rakennetaan kunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Katu on suunniteltava ja rakennettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset. Suunnitelmaa laadittaessa on vastaavasti noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään.

Suunnitelmasta säädetään tarkemmin asetuksella.

86 §

Kadunpitovelvollisuuden alkaminen ja kadunpitopäätös

Kadunpitovelvollisuus alkaa, kun asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön liikennetarve sitä edellyttää eikä kadun rakentamisesta kunnalle aiheutuvia kustannuksia ole pidettävä kohtuuttomina kadun rakentamisella tyydytettävään liikennetarpeeseen verrattuna.

Kunta voi maanomistajan suostumuksella aloittaa kadunpidon ennen kuin asemakaava on saanut lainvoiman. Muutoksenhakuviranomainen voi asemakaavaan kohdistuvaa valitusta käsitellessään kieltää kadunpidon aloittamisen ennen kaava-asian ratkaisemista.

Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa tarkoitetut velvollisuudet alkavat, kun katu tai kadun osa tyydyttää asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön tarpeen ja sitä koskeva kunnan päätös (*kadunpitopäätös*) on tehty. Samasta ajankohdasta katsotaan katu luovutetuksi yleiseen käyttöön.

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

87 §

Kadunpitopäätöksestä ilmoittaminen

Kadunpitopäätöksestä ja siihen perustuva kunnossapitovelvollisuuden alkamisesta on ilmoitettava kadun tai sen osan varrella sijaitsevien kiinteistöjen omistajille tai haltijoille siten kuin kuntalain 95 §:ssä säädetään.

88 §

Tonttiliittymä ja pääsytie

Kiinteistön omistaja vastaa kustannuksellaan tonttiliittymän rakentamisesta rakennetun kadun ajoradan reunasta kiinteistölleen.

Jos kiinteistölle rakennetaan, ennen kuin sitä palveleva katu on rakennettu, kiinteistön omistajan on kustannuksellaan järjestettävä tontille ajokuntoinen pääsytie.

Kunta on velvollinen korvauksetta sallimaan käytettävissään olevan soveltuvan katualueen käyttämisen pääsytien rakentamiseen.

89 §

Johtojen, laitteiden ja rakennelmien siirtäminen

Jos yleisellä alueella sijaitseva johto, laite tai rakennelma vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista tai kadunpitoa taikka on maisemaan tai kaupunkikuvaan soveltumaton, johdon, laitteen tai rakennelman omistaja tai haltija on velvollinen siirtämään sen kunnan hyväksymään paikkaan.

Kunta tai se, jonka vastuulla yleisten alueiden toteuttaminen on, vastaa siirtokustannuksista, jollei ole kohtuullista edellyttää johdon, laitteen tai rakennelman omistajan tai haltijan vastaavan siirtokustannuksista kokonaan tai osittain taikka jollei siirtokustannusten jaosta ole toisin sovittu.

90 §

Muiden yleisten alueiden toteuttaminen

Kunnan toteutettavaksi kuuluva kunnan tarpeisiin osoitettu muu yleinen alue kuin katualue on kunnan toteutettava, kun asemakaavan mukainen maankäyttö edellyttää toteuttamista, jollei toteuttamisen lykkääminen ole kunnan taloudelliset edellytykset huomioiden ottaen perusteltua.

Yleinen alue on suunniteltava ja toteutettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä.

Yleisen alueen toteuttaminen käsittää alueen rakentamisen tai kunnostamisen ja sen kunnossapidon asemakaavan mukaisen käytön edellyttämällä tavalla.

Kunnan tulee laatia yleisen alueen toteuttamiseksi suunnitelma noudattaen soveltuvin

osin, mitä 85 §:ssä säädetään kadun suunnitelmisesta, jos tämä on alueen erityisen merkityksen vuoksi tarpeen.

91 §

Toteuttamisvastuun siirto maanomistajalle tai -haltijalle

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

Asemakaavan toteuttamisvastuu voidaan kaavaan otettavalla määräyksellä muun yleisen alueen kuin kadun osalta siirtää muissakin kuin 1 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa maanomistajille 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 yhteiskäyttöalue 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 yksityistielaki, 1 §:n mukainen yksityinen tie tai tie, jota vanhastaan on käytetty tai 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 §

Yleisen tien tiealueen siirtyminen kunnalle

Asemakaava-alueeseen sisältyvä yleisen tien tiealue siirtyy korvauksetta kunnan omistukseen asemakaavan tullessa voimaan.

94 §

Katualueen siirtyminen kunnalle

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella.

Katualueen korvaamisesta säädetään 104 §:ssä.

95 §

Katualueen haltuunotto

Kunta saa 94 §:ssä tarkoitettua alueen haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille taikka kun kunta 104 §:n mukaan on suorittanut alueesta korvauksen.

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 maanomistajan kanssa sovittu tai lunastusmenettely on pantu vireille.

Maan, joka asemakaavaa muutettaessa tulee sisältymään katualueeseen, kunta saa ottaa haltuunsa, kun sitä koskeva lunastusmenettely on pantu vireille.

96 §

Kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeus asemakaava-alueella

Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin. Valtiolla ja kuntayhtymällä on vastaavasti oikeus lunastaa sellainen asemakaavan mukainen yleisen rakennuksen tontti ja yleinen alue, joka asemakaavassa on

tarkoitettu valtion tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin.

Mitä 1 momentissa säädetään, on noudatettava myös, kun käyttöoikeutta rajoitetaan asemakaavassa alueella, joka kaavassa on osoitettu käytettäväksi kunnan, kuntayhtymän tai valtion tarpeisiin maanalaista rakentamista varten.

97 §

Rakentamiskehotukseen perustuva lunastus

Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoituksella sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

Rakentamiskehotusta ei kuitenkaan saa antaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen rakentamiseen tarkoitetun asemakaavan mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontilla jo on käytössä oleva asuinrakennus. Rakentamiskehotusta ei myöskään saa antaa 53 §:ssä tai 58 §:n 4 momentissa tarkoitetun rakennuskiellon voimassa ollessa. Jos tontille tulee voimaan tällainen rakennuskielto sen jälkeen, kun rakentamiskehotus on annettu, raukeaa kehoitus.

Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu 1 momentissa tarkoitetulla tavalla kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavan mukainen tontti. Lunastuksen toimeenpanoa on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä.

Mitä tässä pykälässä säädetään tontista ja sen omistajasta ja haltijasta, koskee myös muuta sellaista aluetta, joka on asemakaavassa tarkoitettu rakennuspaikaksi, sekä tällaisen alueen omistajaa ja haltijaa.

Kunnan on pidettävä antamistaan rakentamiskehotuksista julkista luetteloa. Jos kiinteistö rakentamiskehotuksen luetteloon merkitsemisen jälkeen on siirtynyt uudelle omistajalle tai haltijalle, koskee kehoitus myös tätä. Rakentamiskehotuksen antamisesta, peruuttamisesta ja raukeamisesta sekä siitä, että

velvoite on täytetty, kunnan on viipymättä lähetettävä ilmoitus käräjäoikeuden kansliaan merkinnän tekemiseksi kiinnitysrekisteriin.

98 §

Oikeus lunastaa toiselle kuuluva rakennus tai oikeus

Kunta saa lunastaa kunnan maalla olevan toiselle kuuluvan rakennuksen ja laitoksen sekä maahan kohdistuvan nautinta-, rasite- ja muun sellaisen oikeuden samoin edellytyksin ja samassa järjestyksessä kuin sillä on oikeus lunastaa ne toiselle kuuluvan maan lunastamisen yhteydessä.

Jos toiselle kuuluva rakennus tai laitos taikka nautinta-, rasite- tai muu sellainen oikeus estää asemakaavan mukaisen tontin omistajaa kohtuullisessa ajassa rakentamasta pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti selasta asemakaavan mukaista tonttia, joka ei ole siten rakennettu, kyseisen tontin omistajalla on oikeus lunastaa se siinä järjestyksessä kuin tontinosan lunastamisesta on kiinteistönmuodostamislain säädetty, milloin lunastamista asemakaavan toteuttamisen kannalta on pidettävä tärkeänä. Tontin omistajalla ei kuitenkaan ole lunastusoikeutta, jos esteenä oleva rakennus tai laitos on tehty taikka oikeus syntynyt toteutettavan asemakaavan hyväksymisen jälkeen tai lunastusoikeus kiinteistönmuodostamislain mukaan kuuluu muulle kuin asemakaavan mukaisen tontin omistajalle.

99 §

Lunastuslupaan perustuva maan lunastaminen

Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

Asianomainen ministeriö voi antaa kaavan toteuttavalle viranomaiselle oikeuden lunastaa maakuntakaavaan otetun alueen tai sen käyttöoikeuden supistamisen, jos se on tarpeellista maakuntakaavan toteuttamiseksi valtion, seudun, kuntayhtymän tai kunnan väestön yhteisiä tarpeita varten.

Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on

yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita.

100 §

Kaavan toteuttamista helpottava lunastus

Asianomainen ministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa rakennuskorttelin tai asemakaavaan sisältyvän muun alueen, jos sen lunastaminen on kaavan toteuttamisen ja yleisen tarpeen kannalta perusteltua.

101 §

Lunastus- tai korvausvelvollisuus

Jos maa asemakaavassa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitetun määräyksen nojalla yleiskaavassa on osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta maanomistajalle johtuva hyöty. Lunastus- tai korvausvelvollisuus ei koske 75 §:ssä tarkoitettua yhteiskäyttöaluetta, 91 §:ssä tarkoitettua aluetta, 93 §:ssä tarkoitettua yleisen tien tiealuetta eikä 94 §:ssä tarkoitettua katualuetta. Tässä momentissa tarkoitettu lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia.

Kun 1 momentin nojalla vaaditaan lunastettavaksi vain osa omistajalle kuuluvasta, yleiskaavaan tai asemakaavaan otetusta yhteisestä alueesta, kunnalla tai valtiolla on oikeus lunastaa koko alue.

102 §

Lunastus- tai korvausvelvollisuuden rajoitus

Kunnan tai valtion 101 §:ssä säädetty lunastus- tai korvausvelvollisuus tulee voimaan vasta kun maanomistajan hakemus saada poikkeus rajoituksesta on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman.

Kunta ja valtio vapautuvat lunastus- tai korvausvelvollisuudestaan, jos yleiskaavan tai asemakaavan muutoksen johdosta aluetta voidaan käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla yksityisiin tarpeisiin eikä lunastus- tai korvausvelvollisuutta koskevaa asiaa ole vielä lainvoimaisesti ratkaistu.

Lunastus- tai korvausvelvollisuutta ratkaistaessa ei oteta huomioon niitä muutoksia omistussuhteissa ja kiinteistöjaotuksessa, jotka ovat tapahtuneet yleiskaavan tai asemakaavan hyväksymisen jälkeen, ellei niitä ole tehty kaavan toteuttamista varten.

103 §

Lunastusmenettely ja korvauksen määrääminen

Jollei siitä, mitä muualla tässä laissa säädetään, muuta johdu, tämän lain nojalla tapahtuvaa lunastusta toimeenpantaessa taikka tässä laissa tarkoitettuun luovutukseen tai maankäytön rajoitukseen perustuvaa korvausta määrättäessä on noudatettava kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/1977), jäljempänä lunastuslaki.

14 luku

Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

104 §

Korvattava katualue

Kunnan omistukseen 94 §:n mukaan siirtyvästä katualueesta kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan

maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua luovutettavan alueen määrä lasketaan ensimmäisen asemakaavan mukaan.

Muussa kuin 1 momentin mukaisessa tapauksessa kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, joka määrätään soveltaen lunastuslain säännöksiä korvauksen perusteista, ei kuitenkaan lain 36 §:ää.

Maanomistajalla ei 1 momentista poiketen ole oikeutta saada korvausta sellaisesta yksityisen tien alueesta, joka on määrätty kiinteistötoimituksessa tai jota vanhastaan on käytetty tai joka on yksityistielain 1 §:n tarkoittama tie, kun tie on asemakaavassa osoitettu katualueeksi.

105 §

Maanomistajan maksettavaksi määrättävä katualueen korvaus

Jollei maanomistaja joudu korvauksetta luovuttamaan katualuetta 104 §:n mukaisesti tai joutuu luovuttamaan aluetta huomattavasti sitä vähemmän, kunta voi määrätä maanomistajan maksettavaksi kohtuullisen korvauksen (*katualueen korvaus*).

Kunnalla on oikeus periä katualueen korvaus kolmen vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta, kun yleisen alueen muodostamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu kiinteistönmuodostamislain mukaisesti vireille. Korvauksen suorittamisesta vastaa se, joka omistaa kiinteistön silloin, kun asemakaava tulee voimaan.

106 §

Asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä.

107 §

Tie- ja katualueeseen kohdistuvien oikeuksien raukeaminen

Kun yleisen tien tiealue tai 94 §:ssä tarkoitettu katualue siirtyy kunnan omistukseen, siihen kohdistuvat oikeudet raukeavat. Jos alueen siirtyessä kunnalle se kiinteistö, johon alue kuului, vastasi saamisesta ja alueen omistajalle suoritetaan korvausta, saamisen haltijalla on korvaukseen samanlainen oikeus kuin hänellä oli kiinteistöön.

108 §

Korvaus rakennuksesta ynnä muusta sekä erityisestä vahingosta

Kunnalle siirtyvällä alueella olevat rakennukset, puut, istutukset ja laitteet on kunnan korvattava maanomistajalle.

Jos alueen siirtymisestä korvauksetta kunnalle aiheutuu maanomistajalle erityistä vahinkoa ja sitä olosuhteisiin katsoen on pidettävä kohtuuttomana, kunnan on korvattava vahinko. Laki on sama, jos alueeseen kohdistuvan oikeuden raukeamisesta aiheutuu oikeuden haltijalle vahinkoa.

Rakennus- ja soranottoaikan menettämisestä maksetaan korvausta siten kuin lunastuslaissa säädetään.

109 §

Korvausta koskevia säännöksiä

Jos yleiskaavan tai asemakaavan toteuttamisesta ja korvauksesta tehdään sopimus, se sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa.

Jollei 1 momentissa tarkoitettu korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaan.

15 luku

Kehittämisaalueet

110 §

Kehittämisaalueet

Kunta voi määrääjäksi, enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnasta kehittämisaalueeksi.

Kehittämisalueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen.

Kehittämisalueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

111 §

Päätös nimeämisestä

Päätös kehittämisalueeksi nimeämisestä voidaan tehdä yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä taikka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa. Päätös kehittämisalueesta voidaan tehdä myös erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen.

Päätettäessä kehittämisalueesta muutoin kuin kaavassa, päätöstä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta.

Päätöksestä tai kaavasta tulee ilmetä, mitä 112 §:n erityisjärjestelyjä kehittämisalueella sovelletaan ja perusteet niiden soveltamiselle.

Päätös kehittämisalueeksi nimeämisestä ei syrjäytä kaavan laatimiselle tai sen sisällölle tässä laissa asetettuja vaatimuksia.

112 §

Erityisjärjestelyt kehittämisalueilla

Kehittämisalueilla voidaan sen estämättä, mitä tässä laissa tai muualla laissa säädetään, päättää sovellettaviksi seuraavia erityisjärjestelyjä:

1) alueen toteuttamisvastuu 84 ja 90 §:ssä tarkoitetuilta osin osoitetaan alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi;

2) asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa tehdään alueen toteuttamisesta kertyvien

hyötyjen ja kustannusten jakamiseksi kunnan ja kiinteistönomistajien kesken kiinteistöjärjestely, siten kuin siitä erikseen säädetään, milloin jakamiseen tämän lain säännöksistä poikkeavalla tavalla on olosuhteista johtuen erityistä syytä;

3) kunnalla on oikeus periä maanomistajalta hyötyyn suhteutettu kohtuullinen kehittämismaksu, jos alueen kehittämisestä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin;

4) kunnalla on etuosto-oikeus etuostolain (608/1977) 5 §:n 1 momentissa asetetusta pinta-alarajoituksesta riippumatta; sekä

5) alueelle suunnataan erityisiä asunto- tai elinkeinopoliittisia tukitoimia sen mukaan kuin valtion asianomaisen viranomaisen kanssa erikseen sovitaan.

16 luku

Rakentamista koskevia määritelmiä

113 §

Rakennus

Rakennus on asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitettu kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin tämän lain tavoitteisiin liittyvistä syistä.

Rakennuksena ei kuitenkaan pidetä kooltaan vähäistä ja kevytrakenteista rakennelmaa tai pienehköä laitosta, ellei sillä ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.

114 §

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 2 000 kerrosneliömetrin suurista vähittäiskaupan myymälää.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupaa.

115 §

Kerrosala

Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja mahdollinen ullakko pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella. Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle.

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran.

17 luku

Rakentamisen yleiset edellytykset

116 §

Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset

Asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa.

Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Rakennuksen etäisyydestä asemakaava-alueen ulkopuolella toisen omistamaan tai hallitsemaan maahan ja sillä olevaan rakennukseen säädetään asetuksella.

117 §

Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopuuhaisuuden vaatimukset.

Rakennuksen tulee sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla täyttää rakenteiden lujuuden ja vakauden, paloturvallisuuden, hygienian, terveyden ja ympäristön, käyttöturvallisuuden, meluntorjunnan sekä energiatalouden ja lämmöneristysten perusvaatimukset (*olennaiset tekniset vaatimukset*).

Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikua tai toimia on rajoittunut.

Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiotuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.

118 §

Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

119 §

Huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

120 §

Rakennuksen suunnittelu

Rakentamista koskeva suunnitelma on laadittava siten, että se täyttää tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

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

Jos erityissuunnitelman on laatinut useampi suunnittelija, näistä yhden tulee olla nimetty tämän erikoisalan kokonaisuudesta vastaavaksi suunnittelijaksi.

121 §

Aloituskokous

Rakennusluvassa tai ennen rakennustyön aloittamista tarvittaessa järjestettävässä rakennustyön aloituskokouksessa voidaan täsmentää, mitä rakennushankkeeseen ryhtyvältä edellytetään huolehtimisvelvollisuutensa täyttämiseksi. Sen yhteydessä voidaan rakennushankkeeseen ryhtyvältä myös edellyttää selvitys toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi.

Aloituskokouksesta ja laadunvarmistusselvityksestä säädetään tarkemmin asetuksella.

122 §

Rakennustyönjohto

Lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä tulee olla työn suoritukselta ja sen laadusta vastaava, joka johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta (*vastaava työnjohtaja*). Tarpeen mukaan rakennustyössä tulee olla erityisalan työnjohtajia sen mukaan kuin asetuksella säädetään.

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksyy kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennustyötä ei saa aloittaa

tai jatkaa, ellei työssä ole hyväksyttyä vastaavaa työnjohtajaa. Hyväksyntä tulee peruuttaa, jos siihen tehtävien laiminlyömisestä johdosta tai muusta vastaavasta syystä on aihetta.

123 §

Tehtävien vaativuus ja rakennushankkeessa toimivien kelpoisuudet

Rakennus- ja erityissuunnitelman laatijalla sekä rakennustyön vastaavalla työnjohtajalla ja erityisalan työnjohtajalla tulee olla rakennushankkeen laadun ja tehtävän vaativuuden edellyttämä koulutus ja kokemus.

Suunnittelussa tarvittavaa kelpoisuutta arvioidaan rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusmenetelmien, ympäristövaatimusten sekä suunnitteluratkaisun tavanomaisesta poikkeamisen perusteella. Rakennustyön johtamisessa tarvittavaa kelpoisuutta arvioidaan edellä säädetyn lisäksi myös rakentamisolosuhteiden ja työnsuorituksessa käytettävien erityismenetelmien perusteella.

Rakennuksen suunnittelu- ja työnjohtotehtävät voidaan jakaa vaativuusluokkiin tarvittavan vähimmäiskelpoisuuden määrittämiseksi. Tätä koskevat määräykset ja ohjeet annetaan Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

124 §

Viranomaisvalvonta rakentamisessa

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.

18 luku

**Rakentamisen ja muiden toimenpiteiden
luvanvaraisuus**

125 §

Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika.

126 §

Toimenpidelupa

Rakennuslupan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta.

Toimenpidelupa tarvitaan lisäksi sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan.

Toimenpidelupa tarvitaan myös muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen sekä asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin.

Lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu tämän lain mukaiseen katusuunnitelmaan tai yleisistä teistä annetun lain (243/1954) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan.

Edellä 2 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden luvanvaraisuudesta säädetään tarkemmin asetuksella.

127 §

Rakennuksen purkamislupa

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolle asemakaava on laadittavana. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa, tämän lain mukainen katusuunnitelma tai yleisistä teistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (*purkamisilmoitus*). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia lupan hakemista.

128 §

Maisematyölupa

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (*toimenpiderajoitus*):

- 1) asemakaava-alueella;
- 2) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään; eikä
- 3) alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan

toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Lupa ei ole myöskään tarpeen, jos toimenpide perustuu yleisistä teistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa (555/1981) tarkoitettu lupa.

129 §

Ilmoitusmenettelyn käyttäminen

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä ilman rakennus- tai toimenpidelupaa sen jälkeen, kun asianomainen on tehnyt tätä koskevan ilmoituksen kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 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.

Ilmoitusmenettelystä säädetään tarkemmin asetuksella.

19 luku

Lupamenettely ja lupaharkinta

130 §

Lupamenettelyn perusteet

Rakennuslupan, toimenpideluvan, purkamislupan ja maisematyöluvan ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Maisematyölupa voidaan siirtää myös kunnan määräämän muun viranomaisen ratkaistavaksi.

Tämän luvun säännökset rakennuslupamenettelystä koskevat soveltuvin osin myös toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupamenettelyä.

Lupamenettelystä säädetään tarkemmin asetuksella.

131 §

Rakennuslupahakemus

Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti. Hakemukseen on liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa, sekä rakennuksen pääpiirustukset, jotka suunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan. Hakijalta voidaan tarvittaessa edellyttää muutakin hakemuksen ratkaisemiseksi tarpeellista selvitystä.

Luvan hakemisesta ja siinä tarvittavista rakennussuunnitelmista säädetään tarkemmin asetuksella.

132 §

Ympäristövaikutusten arviointi

Jos rakentamisesta taikka muusta tämän lain mukaan luvanvaraisesta tai viranomaishyväksyntää vaativasta toimenpiteestä on laadittava ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (468/1994) mukainen arviointiselostus, se tulee liittää tässä laissa säädettyyn lupahakemukseen tai ilmoitukseen.

133 §

Kuuleminen ja lausunnot

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireillä olosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

Rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Katselmuksen ajasta on annettava tieto hakijalle sekä naapureina olevien kiinteistöjen haltijoille.

Jos rakennuslupaa haetaan luonnonsuojelun mukaiselle asetuksella tarkemmin säädettyä luonnonsuojelun kannalta merkit-

tävälle alueelle tai alueelle, joka maakunta-kaavassa on varattu virkistys- tai suojelualueeksi, hakemuksesta on pyydyttävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

Tarkemmat säännökset lupahakemuksesta ilmoittamisesta, tiedottamisesta ja huomautuksen tekemisestä annetaan asetuksella.

134 §

Rakennuslupahakemuksen käsittely

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä hyväksytään pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi.

Lupa-asia voidaan käsitellä myös siten, että rakentamisen yleiset edellytykset arvioidaan rakennuksen sijoittumista, käyttötarkoitusta, rakennusoikeuden käyttämistä ja vaikutusta ympäristöön koskevan muun kuin 131 §:n 1 momentissa tarkoitettua selvityksen perusteella. Asianomaista rakennusvaihetta koskevat piirustukset on kuitenkin saatettava hyväksyttäväksi ennen tätä koskevan työn aloittamista.

Rakennusluvassa voidaan määrätä erityissuunnitelmien laatimisesta ja toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta määrätään rakennusluvassa siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Jos rakentamisen tarkoittamaan toimintaan tarvitaan ympäristölupamenettelylaissa (735/1991) säädetty lupa, rakennuslupa-asian ratkaiseminen voidaan lykätä, kunnes ympäristölupa-asia on ratkaistu, jos se rakennuksen käyttömahdollisuudet tai aiotun toiminnan ympäristövaikutukset huomioon ottaen on perusteltua.

135 §

Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä

6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Edellä 125 §:n 3 ja 4 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään.

136 §

Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on, että:

- 1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;
 - 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
 - 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3—6 kohdassa asetetut vaatimukset;
 - 4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä
 - 5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johduvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon.
- Mitä 135 §:n 2 momentissa säädetään, koskee rakentamista myös asemakaava-alueen ulkopuolella.

137 §

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitettua suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa sääde-

tään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluvan talousrakennuksen.

Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella, jolla rakentamispaine on vähäistä, on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, 1 momentissa säädetty rakennuslupan erityiset edellytykset olemassa olevaa asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen rakennuksen osalta on katsottava selvitetyn yleiskaavassa.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten olemassaolon ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen.

Rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarveasialla muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa soveltuvin osin, mitä 173 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä. Kunnan tulee toimittaa tässä tarkoitettu lupapäätös tiedoksi alueelliselle ympäristökeskukselle.

138 §

Toimenpideluvan edellytykset

Toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan, mitä rakennuslupan edellytyksistä säädetään, vain siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäyttöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi.

Jos toimenpide perustuu lunastuslain nojalla myönnettyyn lunastuslupaan, toimenpidelupaa käsiteltäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei aiheuttomasti vaikeuteta lunastuslupan tarkoituksen toteuttamista.

139 §

Purkamisluvan edellytykset

Purkamislupan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Lupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä

sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

140 §

Maisematyöluvan edellytykset

Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyölupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Alueella, jolle kunta on määrännyt rakennuskiellon asemakaavan laatimista tai muuttamista varten tai jolle yleiskaavan laatimista varten on määrätty toimenpiderajoitus, lupa voidaan myöntää, jollei toimenpide tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Jos lupa kaivamiseen tai louhimiseen evätään yleiskaavassa olevan erityisen määräyksen nojalla taikka asemakaava-alueella, missä kaavaa ei ole päätetty muuttaa, lunastusvelvollisuudesta on voimassa, mitä maa-ainelain 8 §:ssä säädetään. Jos lupa muuhun toimenpiteeseen mainituilla alueilla evätään eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, hänellä on oikeus saada kunnalta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tältä korvaus vahingosta, joka hänelle siitä aiheutuu.

141 §

Lupamääräykset

Lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista.

142 §

Lupapäätöksestä ilmoittaminen

Lupapäätös on annettava julkisanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu.

Lupapäätös toimitetaan hakijalle. Lupapäätös tai sen jäljennös toimitetaan lisäksi asetuksella säädettyville viranomaisille ja niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet.

Jos samassa huomautuksessa tai pyynnössä

on useita allekirjoittajia, voidaan päätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

143 §

Luvan voimassaolo ja jatkaminen

Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Muuta toimenpidettä koskeva lupa tai viranomaishyväksyntä on rauennut, jollei toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tulemisesta.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

144 §

Aloittamisoikeus

Lupaviranomainen voi antaa luvan rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupaa taikka 161, 162 tai 163 §:ssä säädettyä laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (*aloittamisoikeus*).

Hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Valitusviranomainen voi kuitenkin kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Vakuuden asettamisvelvollisuus ei koske valtiota, kuntaa eikä kuntayhtymää.

145 §

Lupa- ja valvontamaksu

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomais tehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet

määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Maksu voidaan määrätä perittäväksi jo ennalta. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava.

Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, maksu voidaan periä korotettuna ottaen huomioon suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut.

Eräntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään.

146 §

Rakentaminen puolustustarkoitusta varten

Ilman tässä laissa säädettyä lupaa on sallittua rakentaa valtion hallinnassa olevilla alueille välittömästi puolustustarkoituksiin liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Mitä rakennustyön viranomaisvalvonnasta säädetään, ei koske rakentamista puolustustarkoitusta varten.

147 §

Rakentamiseen liittyvä tilastointi

Haettaessa lupaa rakentamiseen tai rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön taikka rakennuksen purkamiseen hakijan on liitettävä hakemukseen tiedot, jotka kunnan on väestötietolain (507/1993) 2 ja 5 §:n nojalla ilmoitettava väestötietojärjestelmään.

148 §

Tyyppihyväksyntä

Asianomainen ministeriö voi hakemuksesta määrääjäksi hyväksyä rakenteen, rakennusosan taikka rakennukseen kiinteästi liittyvän tarvikkeen, tuotteen tai laitteen rakentamisessa käytettäväksi (*tyyppihyväksyntä*). Hyväksynnän yhteydessä voidaan myös poiketa rakentamista koskevista määräyksistä.

Tarkastuselin, jonka ministeriö on hyväksynyt, valvoo jatkuvasti tyyppihyväksytyjen tuotteiden laatua. Tyyppihyväksyntä tulee peruuttaa, jos siihen tuotteen valmistuksen tai laadunvalvonnan epäkohtien johdosta havaitaan olevan aiheutta.

Asetuksella säädetään tyyppihyväksyntää koskevasta menettelystä.

20 luku

Rakennustyön suoritus

149 §

Rakennustyön suoritus ja valvonta

Rakennustyö on suoritettava siten, että se täyttää tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin.

Rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä ilmoitus kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle (*aloittamisilmoitus*). Rakennustyön aloittamisesta säädetään tarkemmin asetuksella.

150 §

Viranomaistarkastukset

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä, näiden tarkastamisesta perustustyön valmistuttua sekä rakennustyön aikana suoritettavista katselmuksista määrätään rakentamista koskevassa luvassa.

Jos katselmus tai tarkastus on antanut aiheet huomautuksiin, tulee kirjallisesti määrätä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi ja korjaamiseksi. Asianosaisella on oikeus saattaa määräys oikaisuvaatimuksella kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi.

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Siihen tehdään merkinnät katselmuksista, viranomaisen toimittamista tarkastuksista sekä yksityisen vastattaviksi määräytyistä työn suorituksen tarkastuksista.

Rakennustyön valvomiseksi tarvittavista katselmuksista ja tarkastuksista säädetään asetuksella.

151 §

Rakennuttajavalvonta ja muu yksityinen tarkastus

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta sallia, että muu kuin asuinrakennuksen rakentaminen saadaan hyväksytyn valvontasuunnitelman mukaisesti uskoa rakennuttajan valvottavaksi (*rakennuttajavalvonta*). Hyväksyessään valvontasuunnitelman rakennusvalvontaviranomainen päättää, miltä osin viranomaisvalvontaa ei tarvita.

Rakennuttajan on huolehdittava siitä, että valvontasuunnitelmaa noudatetaan ja rakennusvalvontaviranomaiselle hyvissä ajoin kirjallisesti ilmoitetaan tarpeesta poiketa siitä. Rakennuttajavalvontaa koskeva päätös voidaan peruuttaa, jos havaitaan, ettei ole edellytyksiä näin järjestetylle rakennustyön valvonnalle.

Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia, että rakennussuunnitelman tai selvityksen laatija taikka muu rakennushankkeeseen ryhtyvän palveluksessa oleva riittävän ammattitaitoinen henkilö tarkastaa rakennustyön suunnitelman mukaisuuden (*asiantuntijatarkastus*). Suoritettu tarkastus on varmennettava asiakirjoihin tehtävällä merkinnällä.

Lupahakemusta käsiteltäessä tai rakennustyön aikana rakennusvalvontaviranomainen voi, jos se on tarpeen rakennushankkeen arvioimiseksi, vaatia hakijan esittämään asiantuntijalausunnon siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille tämän lain nojalla asetetut vaatimukset (*ulkopuolinen tarkastus*). Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa tästä aiheutuvista kustannuksista.

Rakennuttajavalvonnasta ja muusta työnäikaisestä tarkastuksesta säädetään tarkemmin asetuksella.

152 §

Rakennustuotteen ominaisuudet

Rakennustuotteen, joka on tarkoitettu käytettäväksi pysyvänä osana rakennuskohteessa, tulee olla ominaisuuksiltaan sellainen, että rakennuskohde asianmukaisesti suunniteltuna ja rakennettuna täyttää rakentamiselle asetetut olennaiset vaatimukset tavanomaisella kunnossapidolla taloudellisesti perustellun käyttöiän ajan.

Asianmukaisesti CE-merkinnällä varustetun rakennustuotteen, joka vastaa sille asetettua toimivuustasoa, katsotaan täyttävän tuotteelle sen ilmoitetussa käyttökohteessa asetetut tekniset vaatimukset.

Tyyppihyväksytyn rakennustuotteen katsotaan täyttävän sille asetetut vaatimukset niiltä osin kuin asia on selvitetty tyyppihyväksynnän yhteydessä.

Rakennustuotedirektiivin mukaisesta tuotteiden vaatimustenmukaisuuden osoittamisesta sekä tähän liittyvistä arviointi- ja hyväksyntälaitoksista säädetään asetuksella.

153 §

Rakennuksen käyttöönotto

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on loppukatselmuksessa käyttöön hyväksytty. Muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset on suoritettava tätä aikaisemmin.

Loppukatselmusta haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen, jos sellainen on määrätty laadittavaksi, olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajalle.

Rakennusta ei saa hyväksyä käyttöön otettavaksi, jos siinä tarkoitettuun toimintaan tarvitaan ympäristölupamenettelylain mukainen lupa, ennen kuin tämä lupa on saanut lainvoiman.

154 §

Rakennuksen purkamisen järjestäminen

Rakennuksen tai sen osan purkaminen tulee järjestää niin, että luodaan edellytykset käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttämiseksi ja huolehditaan syntyvän rakennusjätteen käsittelystä.

21 luku

Rakentamiseen liittyvät järjestelyt

155 §

Leikkipaikat ja oleskelualueet

Asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittävästi ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten. Ne on turvallisesti erotetta-

va liikenteelle varatusta alueesta. Tilojen riittävyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat vastaavat tilat ja alueet sekä kiinteistöjen yhteiset järjestelyt.

Leikkipaikkojen ja oleskelualueiden järjestämisvelvollisuudesta voidaan sallia poikkeus vähäisen lisärakentamisen sekä rakennuksen korjaus- ja muutostyön osalta, jos se kiinteistön koon, maaston tai muun vastavan syyn vuoksi on perusteltua.

156 §

Autopaikkojen järjestäminen

Kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätty autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä.

Jos asemakaavassa niin määrätään, kunta voi osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Tässä tapauksessa kiinteistön omistajalta peritään autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan.

Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve.

157 §

Jätehuolto

Rakentamisen yhteydessä tulee järjestää kiinteistön jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat. Jätehuolto tulee toteuttaa siten, ettei sen järjestäminen aiheuta haittaa terveydelle eikä ympäristölle.

158 §

Rakennusrasitteet

Tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen (*rakennusrasite*). Rasitteen perustaminen edellyttää, että asianomaiset sopivat siitä kirjallisesti.

Rakennusrasite saadaan perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista

tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Asemakaavan edellyttämä rasite voidaan perustaa, jollei sen perustaminen ole kaavan voimaantumisen jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta.

Jollei rasitteen perustaminen pysyvänä oikeutena ole tarkoituksenmukaista, voidaan erityisestä syystä perustaa määräaikainen rakennusrasite, joka on voimassa määrättyyn päivään tai tapahtumaan saakka.

Rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rasitetyypeistä ja rasitteen rekisteröinnistä säädetään asetuksella.

159 §

Asemakaavan edellyttämä rasite

Asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan:

1) väestönsuojan, autopaikoituksen ja jätehuollon tilojen järjestämiseksi rakennukseen;

2) kulkuyhteyden järjestämiseksi rakennukseen muuta kiinteistöä tai yleistä jalan-kulkua varten, jollei asemakaavan tai tonttijaon toteuttaminen muutoin ole kohtuullisesti järjestettävissä; sekä

3) kiinteistöjen rajalla olevien rakennusosien tukemiseksi naapurikiinteistöön tai yhteisen seinän rakentamiseksi.

Tässä pykälässä tarkoitettu rasite voidaan perustaa myös kuntaa tai sen hallinnassa olevaa laitosta varten.

Asemakaavan edellyttämistä muista rasiteista kuin rakennusrasitteista säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa.

160 §

Rasitejärjestely

Rakennusrasite voidaan muuttaa tai poistaa, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta tarkoituksenmukaista rakentamista, kiinteistön asianmukaista käyttöä tai hoitoa taikka asemakaavan toteuttamista.

Ilman rasiteoikeuden haltijan suostumusta rakennusrasite saadaan muuttaa tai poistaa, jos:

1) rasite on muuttuneiden olosuhteiden vuoksi käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkitystään;

2) rasitteesta johtuva haitta on tullut rasitetulle kiinteistölle kohtuuttomaksi eikä rasitteen muuttamisesta tai poistamisesta aiheudu rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa; tai

3) rasite vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista.

Jollei rakennusrasitteesta taikka sen muuttamisesta tai poistamisesta johtuvasta korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

161 §

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen

Kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamisesta muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita, rakennelmia ja laitoksia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Sopimus 1 momentissa tarkoitettujen laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus 1 momentissa tarkoitettun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen kuuluvan vesijohdon ja viemärin sijoittamiseen voidaan 1 momenttia soveltaa, vaikka tarvittava oikeus olisi perustettavissa myös vesilain (264/1961) säännösten nojalla.

Mitä tässä pykälässä säädetään kiinteistön omistajasta ja haltijasta, koskee myös yleisen alueen omistajaa ja haltijaa.

162 §

Yhdyskuntateknisten laitteiden muuttaminen ja poistaminen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päättää 161 §:ssä tarkoitettua johdon tai laitteen sijoittamista koskevasta muutoksesta noudattaen soveltuvin osin kiinteistönmuodostamislain 160 §:ää. Mitä sanotussa pykälässä säädetään oikeutetusta kiinteistöstä, koskee yhdyskuntaa palvelevien johtojen ja laitteiden osalta kuntaa taikka johdon tai laitteen ylläpitäjää.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi myös olosuhteiden muuttuessa päättää johdon tai laitteen poistamisesta noudattaen soveltuvin osin kiinteistönmuodostamislain 161 §:n 1 momenttia, ottaen kuitenkin sanotun lain 156 ja 157 §:n sijasta huomioon tämän lain 161 §:n säännökset.

Yleisellä alueella sijaitsevan johdon, laitteen tai rakennelman siirtämisestä säädetään 89 §:ssä.

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- tai liikennejohtojen kiinnikkeitä, liikennemerkkejä, liikenteen ohjauslaitteita ja opasteita sekä vähäisiä katurakenteen osia.

164 §

Kiinteistöjen yhteisjärjestely

Jos asemakaavan toteuttaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi yhden kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä.

Yhteisjärjestelyä koskevaan päätökseen tulee sisältyä järjestelysuunnitelma. Siinä määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperus-

teista ja suorittamisesta.

Määräys yhteisjärjestelystä saadaan antaa, jos järjestely pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta. Jolleivät asianomaiset sovi järjestelyyn liittyvistä korvauksista, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Yhteisjärjestelyä koskevalla päätöksellä perustettujen oikeuksien rekisteröinnistä säädetään asetuksella.

165 §

Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen

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

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös kadun, liikennealueen ja muun yleisen alueen omistajaa.

22 luku

Rakennetun ympäristön hoito

166 §

Rakennuksen kunnossapito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumennaa ympäristöä.

Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennussuojelulain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapidamisessa on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitukset.

Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisuuden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

167 §

Ympäristöhoito

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Kunnan määräämä viranomainen osaltaan valvoo, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitettut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Kevyen liikenteen väylät tulee säilyttää liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina.

Jollei korttelialueen järjestelystä ole määrätty asemakaavassa tai rakennusluvassa ja alueen järjestely huomattavasti haittaa maankäytön järjestämistä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä sen käyttöä koskevasta uudelleenjärjestelystä ja kuntoon saattamisesta (*korttelialueen järjestely*). Edellytyksenä määräyksen antamiselle on, ettei järjestely ole kiinteistön omistajalle ilmeisen kohtuuton.

Tonttia tai rakennuspaikkaa ei saa käyttää niin, että sen rakennusluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet supistuvat. Rakennusluvassa osoitetut ja hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitettut kulkuyhteydet tulee säilyttää ajokelpoisina.

168 §

Kevyt rakennelma ja pienehkö laitos

Kevyen rakennelman ja pienehkön laitoksen tulee terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan ja ulkoasultaan täyttää kohtuulliset vaatimukset. Rakennelman ja laitoksen tulee sopeutua ympäristöön eikä se saa olla haitaksi liikenteelle.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tämän pykälän vastaisen rakennelman tai laitoksen poistettavaksi tai muutettavaksi vastaamaan lain vaatimuksia.

169 §

Ulkovarastointi

Varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta.

Asemakaava-alueella ei aluetta saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.

170 §

Keskeneräinen rakennustyö tai hylätty rakennus

Jollei aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä ole saatu valmiiksi ennen luvan tai viranomaishyväksynnän raukeamista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee velvoittaa asianomainen määrääjässä saattamaan työn loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisuuden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

23 luku

Poikkeaminen

171 §

Poikkeamisvalta

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on:

1) uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa;

2) vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta;

3) poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä; tai

4) poikkeamisesta 53 §:n 3 momentissa tarkoitettua asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.

Poikkeamisen 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa voi myöntää alueellinen ympäristökeskus.

Tämän pykälän mukaista poikkeusta ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädettyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

172 §

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

173 §

Poikkeamisen menettely

Ennen 171 §:ssä säädettyä poikkeamista koskevan asian ratkaisemista on naapureille ja muille, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Hakemuksesta on kunnan toimesta, hakijan kustannuksella tiedotettava naapureille ja muille edellä mainituille tahoille. Tarkemmat säännökset kuulemisesta annetaan asetuksella.

Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista on tarvittaessa pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen tai maakunnan liiton lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa. Jos poikkeaminen vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan maankäyttöön, on pyydettävä myös naapurikunnan lausunto.

Alueellisen ympäristökeskuksen lausunto on kuitenkin pyydettävä aina, kun poikkeaminen koskee:

1) aluetta, jota koskevat erityiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet;

2) luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;

3) rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta; tai

4) maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta.

Edellä 2 momentissa mainittujen viranomaisten tulee antaa lausuntonsa kahden kuukauden kuluessa.

Alueellisen ympäristökeskuksen on ennen 171 §:n 3 momentin mukaisen poikkeamisen ratkaisemista pyydettävä asianomaisen kunnan lausunto. Asianosaisten kuulemisesta ja muiden lausuntojen pyytämisestä on soveltuvin osin voimassa, mitä 1 ja 2 momentissa säädetään.

174 §

Poikkeamispäätös ja siitä ilmoittaminen

Poikkeamispäätös on perusteltava siten kuin hallintomenettelylaissa (598/1982) säädetään. Päätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset ja ehdot.

Päätös on toimitettava hakijalle. Päätös tai sen jäljennös toimitetaan lisäksi asetuksella säädettävälle viranomaisille ja niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa, sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Jos samassa muistutuksessa on useita muistuttajia, voidaan päätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan muistutuksen ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

Kunnan tulee toimittaa 171 §:n mukainen poikkeamispäätös tiedoksi alueelliselle ympäristökeskukselle.

Kunnan poikkeamispäätökseen sovelletaan, mitä 145 §:ssä säädetään lupa- ja valvontamaksusta.

175 §

Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 ja 172 §:ssä säädettyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, milloin

on kysymys vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

176 §

Tilapäinen rakennus

Rakennusvalvontaviranomainen voi 172 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, jos kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitetun pysytettäväksi paikallaan enintään mainitun ajan.

Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisuuden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset.

Tilapäistä rakennusta koskevassa lupamenettelyssä on soveltuvin osin noudatettava, mitä 173 §:ssä säädetään.

24 luku

Pakkokeinot ja seuraamukset

177 §

Määräys suunnitteluvuorituksen toteuttamiseksi

Jollei kunta huolehdi rakennusjärjestyksen, tarpeellisten yleiskaavojen tai asemakaavojen laatimisesta taikka pitämisestä ajan tasalla ja on ilmeistä, että se vaikeuttaa laissa alueiden käytön suunnittelulle tai rakentamisen ohjaukselle asetettujen tavoitteiden toteuttamista, asianomainen ministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa sitä koskeva päätös on tehtävä.

Ennen 1 momentissa tarkoitetun määräyksen antamista on neuvoteltava kunnan kanssa. Kunnalta on myös pyydettävä asiassa lausunto.

Jollei 1 momentissa tarkoitettua määräystä

noudateta, ministeriö voi velvoittaa kunnan siihen uhkasakolla.

Mitä edellä tässä pykälässä säädetään kunnasta, koskee vastaavasti maakunnan liittoa, jollei se huolehdi tarpeellisesta maakuntakaavan laatimisesta tai sen pitämisestä ajan tasalla.

Kun ministeriö on antanut 1 momentissa tarkoitetun määräyksen asema- tai yleiskaavan laatimisesta tai muuttamisesta, on määräyksen tarkoittamalla alueella voimassa rakennuskielto ja 128 §:ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus.

178 §

Määräys valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen toteuttamiseksi

Jos edellytysten luominen tietylle alueen käytölle on valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen toteuttamiseksi yleisen edun kannalta erittäin tärkeää eikä maakuntakaavassa taikka yleis- tai asemakaavassa ole osoitettu tarpeellista ratkaisua, asianomainen ministeriö voi antaa maakunnan liitolle tai kunnalle tähän liittyviä alueen suunnittelutehtävien hoitamista koskevia määräyksiä.

Ennen 1 momentissa tarkoitetun määräyksen antamista on neuvoteltava maakunnan liiton, kunnan ja niiden muiden tahojen kanssa, joita asia koskee. Näiltä on myös pyydettävä asiasta lausunto.

179 §

Määräys kadunpitovelvollisuuden toteuttamiseksi

Jollei katu tai sen osaa rakenneta lainvoimaisen asemakaavan mukaisen maankäytön edellyttämään kuntoon kohtuullisessa ajassa kadunpitovelvollisuuden alkamisen jälkeen ja siitä voi aiheutua haittaa terveellisyydelle tai turvallisuudelle taikka erityistä muuta haittaa maankäytön tai liikenteen järjestämiselle, alueellinen ympäristökeskus voi velvoittaa uhkasakolla kunnan toteuttamaan velvollisuutensa.

180 §

Rakennustyön keskeyttäminen

Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin

tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ.

Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

181 §

Markkinavalvonta

Asianomainen ministeriö ja sen valtuuttama viranomainen toimii rakennustuotedirektiivin mukaisena markkinavalvontaviranomaisena.

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

Jos edellä tarkoitettu olotila jatkuu, 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.

Rakennustuotteen maahantuoja tai valmistaja vastaa aiheelliseksi osoittautuneesta selvityksestä valtiolle johtuneista kustannuksista. Nämä kustannukset voidaan periä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin annetussa laissa (367/1961) säädetään.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee seurata rakennustuotteiden käyttämistä ja tarpeen mukaan ilmoittaa CE-merkinnän käyttämisessä havaituista epäkohdista asianomaiselle ministeriölle.

182 §

Uhkasakko ja teettämisuhka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen sekä asianomainen ministeriö markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakolaissa (1113/1990) säädetään.

183 §

Tarkastusoikeus

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tämän lain mukaisen valvontatehtävän hoitamiseksi päästä rakennuskohteen ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia.

Jos on perusteltu syy epäillä, että rakentamista tai rakennuksen kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus päästä myös rakennukseen tai huone-tiloihin. Tarkastuksen toimittamisesta on ilmoitettava vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin rakennuksen tai huonetilan omistajalle ja haltijalle.

Markkinavalvontaviranomaisella on oikeus kaupassa, varastossa sekä maahantuojan ja valmistajan tiloissa saada rakennustuote, sen valmistukseen liittyvät ja muut asiakirjat sekä tuotteen arvioimiseksi tarpeellinen muu aineisto nähtäväksi. Tällä viranomaisella on myös oikeus tehdä markkinavalvontaan liittyviä tarkastuksia ja tutkimuksia.

184 §

Virka-apu

Poliisi on velvollinen antamaan virka-apua kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle ja rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomaiselle tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten valvonnassa.

185 §

Rangaistukset

Joka ilman tässä laissa edellytettyä lupaa tai ilmoitusta aloittaa rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä taikka muutoin laiminlyö hänelle näissä säädetty tai määrätty rakentamista tai ympäristön hoitoa koskevat velvollisuutensa, on tuomittava *rakentamisrikkomuksesta* sakkoon.

Rangaistus vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä taikka kaava- tai lupamääräyksiä tai kieltoja tehdyistä ympäristön turmelemisesta ja rakennussuojelurikoksesta säädetään rikoslain (39/1889) 48 luvun 1—4 ja 6 §:ssä.

Edellä tässä pykälässä tarkoitettujen rikkomuksen ja rikosten tuottaman taloudellisen hyödyn ja sen tekemiseen käytetyn esineen tai muun omaisuuden tuomitsemisessa menetyksi noudatetaan, mitä rikoslain 2 luvun 16 §:ssä säädetään.

186 §

Ilmoitus syytteen nostamiseksi

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

25 luku

Muutoksenhaku ja viranomaisen oikaisukehotus

187 §

Oikaisuvaatimus

Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (*oikaisuvaatimus*). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Jos rakennusvalvontatehtävä on sopimuksen nojalla annettu toisen kunnan viranhaltijan hoidettavaksi, tämän tekemää hallintopäätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen käsittely määräytyy rakentamisen sijaintikunnan tai toimenpiteen suorittamispaikan mukaisesti.

188 §

Muutoksenhaku kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksestä

Yleiskaavan, asemakaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla lääninoikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalaissa säädettyä oikaisumenettelyä ei kuitenkaan sovelleta asemakaavan hyväksymistä koskevista asioista silloinkaan, kun päätösvalta on 52 §:ssä säädetyllä tavalla siirretty kunnanhallitukselle tai lautakunnalle.

Asuntorakentamisen kannalta tai muutoin yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa koskeva valitus on käsiteltävä kiireellisenä.

Maakuntakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla asianomaiseen ministeriöön. Valitus käsitellään kaavan 31 §:ssä tarkoitetun vahvistamisen yhteydessä. Muutoin muutoksenhaussa sovelletaan, mitä kuntalaissa säädetään.

Mitä 3 momentissa säädetään, koskee myös kuntien yhteistä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Mitä kuntalaissa säädetään kunnan jäsenen valitusoikeudesta, koskee kaikkien asianomaisten kuntien jäseniä.

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

189 §

Muutoksenhaku kehittämisaluepäätöksestä

Alueen nimeämistä kehittämisalueeksi koskevaan kunnan päätökseen, joka tehdään muutoin kuin kaavan hyväksymisen yhteydessä, haetaan muutosta valittamalla siten kuin kuntalaissa säädetään.

190 §

Muutoksenhaku muusta viranomaisen päätöksestä

Muutosta kunnan viranomaisen tämän lain mukaiseen muuhun kuin 188 ja 189 §:ssä tarkoitettuun päätökseen, maakunnan liiton 33 §:n 3 momentissa tarkoitettuun päätökseen sekä alueellisen ympäristökeskuksen tämän lain nojalla antamaan päätökseen haetaan valittamalla lääninoikeuteen. Toimivaltainen lääninoikeus määräytyy hallintolainkäyttölain (586/1996) 12 §:n mukaan. Valitettaessa alueellisen ympäristökeskuksen päätöksestä toimivaltainen lääninoikeus on kuitenkin se, jonka tuomiopiirissä pääosa kysymyksessä olevasta alueesta sijaitsee.

Tämän lain mukaisen päätöksen tehneellä viranomaisella on valitusoikeus lääninoikeuden päätöksestä, jos lääninoikeus on muuttanut viranomaisen päätöstä tai kumonnut sen.

Muutoksenhaussa noudatetaan muutoin, mitä hallintolainkäyttölaissa säädetään.

191 §

Valitusoikeus kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Sen lisäksi, mitä kuntalain 92 §:ssä säädetään kunnan jäsenen 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 tavoitteiden vastaisuudesta.

Muilla kuin kunnalla ei ole oikeutta hakea muutosta lääninoikeuden päätökseen, jolla lääninoikeus on kumonnut kunnan viranomaisen tekemän kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen. Jos ranta-asemakaavan laatimisesta on huolehtinut maanomistaja, hänellä on kuitenkin oikeus valittaa lääninoikeuden päätöksestä. Maakuntakaavan jäätyä vahvistamatta muulla kuin maakunnan liitolla tai kunnalla ei ole oikeutta hakea muutosta.

192 §

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;

- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
4) kunnalla.

Valitusoikeus maisematyölupaa ja rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
2) kunnan jäsenellä;
3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; sekä
4) alueellisella ympäristökeskuksella.

193 §

Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta

Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä ja kunnan viranomaisen suunnittelutarveasiassa tekemästä 137 §:n mukaisesta päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
3) sillä, jonka asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen;
7) alueellisella ympäristökeskuksella; sekä
8) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

194 §

Valitusoikeus erillisestä tonttijaosta

Valitusoikeus erillisen tonttijaon hyväksymisestä on:

- 1) samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajalla ja haltijalla;
2) vastapäisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa

taa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen; sekä

- 3) kunnalla.

195 §

Viranomaisen oikaisukehotus kaava-asiassa

Sen estämättä, mitä tässä laissa säädetään muutoksenhausta, alueellinen ympäristökeskus voi kunnan hyväksyttyä yleiskaavan tai asemakaavan tehdä kunnalle kirjallisen oikaisukehotuksen, jos kaava on laadittu ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai muutoin vastoin lain säännöksiä ja on yleisen edun mukaista saat-
taa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi.

Oikaisukehotus tulee tehdä kaavaa koskevan päätöksen valitusajan kuluessa. Oikaisukehotuksen antamiseen ei saa valittamalla hakea muutosta.

Alueellisen ympäristökeskuksen on ilmoitettava oikaisukehotuksen tekemisestä lääninoikeudelle. Lääninoikeuden on ilmoituksen saatuaan lähetettävä kunnalle tiedot päätöksestä tehdyistä valituksista. Lääninoikeuden tulee myös ilmoittaa valittajille tehdystä oikaisukehotuksesta.

Oikaisukehotuksen johdosta kunnan valtuuston on tehtävä kaavaa koskeva päätös. Jollei valtuusto tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

196 §

Oikaisukehotuksen johdosta tehdyn päätöksen vaikutus valituksiin

Jos kunnan aiemmasta päätöksestä oli tehty valitus lääninoikeudelle, kunnan on ilmoitettava kirjallisesti oikaisukehotuksen johdosta tehdystä uudesta päätöksestä lääninoikeudelle sekä valituksen tehneille. Aikaisemmasta päätöksestä tehtyjen valitusten katsotaan kohdistuvan uuteen hyväksymispäätökseen. Jos kunta pysyttää hyväksymistä koskevan päätöksen entisellään, muilla kuin valituksen jo tehneillä ei ole oikeutta muutoksen hakuun. Alueellisella ympäristökeskuksella on kuitenkin valitusoikeus.

Jos kunta päättää muuttaa hyväksyttyä kaavaa, lääninoikeuden on varattava valituksen tehneille tilaisuus täydentää tai muuttaa valitustaan. Tällöin myös muilla valitukseen oikeutetuilla on oikeus hakea muutosta päät-

tökseen siltä osin kuin kaavaa on muutettu.

Jos peruste lääninoikeudelle tehdyltä valitukselta poistuu kunnan muutettua päätöstään tai palautettua sen uudelleen käsiteltäväksi, lääninoikeus antaa ratkaisun tehtyyn kulukorvausvaatimukseen.

26 luku

Erinäisiä säännöksiä

197 §

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä luonnonsuojelulain 10 luvussa säädetään. Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja sen nojalla säädetään.

Jos rakennus- tai toimenpidelupahakemus on hylätty luonnonsuojelulain 66 §:stä johtuvan rajoituksen vuoksi eikä luvan myöntämiselle olisi ollut muutoin estettä, maanomistajalla on, jollei hän luvan epäämisen johdosta voi käyttää maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, oikeus saada haitasta valtiolta korvaus. Korvausvelvollisuutta arvioitaessa ei oteta huomioon kiinteistöjaotuksessa tai omistussuhteissa 20 päivän elokuuta 1998 jälkeen tapahtuneita muutoksia. Jos alue on rakennuslain nojalla ennen mainittua päivää vahvistetussa seutu- tai yleiskaavassa osoitettu suojelu- tai virkistysalueeksi, ei korvausvelvollisuutta arvioitaessa oteta myöskään huomioon kiinteistöjaotuksessa tai omistussuhteissa seutu- tai yleiskaavan vahvistamisen jälkeen tapahtuneita muutoksia.

Kaavaa laadittaessa, hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä muinaismuistolain (295/1963) 13 §:ssä säädetään. Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä muinaismuistolaissa säädetään.

198 §

Eräiden päätösten tiedoksi antaminen

Valtioneuvoston 22 §:ssä tarkoitettu päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Lääninoikeuden päätös lupa-asiaa sekä

kunnan viranomaisen, alueellisen ympäristökeskuksen ja lääninoikeuden päätös 171 §:ssä tarkoitettussa poikkeamista koskevassa asiassa annetaan julkipanon jälkeen. Asianomaisen ministeriön 31 §:n 1 momentissa, 33 §:n 3 momentissa, 177 §:n 1 momentissa ja 178 §:ssä sekä alueellisen ympäristökeskuksen 38 §:n 2 momentissa ja 179 §:ssä tarkoitettu päätös annetaan samoin julkipanon jälkeen.

Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

199 §

Valtioiden rajat ylittävät ympäristövaikutukset

Jos Suomea velvoittavan kansainvälisen sopimuksen toimeenpano edellyttää tämän lain mukaisen kaavan toteuttamisen ympäristövaikutuksia arvioitaessa yhteistyötä toisen valtion kanssa, kaavaa laativan maakunnan liiton tai kunnan tulee toimittaa ennen kaavan hyväksymistä asianomaiselle ministeriölle ja alueelliselle ympäristökeskukselle sopimuksen mukaista toiselle valtiolle ilmoittamista varten tarpeelliset tiedot.

Asianomainen ministeriö huolehtii 1 momentissa tarkoitettujen sopimuksen mukaisista toiseen valtioon kohdistuvista ilmoitus- ja neuvottelutehtävistä.

Ilmoitus- ja neuvottelumenettelystä säädetään tarkemmin asetuksella.

200 §

Eräiden päätösten voimaantulo

Kaava, rakennusjärjestys, tonttijako, rakennuskielto, toimenpiderajoitus ja 33 §:n 3 momentin rakentamisrajoitus tulevat voimaan, kun ne on saatettu yleisesti tiedoksi sillä tavoin kuin asetuksella tarkemmin säädetään. Rakennuskielto, jota tarkoitetaan 53 §:n 3 momentissa, tulee kuitenkin voimaan kaavan hyväksymispäätöksellä.

Päätös asemakaavan, yleiskaavan, maakuntakaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymisestä on saatettava yleisesti tiedoksi niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Sama koskee päätöstä rakennuskiellosta, toimenpiderajoituksesta ja 33 §:n 3 momentin rakentamisrajoituksesta.

Kunnan tulee lähettää viipymättä 2 momentissa mainittu päätös tiedoksi asetuksella

tarkemmin säädettävälle viranomaisille.

Kaavan tai siitä laaditun lyhennelmän sekä rakennusjärjestyksen on oltava kohtuullisesta hinnasta yleisön saatavana.

201 §

Kaavapäätöksen täytäntöönpanokelpoisuus

Maakuntakaavan ja yhteisen yleiskaavan vahvistuspäätöksessä voidaan määrätä kaava tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kunnanhallitus voi valitusajan kuluttua määrätä yleis- ja asemakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten ei voida katsoa kohdistuvan. Kunnan on annettava päätös viivytyksettä tiedoksi valittajille ja muutoksenhakuviranomaiselle. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Jos viranomainen on 195 §:n nojalla tehnyt kaavan hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, kaavan täytäntöönpano keskeytyy siihen asti, kun kunta on tehnyt asiassa uuden päätöksen.

202 §

Muun päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä, rakentamisrajoitusta, tonttijakoa, rakennuskieltoa, toimenpiderajoitusta, kehittämisalueeksi nimeämistä ja tyyppihyväksynnän peruuttamista koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

203 §

Muutoksenhaun yhteydessä kaavaan ja rakennusjärjestykseen tehtävät korjaukset

Muutoksenhakuviranomainen voi tehdä kaavaan ja rakennusjärjestykseen oikaisunluonteisia korjauksia.

204 §

Kaavan ja rakennusjärjestyksen muuttaminen ja kumoaminen

Mitä tässä laissa säädetään kaavan ja ra-

kennusjärjestyksen laatimisesta, sovelletaan vastaavasti myös niitä muutettaessa ja kumottaessa.

205 §

Viranomaisen tiedonsaantioikeus

Asianomaisella ministeriöllä ja alueellisilla ympäristökeskuksilla on oikeus saada kunnilta, maakuntien liitoilta ja muilta viranomaisilta maksutta näillä olevia alueiden käytön ja rakennetun ympäristön seurannan kannalta tarpeellisia tietoja sekä tämän lain mukaista valvonta- ja muuta viranomaistehdävää varten tarpeellisia asiakirjoja siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Eräiden päätösten lähettämisestä tiedoksi viranomaisille säädetään erikseen.

206 §

Tarkemmat säännökset

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella.

Asianomainen ministeriö voi antaa säännöksiä kaavoissa käytettävistä merkinnöistä.

Maanmittauslaitos voi antaa kaavoitusmittauksen teknistä suorittamista koskevia määräyksiä.

27 luku

Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

207 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .

Lain 114 §:ssä määritellyn vähittäiskaupan rakentamiseen tai sen vaatiman alueen asema- tai rakennuskaavan laatimiseen sovelletaan kuitenkin sen lisäksi, mitä rakennuslaissa tai sen nojalla säädetään, päivästä kuuta 19 seuraavia tämän lain säännöksiä:

- 1) 54 §:n 2 momentin vaatimusta asema-kaavan laatimisesta niin, että luodaan edellytykset palvelujen alueelliselle saatavuudelle;
- 2) 58 §:n 3 momentin säännöstä asema-kaavan oikeusvaikutuksista; sekä
- 3) 125 §:n 4 momentin mukaista rakennuslupavelvollisuutta.

Edellä 2 momentissa tarkoitettuja säännök-

siä sovelletaan sellaiseen vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemiseen sekä sellaiseen kaavan hyväksymispäätökseen, joka tehdään 2 momentissa tarkoitettuna päivänä tai sen jälkeen, mutta ennen tämän lain voimaantuloa. Menettelyyn viranomaisessa sekä muutoksenhakuun sovelletaan rakennuslain asianomaisia säännöksiä.

Mitä 197 §:n 2 momentissa säädetään, sovelletaan jo ennen lain voimaantuloa, jos rakennuslakiin perustuva rakennus- tai toimenpidelupahakemus on hylätty luonnonsuojelulain 66 §:stä johtuvan rajoituksen vuoksi eikä luvan myöntämiselle olisi ollut muutoin estettä.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

208 §

Yleiset siirtymäsäännökset

Tällä lailla kumotaan 16 päivänä elokuuta 1958 annettu rakennuslaki (370/1958) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen. Muussa laissa oleva viittaus rakennuslakiin ja sen mukaisiin kaavoihin tarkoittaa tämän lain voimaantulon jälkeen viittausta tähän lakiin ja sen mukaisiin kaavoihin.

Hallintoviranomaisessa tai tuomioistuimessa tämän lain voimaan tullessa vireillä olevissa asioissa noudatetaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei 207 §:n 2 ja 3 momentista muuta johdu tai jollei jäljempänä toisin säädetä.

209 §

Kaavoja ja rakennusjärjestystä koskevat yleiset siirtymäsäännökset

Ennen tämän lain voimaantuloa rakennuslain nojalla hyväksytty kaava voidaan rakennuslain nojalla vahvistaa ja saattaa voimaan tämän lain voimaantulon jälkeenkin.

Ennen tämän lain voimaantuloa hyväksytty rakennusjärjestys on voimassa tai voidaan saattaa voimaan tämän lain mukaisena rakennusjärjestyksenä.

Tämän lain voimaan tullessa valmisteltavana oleva asemakaava, yleiskaava ja rakennusjärjestys voidaan kahden vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta hyväksyä, jos

kaavaa laadittaessa on tämän lain 8 luvun säännösten asemesta noudatettu kaavoitusmenettelyä koskevia ja rakennusjärjestystä laadittaessa sitä koskevia vastaavia rakennuslain ja sen nojalla annettuja säännöksiä. Tämän lain voimaan tullessa valmisteltavana oleva asemakaava ja yleiskaava voidaan sen estämättä, ettei kaavaa valmisteltaessa ole laadittu 63 §:n mukaista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, edellä mainitun määräajan jälkeenkin hyväksyä, jos se on perusteltu ottaen huomioon kaavan valmisteluvaihe tämän lain voimaan tullessa. Hyväksymispäätökseen ja sitä koskevaan muutoksenhakuun sovelletaan tämän lain säännöksiä.

Mitä 3 momentissa säädetään, koskee myös valmisteltavana olevan seutukaavan hyväksymistä maakuntakaavana, valmisteltavana olevan rakennuskaavan hyväksymistä asemakaavana ja valmisteltavana olevan rantakaavan hyväksymistä 10 luvussa tarkoitettuna ranta-asemakaavana.

Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, sovelletaan rakennuslain mukaiseen asema- ja rakennuskaavaan siten, että 60 §:n 2 momentin mukainen 13 vuoden määräaika alkaa tämän lain voimaan tullessa.

210 §

Voimassa olevaa seutukaavaa koskeva siirtymäsäännös

Rakennuslain nojalla voimaan tullut seutukaava on voimassa rakennuslain mukaisin seutukaavan oikeusvaikutuksin, kunnes se korvataan tämän lain mukaisella maakuntakaavalla tai kumotaan. Jollei seutukaavaa 10 vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta korvata maakuntakaavalla tai kumota, se on voimassa tämän lain mukaisena maakuntakaavana.

Sen estämättä, mitä seutukaavan oikeusvaikutuksista on säädetty, kunta voi kuitenkin asianomaisen ministeriön suostumuksella ja maakunnan liittoa kuultuaan erityisestä syystä hyväksyä yleiskaavan seutukaavasta poiketen, jos yleiskaavan laatimisen yhteydessä seutukaavassa osoitettu maankäyttöratkaisu todetaan vanhentuneeksi. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että yleiskaava sopeutuu seutukaavan kokonaisuuteen ja otettava soveltuvin osin huomioon, mitä 28 §:ssä säädetään.

211 §

Voimassa olevaa yleiskaavaa koskeva siirtymäsäännös

Rakennuslain nojalla voimaan tullut vahvistettu yleiskaava on voimassa tämän lain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana ja vahvistamaton yleiskaava oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana.

212 §

Voimassa olevaa asemakaavaa ja tonttijakoa koskeva siirtymäsäännös

Rakennuslain nojalla voimaan tullut asemakaava on voimassa tämän lain mukaisena asemakaavana.

Rakennuslain nojalla voimaan tullut tonttijako on voimassa tämän lain mukaisena sitovana tonttijakona.

Rakennuslain nojalla voimaan tullut asemakaava, jonka alueella ei ole hyväksyttyä tonttijakoa, on voimassa tämän lain mukaisena asemakaavana, jossa tämän lain 78 §:n mukaisesti edellytetään laadittavaksi erillinen tonttijako.

Rakennuslain nojalla voimaan tullut ensimmäinen asemakaava on voimassa tämän lain mukaisena ensimmäisenä asemakaavana, jota koskevat tämän lain 104 §:n mukaiset katualueen luovutusperusteet.

213 §

Voimassa olevaa rakennuskaavaa koskeva siirtymäsäännös

Rakennuslain nojalla voimaan tullut rakennuskaava on voimassa tämän lain mukaisena asemakaavana, jossa ei ole sitovaa tonttijakoa.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuun asemakaavaan sovelletaan katualueen luovutusperusteen osalta luovutuksen määrää laskettaessa tämän lain 104 §:n sijaan rakennuslain rakennuskaavaa koskevia säännöksiä.

Jos liikenneverkossa tai maankäytössä tapahtuu kaavoituksesta johtuen asemakaavassa osoitetun liikennealueen kannalta olennaisia muutoksia, 1 momentissa tarkoitettujen asemakaavan liikennealueet on tarpeellisilta osin kaavan muutoksella muutettava vastaamaan 83 §:n 4 momentin vaatimuksia. Muutoin 1 momentissa tarkoitettujen asema-

kaavan muutos voidaan 10 vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta hyväksyä sen esittämättä, mitä 83 §:n 4 momentissa säädetään yleisten teiden liikennealueiden osoittamisesta.

214 §

Voimassa olevaa rantakaavaa koskeva siirtymäsäännös

Rantakaava on voimassa tämän lain mukaisena asemakaavana, johon sovelletaan tämän lain 10 luvussa tarkoitettua rantasemaksakaavaa koskevia säännöksiä.

Tämän lain voimaan tullessa voimassa ollut rantakaava ei pidetä 104 §:ssä tarkoitettuna ensimmäisenä asemakaavana. Jos tällaisen rantakaavan alueelle laaditaan myöhemmin muu asemakaava kuin rantasemaksakaava, siihen sovelletaan ensimmäistä asemaksakaavaa koskevia tämän lain 104 §:n katualueen luovutusperusteita.

215 §

Rakennus- ja toimenpidekieltoja koskevat siirtymäsäännökset

Ennen tämän lain voimaantuloa määrätty rakennuskiellot ja rakennuslain 124 a §:n mukaiset toimenpidekiellot ovat voimassa tai voidaan saattaa voimaan kiellon voimassaoloajaksi tämän lain mukaisina rakennuskieltoina tai 128 §:n mukaisena toimenpiderajoituksena.

Rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen pidentämiselle 38 §:n 2 momentissa ja 53 §:n 2 momentissa säädettyjen enimmäisaikojen laskenta alkaa tämän lain voimaantulosta. Jos kiello on ennen tämän lain voimaantuloa ollut voimassa vähintään 10 vuotta, sitä voidaan pidentää vain yhden keran.

216 §

Lupia koskevat siirtymäsäännökset

Ennen tämän lain voimaantuloa myönnetty rakennuslakiin tai sen nojalla annettuihin säännöksiin perustuvat luvat ovat voimassa aikaisempien säännösten mukaisesti. Tällaisia lupia ja niihin perustuvaa rakentamista koskevassa valvonnassa noudatetaan soveltuvin osin tämän lain säännöksiä.

217 §

Kerrosalaa koskeva siirtymäsäännös

Tämän lain voimaan tullessa voimassa olleeseen kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

218 §

Rakennuskaavatie muuttuminen kaduksi

Rakennuskaavatiealue, joka on rakennuslain nojalla otettu kunnan haltuun, siirtyy tämän lain voimaan tullessa kunnan omistukseen. Sen kiinteistönmuodostamisessa sovelletaan kiinteistönmuodostamislakia. Ennen kuin edellä tarkoitettu rakennuskaavatie merkitään yleisenä alueena kiinteistörekisteriin, suoritetaan tarpeellisilta osin kiinteistönmuodostamislain mukainen kiinteistön määrittäminen alueen rajojen ja pinta-alan määrittämiseksi. Toimituskustannukset näistä toimituksista maksetaan kunnan varoista.

Tämän lain voimaan tullessa haltuunotettu rakennuskaavatiealue säilyy aiemman lainsäädännön mukaisena rakennuskaavatiealueena, kunnes se on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin.

Rakennuskaavatiealueen, jota ei ollut otettu haltuun tämän lain voimaan tullessa, kunta saa omistukseensa tämän lain 94 §:n katualuetta koskevien säännösten mukaisesti.

Rakennuslain mukaisesti haltuunotetun ja korvatuksen rakennuskaavatiealue siirtyy kunnan omistukseen korvauksetta. Jollei rakennuskaavatiealueen korvaamisesta ole sovittu tai jos korvaamisesta koskevaa asiaa ei ole ratkaistu tuomioistuimessa tai lunastustoimituksessa ennen tämän lain voimaantuloa, ratkaistaan korvausta koskeva asia lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa.

219 §

Yleisen alueen toteuttamista koskeva siirtymäsäännös

Tämän lain voimaan tullessa voimassa olleessa kaavassa osoitetun torin, puiston ja muun niihin verrattavan yleisen alueen toteuttamisvelvollisuuden osalta noudatetaan tämän lain 90 §:n 1 momentin sijasta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Aiemman lainsäädännön nojalla yleiseen käyttöön luovutettujen ja yleisessä käytössä olevien katujen ja rakennuskaavateiden katsotaan olevan kadunpidon piirissä ilman eri päätöstä.

220 §

Kunnalta edellytettyä kaavoittajaa koskeva siirtymäsäännös

Kunnan tulee täyttää 20 §:n 2 momentissa säädetty kaavoittajaa koskeva velvoite kahden vuoden kuluessa lain voimaantulosta.

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 §

Tien suunnittelun tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain (/) mukaiseen kaavaan, jossa tien sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty.

Tietä ei saa tehdä vastoin asemakaavaa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaava ja yleiskaava on tien suunnittelussa ja rakentamisessa otettava huomioon siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään.

Sen estämättä, mitä 2 momentissa säädetään, voidaan uusi tie suunnitella, jos tien luonne huomioon ottaen tien sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön voidaan ilman kaavaakin riittävästi selvittää yhteistyössä kunnan, maakunnan liiton ja alueellisen ympäristökeskuksen kanssa.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta .

3.

Laki**maa-aineslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 24 päivänä heinäkuuta 1981 annetun maa-aineslain (555/1981) 2 §:n 2 momentti ja
lisätään 3 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 463/1997, uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, ja 6 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 473/1994, uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, seuraavasti:

3 §

Ainesten ottamisen rajoitukset

 Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava, on sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, katsottava, ettei ottaminen vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen eikä turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

6 §

Luvan myöntämisen edellytykset

 Alueella, jolla on voimassa toimenpiderajoitus yleiskaavan tai asemakaavan laatimista tai muuttamista varten, lupa voidaan myöntää, jollei ottaminen tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle tai muuttamiselle, turmele kaupunki- tai maisemakuvaa eikä muutenkaan ole ristiriidassa 3 §:ssä säädettyjen rajoitusten kanssa.

 Tämä laki tulee voimaan päivänä
 kuuta .

4.

Laki

kemikaalilain 31 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
~~muutetaan~~ 14 päivänä elokuuta 1989 annetun kemikaalilain (744/1989) 31 §:n 2 momentti
 seuraavasti:

31 §

Yleiset vaatimukset

Kemikaaleja teollisesti käsittelevien ja varastoitavien laitosten sijoituksessa tulee ottaa huomioon onnettomuuksista aiheutuvien henkilö-, ympäristö- ja omaisuusvahinkojen vaara sekä sijoituspaikan ja sen ympäristön

nykyinen ja tuleva sekä maankäyttö- ja rakennuslain (/) mukaisessa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus samoin kuin aluetta mahdollisesti koskevat kaavamääräykset. Kemikaaleja teollisesti käsittelevää tai varastoitavaa laitosta ei myöskään saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .

5.

Laki**vesilain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 19 päivänä toukokuuta 1961 annetun vesilain (264/1961) 6 luvun 35 §:n 1 momentti ja 10 luvun 18 §, sellaisina kuin ne ovat laissa 653/1993, ja
lisätään 2 lukuun siitä lailla 1105/1996 kumotun 4 §:n tilalle uusi 4 § seuraavasti:

2 luku

Yleiset säännökset rakentamisesta vesistöön

4 §

Harkittaessa rakentamisen edellytyksiä on asemakaava otettava huomioon. Lisäksi on otettava huomioon, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa (/) säädetään maakuntakaavan ja yleiskaavan oikeusvaikutuksista. Lupaa harkittaessa on myös katsottava, ettei lupa merkittävästi vaikeuta kaavan laatimista.

6 luku

Ojitus

35 §

Alueella, jolla on voimassa asemakaava, sekä yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista annetussa laissa tarkoitetun yleisen viemärlai-

toksen toiminta-alueella on sovellettava ojitusta koskevia tämän lain säännöksiä, jollei sanotusta laista tai maankäyttö- ja rakennuslaista taikka niiden nojalla annetuista säännöksistä tai määräyksistä johdu muuta.

10 luku

Jätevedet ja muut vesistöä pilaavat aineet

18 §

Viemäreistä, jotka sijaitsevat yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista annetussa laissa tarkoitetun yleisen viemärlaitoksen toiminta-alueella, tai alueella, jolla on voimassa asemakaava, on voimassa, mitä 6 luvun 35 §:n 1 momentissa säädetään ojituksesta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .

6.

Laki

metsälain 2 ja 25 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 12 päivänä joulukuuta 1996 annetun metsälain (1093/1996) 2 §:n 1 momentin 5 kohta ja
muutetaan 2 §:n 1 momentin 2, 4 ja 6 kohta ja 2 momentti sekä 25 §:n 2 momentti seuraavasti:

2 §

Sovelтамisala

Tätä lakia sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen metsätalousmaaksi luettavilla alueilla. Lakia ei kuitenkaan sovelleta:

2) maankäyttö- ja rakennuslain (/) mukaisessa kaavassa suojelualueeksi osoitetulla alueella;

4) asemakaava-alueilla lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen osoitettuja alueita;

6) alueilla, joilla on voimassa toimenpiderajoitus asemakaavan laatimiseksi.

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella tätä lakia sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen vain maa- ja metsätalouteen ja virkistykseen osoitetuilla alueilla.

25 §

Metsäkeskuksen tehtävät

Kaavoitettavien ja kaavoitettujen alueiden osalta metsäkeskuksen tulee olla riittävässä yhteistyössä kuntien kanssa tämän lain ja maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden yhteen sovittamiseksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .

7.

Laki**sähkömarkkinalain 20 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä maaliskuuta 1995 annetun sähkömarkkinalain (386/1995) 20 §:n 1 momentti seuraavasti:

20 §

Jos nimellisjännitteeltään vähintään 110 kilovoltin sähköjohto rakennetaan muualle kuin kaavassa tätä varten varatulle alueelle tai jos tällaista aluevarausta ei kaavassa ole, johtoreitille tulee saada kunnan suostumus. Suostumusta ei saa kuitenkaan evätä tai sen

myöntämiselle asettaa ehtoja ilman alueiden käytön suunnitteluun tai ympäristönäkökohtiin liittyviä taikka muihin seikkoihin perustuvia päteviä syitä, jos epäämisestä tai ehdoista aiheutuu sähkönsiirron turvaamiselle tai hakijalle kohtuutonta haittaa.

— — — — —
Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .

8.

Laki

telemarkkinalain 31 ja 33 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 30 päivänä huhtikuuta 1997 annetun telemarkkinalain (396/1997) 31 § ja 33 §:n
 1 ja 2 momentti seuraavasti:

31 §

Muistutus

Kiinteistön omistajalla ja muulla, jonka etua tai oikeutta suunnitelma koskee, on oikeus tehdä kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle muistutus 30 päivän kuluessa suunnitelman 30 §:n 1 momentin mukaisesta julkipanosta. Julkipanossa ja 30 §:n 2 momentissa tarkoitetussa ilmoituksessa on mainittava tämä oikeus muistutuksen tekoon ja päivä, jona muistutus on viimeistään tehtävä.

Jos muistutus on tehty eikä siitä mahdollisesti aiheutuvista toimenpiteistä voida sopia televerkkoyrityksen ja muistutuksen tekijän kesken, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi antaa televerkkoyritykselle oikeuden telekaapeliin sekä niihin liittyvien laitteiden, vähäisten rakennelmien ja pylväiden sijoittamiseen toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin ja jos reittisuunnitelma täyttää 29 §:ssä säädettyt maisemalliset, ympäristölliset ja kaavoitukselliset vaatimukset.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksessään määrätä, että päätöstä on noudatettava ennen kuin se on saanut lainvoiman. Jos päätöksestä on valitettu, valitusviranomainen voi kuitenkin kieltää päätöksen täytäntöönpanon, kunnes valitus on ratkaistu.

33 §

Korvaukset

Televerkkoyrityksellä on oikeus käyttää 29 §:ssä tarkoitettuja tiealueita ja yleisiä alueita telekaapeliin reitiksi. Televerkkoyrityksen on kunnostettava alue työn suorittamisen jälkeen.

Muiden kuin 29 §:ssä tarkoitettujen tiealueiden osalta kiinteistön omistajalla ja haltijalla sekä kunnalla yleisen alueen omistajana ja haltijana on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka on aiheutunut 32 §:ssä tarkoitettua toimenpiteestä. Korvausvaatimus on tehtävä televerkkoyritykselle vuoden kuluessa haitan tai vahingon syntymisestä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
 kuuta .

9.

Laki**etuostolain 5 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään 5 päivänä elokuuta 1977 annetun etuostolain (608/1977) 5 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1063/1988 ja 654/1990, uusi 5 momentti seuraavasti:

5 §

misalueella, kun asiasta on mainitun lain 111 ja 112 §:n nojalla päätetty.

Kunnalla on 1 momentin 1 kohdan estämättä etuosto-oikeus maankäyttö- ja rakennuslain (/) 110 §:ssä tarkoitetulla kehittä-

Tämä laki tulee voimaan _____
päivänä _____
kuuta _____.

10.

Laki**terveydensuojelulain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 19 päivänä elokuuta 1994 annetun terveydensuojelulain (763/1994) 13 §:n 1 momentin 5 kohta, 19 §:n 1 momentti ja 23 §:n 1 momentti seuraavasti:

13 §

Ilmoitusvelvollisuus

Toiminnanharjoittajan on tehtävä hyvissä ajoin ennen toiminnan aloittamista kirjallinen ilmoitus kunnan terveydensuojeluviranomaiselle seuraavista toiminnoista:

5) eläinten pitoon tarkoitetun rakennuksen tai aitauksen sijoittamisesta tai käyttöönottamista asemakaava-alueelle; sekä

19 §

Vesijohtoon liittyminen

Asemakaava-alueella oleva kiinteistö on liitettävä yleiseen vesijohtoon. Liittymisvelvollisuus ei kuitenkaan koske maankäyttö- ja rakennuslain (/) 10 luvussa tarkoitetun

ranta-asemakaavan aluetta, jollei laadittu kaava tätä edellytä. Vesijohtoon liittymisvelvollisuuden enimmäisetäisyydestä säädetään asetuksella.

23 §

Viemäriin liittyminen

Asemakaava-alueella oleva kiinteistö on liitettävä yleiseen viemäriin. Liittymisvelvollisuus ei kuitenkaan koske maankäyttö- ja rakennuslain 10 luvussa tarkoitetun ranta-asemakaavan aluetta, jollei laadittu kaava tätä edellytä. Viemäriin liittymisvelvollisuuden enimmäisetäisyydestä säädetään asetuksella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .

11.

Laki

**kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 31 ja 97 §:n
muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29 päivänä heinäkuuta 1977 annetun lain (603/1977) 97 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1110/1982, sekä

muutetaan 31 §:n 2 momentti ja 97 §:n 1 momentti seuraavasti:

31 §

— — — — —
Kun valtiolle, kunnalle tai kuntayhtymälle hankitaan kiinteää omaisuutta tai pysyvä erityinen oikeus yhdyskuntarakentamista varten alueelta, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan tai jonka asemakaavaa on päätetty muuttaa, ei kaavan laatimisen tai muuttamispäätöksen jälkeen tapahtunutta maan arvonnousua oteta huomioon. Se osa arvonnoususta, joka vastaa yleisen hintatason kohoamista tai joka on muutoin aiheutunut muista syistä kuin siitä kaavoituksesta, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, luetaan korvauksensaajan hyväksi.
— — — — —

97 §

Mitä tässä laissa säädetään yleiseen tarpeeseen tapahtuvan lunastuksen toimeenpanosta, on noudatettava soveltuvin kohdin, kun kysymys on maankäyttö- ja rakennuslain (/) nojalla tapahtuvasta lunastuksesta tai korvauksen määrittämisestä, joka perustuu sanotun lain 33 §:n 2 momenttiin tai 43 §:n 1 momenttiin taikka lunastus- tai luovutusvelvollisuutta tai maankäytön rajoituksista aiheutuvan haitan ja vahingon korvausvelvollisuutta koskeviin säännöksiin.
— — — — —

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .

12.

Laki**yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan yksityisistä teistä 15 päivänä kesäkuuta 1962 annetun lain (358/1962) 3 §:n 2 ja 3 momentti, 7 §:n 2 momentti ja 93 b §:n 2 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 3 §:n 2 momentti laissa 555/1995 ja 3 momentti laissa 95/1995, 7 §:n 2 momentti laissa 521/1975 ja 93 b §:n 2 momentti laissa 1606/1995, seuraavasti:

3 §

Tätä lakia on sovellettava myös asemakaava-alueilla, ei kuitenkaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 154 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettuun rasitteeseen. Lain soveltaminen lakkaa, kun tie tai tienosa taikka sellainen liikenneväylä, jolle sen liikenne on tarkoitettu siirtyväksi, luovutetaan katuna yleiseen käyttöön niin kuin siitä erikseen säädetään tai määrätään. Päätöksessä, jossa katu hyväksytään tarkoitukseensa, on määrättävä, mihin teihin tai tienosiin tämän lain soveltaminen vastaavasti lakkaa.

Asemakaava-alueella on kunnan siitä alkaen, kun se on tullut velvolliseksi rakentamaan kadun, jolle yksityisen tien tai sen osan liikenne on tarkoitettu siirtyväksi, tai ryhtynyt sellaista katua rakentamaan, otettava tällaisen kadun tai sen osan tienpito hoidettavakseen. Tieosakkaalla tai tieosakkaiden muodostaessa tiekunnan tiekunnalla on oikeus saattaa kysymys kunnan velvollisuudesta ottaa tienpito hoidettavakseen alueellisen ympäristökeskuksen käsiteltäväksi, ja alueellinen ympäristökeskus voi uhkasakolla velvoittaa kunnan täyttämään sanotun velvollisuuden.

7 §

Tietä ei saa tehdä, jos sitä entisten yksityisten ja yleisten teiden käyttäminen sekä muut yleiseltä kannalta merkitykselliset seikat huomioon ottaen ei ole pidettävä tarkoituksenmukaisena. Sama on laki, jos tien tekemisestä voi aiheutua huomattavaa luonnon turmeltumista tai ympäristön kulttuuriarvojen vähentymistä taikka muu niihin verrattava yleisen edun loukkaus. Alueella, jolla on voimassa asemakaava taikka joka kuuluu suunnittelutarvealueeseen, tietä ei saa tehdä niin, että voimassa olevan kaavan tai vastaisen kaavan toteuttaminen saattaa vaikeutua.

93 b §

Asemakaava-alueella, lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain (/) 10 luvun mukaista ranta-asemakaavaa, olevalta tieltä tai sen osalta avustus lakkautetaan sen jälkeen, kun kunta on 3 §:n 3 momentin mukaisesti ottanut tienpidon hoitaakseen tai kun kaavan voimaantulosta on kulunut viisi vuotta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .

13.

Laki**luonnonsuojelulain 34 ja 36 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 20 päivänä joulukuuta 1996 annetun luonnonsuojelulain (1096/1996) 34 §:n 3 momentti ja 36 §:n 1 momentti seuraavasti:

34 §

Maisema-aluetta koskevat määräykset

Maisema-aluetta koskevia rakennuslainsäädännön piiriin kuuluvia määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava.

36 §

Mainos- ja kieltotaulut

Asemakaava-alueiden ulkopuolella on rakennelmien, laitteiden, tekstien ja kuvien asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa (*ulkomainokset*) kielletty.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta .

14.

Laki**saariston kehityksen edistämisestä annetun lain 8 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan saariston kehityksen edistämisestä 26 päivänä kesäkuuta 1981 annetun lain (494/1981) 8 §:n 1 momentti seuraavasti:

8 §

Alueiden käytön suunnittelu

Maankäyttö- ja rakennuslain (/) mukaisissa kaavoissa sekä muissa vastaavissa suunnitelmissa, jotka koskevat saaristoa ja siihen kuuluvia vesialueita, on erityisesti otettava huomioon 2 §:ssä säädetyt tavoitteet.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta .

15.

Laki

yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista annetun lain 7 ja 9 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista 23 päivänä joulukuuta 1977 annetun lain (982/1977) 7 § ja 9 §:n 1 momentti seuraavasti:

7 §

Alueella, jolla on voimassa tai laadittavana maankäyttö- ja rakennuslaissa (/) tarkoitettu kaava, ei saa rakentaa yleistä vesi- ja viemärlaitosta siten, että voimassa olevan tai laadittavan kaavan toteuttaminen vaikeutuu.

kiinteistön välittömässä läheisyydessä, jollei erityisestä syystä muuta johdu. Alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, ei liittymiskohtaa saa määrätä sataa metriä kauemmaksi liitettävästä lähimmästä rakennuksesta.

9 §

Yleisen vesi- ja viemärlaitoksen tulee määrätä jokaista sen vesijohto- ja viemäriverkkoon liitettävää kiinteistöä varten erityiset liittymiskohdat, joiden tulee sijaita

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .

16.

Laki

jätelain 20 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 3 päivänä joulukuuta 1993 annetun jätelain (1072/1993) 20 §:n 2 ja 3 momentti seuraavasti:

20 §

*Roskaantuneen alueen puhdistamis-
velvollisuus*

muusta näihin rinnastettavasta yleisesti käytettäväksi tarkoitettusta alueesta tai alueesta, jolla on voimassa asemakaava, on roskaantuneen alueen haltija ja yleisen ulkoilu- tai moottorikelkkailureitin alueella sen pitäjä velvollinen puhdistamaan alueen.

Kadun puhdistamisvelvollisuudesta säädetään erikseen.

Jos roskaajaa ei saada selville tai tavoiteta taikka jos roskaaja laiminlyö puhdistamisvelvollisuutensa ja kysymys on yleisen tai yksityisen tien alueesta taikka sen vieri- tai liitännäisalueesta, rautatiealueesta, yleisen ulkoilu- tai moottorikelkkailureitin alueesta, yleisestä ulkoilu- tai virkistysalueesta taikka

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .

17.

Laki

eräistä vesitilusjärjestelyistä annetun lain 10 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan eräistä vesitilusjärjestelyistä 11 päivänä tammikuuta 1980 annetun lain (31/1980) 10 §:n 3 momentti seuraavasti:

10 §

Jos alueella on voimassa asemakaava tai annettu muita määräyksiä alueen käytöstä, on tämä mahdollisuuksien mukaan otettava huomioon lunastamisessa.

Tämä laki tulee voimaan _____
päivänä _____
kuuta _____.

18.

Laki

oikeudesta entiseen tiealueeseen annetun lain 1 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan oikeudesta entiseen tiealueeseen 21 päivänä toukokuuta 1954 annetun lain (245/1954) 1 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 773/1991, seuraavasti:

1 §

Kun yleisistä teistä annetussa laissa (243/1954) tarkoitettu tieoikeus tiealueeseen on lakannut sanotun lain 33 §:n nojalla, tiealue siirtyy tienpitäjältä, jos saman lain 34 §:stä tai jäljempänä olevista säännöksistä ei muuta johdu, asemakaava-alueella ja alueella, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan, kunnan sekä muulla alueella

viereisen kiinteistön omistajan hallintaan. Jollei alueen omistusoikeus kuulunut ennestään kunnalle tai viereisen kiinteistön omistajalle, tämä saa sen myös omistukseensa.

Tämä laki tulee voimaan _____
päivänä _____
kuuta _____.

19.

Laki

kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 1 §:n 2 ja 4 momentin kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 31 päivänä elokuuta 1978 annetun lain (669/1978) 1 §:n 2 ja 4 momentti.

2 §

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta .

20.

Laki

rakennussuojelulain 3 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti *muutetaan* 18 päivänä tammikuuta 1985 annetun rakennussuojelulain (60/1985) 3 § seuraavasti:

3 §

Rakennussuojelusta asemakaava-alueella sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (/).

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, voidaan tämän lain mukaiseen menettelyyn ryhtyä myös 1 momentissa tarkoitettulla alueella, mutta rakennus voidaan määrätä suojeltavaksi vain, milloin suojele ei ole

mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, milloin rakennuksen säilymistä ei voida riittävästi turvata maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla tai milloin rakennuksella on huomattavaa valtakunnallista merkitystä taikka milloin siihen muutoin on erityisiä syitä.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta .

21.

Laki**ulkoilulain 13 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 13 päivänä heinäkuuta 1973 annetun ulkoilulain (606/1973) 13 § seuraavasti:

13 §

Milloin ulkoilureitti on otettu maankäyttö- ja rakennuslaissa (/) tarkoitettuun kaavaan taikka asianosaiset ovat sopineet alueen luovuttamisesta ulkoilureittiä varten, voidaan

ulkoilureittitoimitus pitää noudattaen, mitä tässä luvussa säädetään, vaikkei ulkoilureittisuunnitelmaa ole tehty.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .

22.

Laki

**tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista
annetun lain 7 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista 26 päivänä heinäkuuta 1993 annetun lain (701/1993) 7 §:n 1 momentin 3 kohta, sellaisena kuin se on laissa 1651/1995, seuraavasti:

7 §

Maksuvelvollisuudesta vapaat

Tämän lain mukaisten maksujen suorittamisesta ovat vapaat:

3) valtion ja kunnan ympäristö- ja terveydensuojeluviranomaiset näiden

hoitaessa laissa säädettyä valvontatehtävää sekä valtion ja kunnan viranomaiset näiden hoitaessa vesilaissa (264/1961) säädettyä valvontatehtävää;

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .

23.

Laki**rikoslain 48 luvun 1 ja 6 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 19 päivänä joulukuuta 1889 annetun rikoslain (39/1889) 48 luvun 1 §:n 3 momentti ja 6 §:n 1 momentin 1 kohta,
 sellaisina kuin ne ovat, 1 §:n 3 momentti laissa 1095/1996 ja 6 §:n 1 momentin 1 kohta laissa 578/1995, seuraavasti:

48 luku

Ympäristörikoksista

1 §

Ympäristön turmeleminen

Ympäristön turmelemisesta tuomitaan myös se, joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta ryhtyy muuten kuin 1 momentissa tarkoitetulla tavalla muuttamaan ympäristöä vastoin maankäyttö- ja rakennuslain (/), vesilain (264/1961) tai maa-aineslain (555/1981) säännöksiä tai Saimaan ja Vuoksen juoksutussääntöä taikka näiden nojalla annettuja säännöksiä, yleisiä tai yksittäistapausta koskevia määräyksiä taikka kaavaa tai lupaa siten, että teko on omiaan aiheuttamaan vakavuudeltaan ympäristön pilaantumiseen rinnastettavaa muuttumista.

6 §

Rakennussuojelurikos

Joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta ilman laissa edellytettyä lupaa purkaa, hävittää, turmelee tai peittää rakennettuun ympäristöön kuuluvan kohteen, joka on
 1) maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla annetulla määräyksellä suojeltu tai

on tuomittava *rakennussuojelurikoksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta .

24.

Laki

pienien erillisten alueiden siirtämisestä kunnasta toiseen kuntaan annetun lain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan pienien erillisten alueiden siirtämisestä kunnasta toiseen kuntaan 19 päivänä joulukuuta 1997 annetun lain (1197/1997) 2 § seuraavasti:

2 §

Edellytykset enklaavien siirtämiselle

Enklaavi siirretään siihen kuntaan, jonka kanssa sillä on pisin yhteinen raja. Siirron edellytyksenä on, että enklaavin pinta-ala on enintään 50 hehtaaria ja että enklaavin alueella ei ole muita rakennuslupaa edellyttäviä

rakennuksia kuin asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevia yksittäisiä loma-asuntoja tai maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellisia talousrakennuksia.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .

Helsingissä 21 päivänä elokuuta 1998

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

10 §

Tietä ei saa tehdä siten, että hyväksytyn tai vahvistetun asema-, rakennus- tai rantakaavan toteuttaminen vaikeutuu. Tien suunnittelussa on mahdollisuuksien mukaan otettava huomioon myös muut alueiden käytön suunnitelmat. Vahvistetun seutu- ja yleiskaavan oikeusvaikutuksista on säädetty erikseen.

Tien suunnittelun tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain (/) mukaiseen kaavaan, jossa tien sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty.

Tietä ei saa tehdä vastoin asemakaavaa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaava ja yleiskaava on tien suunnittelussa ja rakentamisessa otettava huomioon siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään.

Sen estämättä, mitä 2 momentissa säädetään, voidaan uusi tie suunnitella, jos tien luonne huomioon ottaen tien sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön voidaan ilman kaavaakin riittävästi selvittää yhteistyössä kunnan, maakunnan liiton ja alueellisen ympäristökeskuksen kanssa.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-
ta .*

3.

Laki**maa-aineslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 24 päivänä heinäkuuta 1981 annetun maa-aineslain (555/1981) 2 §:n 2 momentti ja

lisätään 3 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 463/1997, uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, ja 6 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 473/1994, uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

Poikkeukset soveltamisalaan

Tätä lakia ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuslain (370/58) 124 a §:ssä tarkoitettu toimenpidekielto.

(2 mom. kumotaan)

3 §

Ainesten ottamisen rajoitukset

A lueella, jolla on voimassa asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava, on sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, katsottava, ettei ottaminen vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen eikä turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

6 §

Luvan myöntämisen edellytykset

A lueella, jolla on voimassa toimenpi-
derajoitus yleiskaavan tai asemakaavan laati-
mista tai muuttamista varten, lupa voidaan
myöntää, jollei ottaminen tuota huomattavaa
haittaa kaavan laatimiselle tai muuttamiselle,
turmele kaupunki- tai maisemakuvaa eikä
muutenkaan ole ristiriidassa 3 §:ssä säädetty-
jen rajoitusten kanssa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-
ta .

4.

Laki**kemikaalilain 31 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 14 päivänä elokuuta 1989 annetun kemikaalilain (744/1989) 31 §:n 2 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

31 §

Yleiset vaatimukset

Kemikaaleja teollisesti käsittelevien ja varastoitavien laitosten sijoituksessa tulee ottaa huomioon onnettomuuksista aiheutuvien henkilö-, ympäristö- ja omaisuusvahinkojen vaara.

Kemikaaleja teollisesti käsittelevien ja varastoitavien laitosten sijoituksessa tulee ottaa huomioon onnettomuuksista aiheutuvien henkilö-, ympäristö- ja omaisuusvahinkojen vaara sekä sijoituspaikan ja sen ympäristön nykyinen ja tuleva sekä maankäyttö- ja rakennuslain (/) mukaisessa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus samoin kuin aluetta mahdollisesti koskevat kaavamääräykset. Kemikaaleja teollisesti käsittelevää tai varastoitavaa laitosta ei myöskään saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .

5.

Laki**vesilain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 19 päivänä toukokuuta 1961 annetun vesilain (264/1961) 6 luvun 35 §:n 1 momentti ja 10 luvun 18 §, sellaisina kuin ne ovat laissa 653/1993, ja
lisätään 2 lukuun siitä lailla 1105/1996 kumotun 4 §:n tilalle uusi 4 § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

2 luku

Yleiset säännökset rakentamisesta vesistöön

4 §

Harkittaessa rakentamisen edellytyksiä on asemakaava otettava huomioon. Lisäksi on otettava huomioon, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa (/) säädetään maakuntakaavan ja yleiskaavan oikeusvaikutuksista. Lupaa harkittaessa on myös katsottava, ettei lupa merkittävästi vaikeuta kaavan laatimista.

6 luku

Ojitus

35 §

Alueella, jolla on voimassa asema- tai rakennuskaava, sekä yleisistä vesi- ja viemärilaitoksista annetussa laissa tarkoitetun yleisen viemärilaitoksen toiminta-alueella on sovellettava ojitusta koskevia tämän lain säännöksiä, jollei sanotusta laista tai rakennuslaista (370/58) taikka niiden nojalla annetuista säännöksistä tai määräyksistä johdu muuta.

35 §

Alueella, jolla on voimassa asemakaava, sekä yleisistä vesi- ja viemärilaitoksista annetussa laissa tarkoitetun yleisen viemärilaitoksen toiminta-alueella on sovellettava ojitusta koskevia tämän lain säännöksiä, jollei sanotusta laista tai *maankäyttö- ja rakennuslaista* taikka niiden nojalla annetuista säännöksistä tai määräyksistä johdu muuta.

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

10 luku

Jätevedet ja muut vesistöä pilaavat aineet

18 §

Viemäreistä, jotka sijaitsevat yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista annetussa laissa tarkoitettun yleisen viemärlaitoksen toiminta-alueella tai alueella, jolla on voimassa asematai rakennuskaava, on voimassa, mitä 6 luvun 35 §:n 1 momentissa säädetään ojituksesta.

18 §

Viemäreistä, jotka sijaitsevat yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista annetussa laissa tarkoitettun yleisen viemärlaitoksen toiminta-alueella, tai alueella, jolla on voimassa *asema-kaava*, on voimassa, mitä 6 luvun 35 §:n 1 momentissa säädetään ojituksesta.

Tämä laki tulee voimaan _____ *päivänä*
kuuta . _____

6.

Laki

metsälain 2 ja 25 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 12 päivänä joulukuuta 1996 annetun metsälain (1093/1996) 2 §:n 1 momentin 5 kohta ja
muutetaan 2 §:n 1 momentin 2, 4 ja 6 kohta ja 2 momentti sekä 25 §:n 2 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

2 §

Soveltamisala

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen metsätalousmaaksi luettavilla alueilla. Lakia ei kuitenkaan sovelleta:

Tätä lakia sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen metsätalousmaaksi luettavilla alueilla. Lakia ei kuitenkaan sovelleta:

2) rakennuslain (370/58) 135 §:n 1 momentissa tarkoitetuilla suojelualueilla eikä alueilla, joille on myönnetty rakennuslain 135 §:n 2 momentin perusteella lunastuslupa;

2) *maankäyttö- ja rakennuslain (/) mukaisessa kaavassa suojelualueeksi osoitetulla alueella;*

4) asemakaava-alueilla;

4) asemakaava-alueilla *lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen osoitettuja alueita;*

5) *rakennuskaava- eikä rantakaava-alueilla lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen osoitettuja alueita; eikä*

6) asemakaavan tai rakennuskaavan laatimiseksi toimenpidekiellossa olevilla alueilla. Vähvistetuilla yleiskaava-alueilla tätä lakia sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen vain maa- ja metsätalouteen ja virkistykseen osoitetuilla alueilla.

6) alueilla, joilla on voimassa toimenpiderajoitus asemakaavan laatimiseksi.

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella tätä lakia sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen vain maa- ja metsätalouteen ja virkistykseen osoitetuilla alueilla.

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

25 §

Metsäkeskuksen tehtävät

—————
Kaavoitettavien ja kaavoitettujen alueiden osalta metsäkeskuksen tulee olla riittävässä yhteistyössä kuntien kanssa tämän lain ja rakennuslain tavoitteiden sovittamiseksi.

—————
Kaavoitettavien ja kaavoitettujen alueiden osalta metsäkeskuksen tulee olla riittävässä yhteistyössä kuntien kanssa tämän lain ja *maankäyttö- ja rakennuslain* tavoitteiden yhteen sovittamiseksi.

—————
Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .
—————

7.

Laki

sähkömarkkinalain 20 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä maaliskuuta 1995 annetun sähkömarkkinalain (386/1995) 20 §:n 1 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

20 §

Jos nimellisjännitteeltään vähintään 110 kilovoltin sähköjohto rakennetaan muualle kuin kaavassa tätä varten varatulle alueelle tai jos tällaista aluevarausta ei kaavassa ole, johtoreitille tulee saada kunnan suostumus. Ilman pätevää syytä ei suostumusta kuitenkaan saa evätä eikä sen myöntämiselle asetaa ehtoja, jos epäamisestä tai ehdoista aiheutuu sähkön siirron turvaamiselle tai hakijalle kohtuutonta haittaa.

Ehdotus

20 §

Jos nimellisjännitteeltään vähintään 110 kilovoltin sähköjohto rakennetaan muualle kuin kaavassa tätä varten varatulle alueelle tai jos tällaista aluevarausta ei kaavassa ole, johtoreitille tulee saada kunnan suostumus. Suostumusta ei saa kuitenkaan evätä tai sen myöntämiselle asettaa ehtoja ilman alueiden käytön suunnitteluun tai ympäristönäkökohtiin liittyviä taikka muihin seikkoihin perustuvia päteviä syitä, jos epäamisestä tai ehdoista aiheutuu sähkön siirron turvaamiselle tai hakijalle kohtuutonta haittaa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .

8.

Laki

telemarkkinalain 31 ja 33 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 30 päivänä huhtikuuta 1997 annetun telemarkkinalain (396/1997) 31 § ja 33 §:n
 1 ja 2 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

31 §

31 §

*Muistutus**Muistutus*

Kiinteistön omistajalla ja muulla, jonka etua tai oikeutta suunnitelma koskee, on oikeus tehdä kunnan rakennuslautakunnalle muistutus 30 päivän kuluessa suunnitelman 30 §:n 1 momentin mukaisesta julkipanosta. Julkipanossa ja 30 §:n 2 momentissa tarkoitettussa ilmoituksessa on mainittava tämä oikeus muistutuksen tekoon ja päivä, jona muistutus on viimeistään tehtävä.

Jos muistutus on tehty eikä siitä mahdollisesti aiheutuvista toimenpiteistä voida sopia televerkkoyrityksen ja muistutuksen tekijän kesken, sijoittamista koskevan erimielisyyden ratkaisee rakennuslautakunta.

Rakennuslautakunta voi päätöksessään määrätä, että päätöstä on noudatettava ennen kuin se on saanut lainvoiman. Jos päätöksestä on valitettu, valitusviranomainen voi kuitenkin kieltää päätöksen täytäntöönpanon, kunnes valitus on ratkaistu.

Kiinteistön omistajalla ja muulla, jonka etua tai oikeutta suunnitelma koskee, on oikeus tehdä kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle muistutus 30 päivän kuluessa suunnitelman 30 §:n 1 momentin mukaisesta julkipanosta. Julkipanossa ja 30 §:n 2 momentissa tarkoitettussa ilmoituksessa on mainittava tämä oikeus muistutuksen tekoon ja päivä, jona muistutus on viimeistään tehtävä.

Jos muistutus on tehty eikä siitä mahdollisesti aiheutuvista toimenpiteistä voida sopia televerkkoyrityksen ja muistutuksen tekijän kesken, *kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi antaa televerkkoyritykselle oikeuden telekaapeliin sekä niihin liittyvien laitteiden, vähäisten rakennelmien ja pylväiden sijoittamiseen toisen omistamalle tai hallitsemalle alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin ja jos reittisuunnitelma täyttää 29 §:ssä säädetyt maisemalliset, ympäristölliset ja kaavoitukselliset vaatimukset.*

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksessään määrätä, että päätöstä on noudatettava ennen kuin se on saanut lainvoiman. Jos päätöksestä on valitettu, valitusviranomainen voi kuitenkin kieltää päätöksen täytäntöönpanon, kunnes valitus on ratkaistu.

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

33 §

Korvaukset

Televerkkoyrityksellä on oikeus käyttää *korvauksetta* 29 §:ssä tarkoitettuja tiealueita ja yleisiä alueita telekaapelien reitiksi. Televerkkoyrityksen on kunnostettava alue työn suorittamisen jälkeen.

Muiden kuin 1 momentissa mainittujen alueiden osalta kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka on aiheutunut 32 §:ssä tarkoitettusta toimenpiteestä. Korvausvaatimus on tehtävä televerkkoyritykselle vuoden kuluessa haitan tai vahingon syntymisestä.

33 §

Korvaukset

Televerkkoyrityksellä on oikeus käyttää 29 §:ssä tarkoitettuja tiealueita ja yleisiä alueita telekaapelien reitiksi. Televerkkoyrityksen on kunnostettava alue työn suorittamisen jälkeen.

Muiden kuin 29 §:ssä tarkoitettujen tiealueiden osalta kiinteistön omistajalla ja haltijalla sekä kunnalla yleisen alueen omistajana ja haltijana on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka on aiheutunut 32 §:ssä tarkoitettusta toimenpiteestä. Korvausvaatimus on tehtävä televerkkoyritykselle vuoden kuluessa haitan tai vahingon syntymisestä.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .*

9.

Laki**etuostolain 5 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään 5 päivänä elokuuta 1977 annetun etuostolain (608/1977) 5 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1063/1988 ja 654/1990, uusi 5 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 §

Kunnalla on 1 momentin 1 kohdan estämättä etuosto-oikeus maankäyttö- ja rakennuslain (/) 110 §:ssä tarkoitetulla kehittämisalueella, kun asiasta on mainitun lain 111 ja 112 §:n nojalla päätetty.

*Tämä laki tulee voimaan _____
päivänä _____
kuuta _____.*

10.

Laki**terveydensuojelulain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 19 päivänä elokuuta 1994 annetun terveydensuojelulain (763/1994) 13 §:n 1 momentin 5 kohta, 19 §:n 1 momentti ja 23 §:n 1 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

13 §

13 §

*Ilmoitusvelvollisuus**Ilmoitusvelvollisuus*

Toiminnanharjoittajan on tehtävä hyvissä ajoin ennen toiminnan aloittamista kirjallinen ilmoitus kunnan terveydensuojeluviranomaiselle seuraavista toiminnoista:

Toiminnanharjoittajan on tehtävä hyvissä ajoin ennen toiminnan aloittamista kirjallinen ilmoitus kunnan terveydensuojeluviranomaiselle seuraavista toiminnoista:

5) eläinten pitoon tarkoitetun rakennuksen tai aitauksen sijoittamisesta tai käyttöönotosta asema- tai rakennuskaava-alueelle; sekä

5) eläinten pitoon tarkoitetun rakennuksen tai aitauksen sijoittamisesta tai käyttöönotosta *asemakaava-alueelle*; sekä

19 §

19 §

*Vesijohtoon liittyminen**Vesijohtoon liittyminen*

Asemakaava- ja rakennuskaava-alueella oleva kiinteistö on liitettävä yleiseen vesijohtoon. Vesijohtoon liittymisvelvollisuuden enimmäisetäisyydestä säädetään asetuksella.

Asemakaava-alueella oleva kiinteistö on liitettävä yleiseen vesijohtoon. *Liittymisvelvollisuus ei kuitenkaan koske maankäyttö- ja rakennuslain (/) 10 luvussa tarkoitetun ranta-asemakaavan aluetta, jollei laadittu kaava tätä edellytä.* Vesijohtoon liittymisvelvollisuuden enimmäisetäisyydestä säädetään asetuksella.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

23 §

Viemäriin liittyminen

Asemakaava- ja rakennuskaava-alueella oleva kiinteistö on liitettävä yleiseen viemäriin. Viemäriin liittymisvelvollisuuden enimmäisetäisyydestä säädetään asetuksella.

23 §

Viemäriin liittyminen

Asemakaava-alueella oleva kiinteistö on liitettävä yleiseen viemäriin. Liittymisvelvollisuus ei kuitenkaan koske maankäyttö- ja rakennuslain 10 luvussa tarkoitetun rantasemakaavan aluetta, jollei laadittu kaava tätä edellytä. Viemäriin liittymisvelvollisuuden enimmäisetäisyydestä säädetään asetuksella.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .

11.

Laki

kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 31 ja 97 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29 päivänä heinäkuuta 1977 annetun lain (603/1977) 97 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1110/1982, sekä

muutetaan 31 §:n 2 momentti ja 97 §:n 1 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

31 §

Kun hankitaan valtiolle, kunnalle tai kuntainliitolle kiinteää omaisuutta tai pysyvä erityinen oikeus yhdyskuntarakentamista varten alueelta, jolle kunnanvaltuusto on päättänyt laadittavaksi asema- tai rakennuskaavan tai jonka asema- tai rakennuskaavaa on päätetty muuttaa, ei huomioon oteta kaavan laatimis- tai muuttamispäätöksen jälkeen tapahtunutta maan arvonnousua. Se osa arvonnoususta, joka vastaa yleisen hintatason kohoamista tai joka on muutoin aiheutunut muista syistä kuin siitä kaavoituksesta, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, luetaan korvauksensaajan hyväksi.

Kun valtiolle, kunnalle tai *kuntayhtymälle* hankitaan kiinteää omaisuutta tai pysyvä erityinen oikeus yhdyskuntarakentamista varten alueelta, jolle *kunta* on päättänyt laadittavaksi *asemakaavan* tai jonka *asemakaavaa* on päätetty muuttaa, ei kaavan laatimistai muuttamispäätöksen jälkeen tapahtunutta maan arvonnousua oteta huomioon. Se osa arvonnoususta, joka vastaa yleisen hintatason kohoamista tai joka on muutoin aiheutunut muista syistä kuin siitä kaavoituksesta, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, luetaan korvauksensaajan hyväksi.

97 §

Mitä tässä laissa säädetään yleiseen tarpeeseen tapahtuvan lunastuksen toimeenpanosta, on noudatettava soveltuvin kohdin, kun kysymys on rakennuslain nojalla tapahtuvasta tontinosan lunastuksesta tahi lunastuksesta tai korvauksen määräämisestä, joka perustuu sanotun lain 27 §:n 1 momenttiin tai 30 §:n 2 momenttiin taikka lunastus- tai luovutusvelvollisuutta tai maankäytön rajoituksista aiheutuvan haitan ja vahingon korvausvelvollisuutta koskeviin säännöksiin.

97 §

Mitä tässä laissa säädetään yleiseen tarpeeseen tapahtuvan lunastuksen toimeenpanosta, on noudatettava soveltuvin kohdin, kun kysymys on *maankäyttö- ja rakennuslain* (1) nojalla tapahtuvasta lunastuksesta tai korvauksen määräämisestä, joka perustuu sanotun lain 33 §:n 2 momenttiin tai 43 §:n 1 momenttiin taikka lunastus- tai luovutusvelvollisuutta tai maankäytön rajoituksista aiheutuvan haitan ja vahingon korvausvelvollisuutta koskeviin säännöksiin.

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

Kun kysymys on tontinosan lunastuksesta, lunastustoimikuntapäättää, kenellä on oikeus lunastaa. Asianosaisella, joka ei ole hakenut lunastuksen toimeenpanoa, on oikeus esittää lunastusvaatimuksensa 19 §:ssä säädetyllä tavalla. Tontinosan lunastuksessa ei ole sovellettava 31 §:ää. Jos valitus lunastuspäätöksestä koskee tontinosan lunastusoikeutta, hakija ei ole velvollinen maksamaan lunastuskorvausta ennen kuin lunastusoikeutta koskeva päätös on saanut lainvoiman eikä hakija ole oikeutettu ottamaan lunastettua tontinosaa haltuunsa ennen kuin lunastus on päättynyt.

(3 mom. kumotaan)

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta . _____

12.

Laki

yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yksityisistä teistä 15 päivänä kesäkuuta 1962 annetun lain (358/1962) 3 §:n 2 ja 3 momentti, 7 §:n 2 momentti ja 93 b §:n 2 momentti,
 sellaisina kuin ne ovat, 3 §:n 2 momentti laissa 555/1995 ja 3 momentti laissa 95/1995, 7 §:n 2 momentti laissa 521/1975 ja 93 b §:n 2 momentti laissa 1606/1995, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3 §

Tätä lakia on sovellettava myös asemakaava-, rakennuskaava- ja rantakaava-alueilla, ei kuitenkaan kiinteistönmuodostamislain (554/95) 154 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettuun rasitteeseen. Lain soveltaminen lakkaa, kun tie tai tienosa taikka sellainen liikenneväylä, jolle sen liikenne on tarkoitettu siirtyväksi, luovutetaan katuna *tai rakennuskaavatienä* yleiseen käyttöön niin kuin siitä erikseen säädetään tai määrätään. Päätöksessä, jossa katu *tai kaavatie* hyväksytään tarkoitukseensa, on määrättävä, mihin teihin tai tienosiin tämän lain soveltaminen vastaavasti lakkaa.

Asemakaava-, rakennuskaava- tai rantakaava-alueella on kunnan siitä alkaen, kun se on tullut velvolliseksi rakentamaan kadun tai *tien*, jolle yksityisen tien tai sen osan liikenne on tarkoitettu siirtyväksi, tai ryhtynyt sellaista katua *tai tietä* rakentamaan, otettava tällaisen kadun, *tien* tai sen osan tienpito hoidettavakseen. Tieosakkaalla tai, tieosakkaiden muodostaessa tiekunnan, tiekunnalla on oikeus saattaa kysymys kunnan velvollisuudesta ottaa tienpito hoidettavakseen alueellisen ympäristökeskuksen käsiteltäväksi, ja alueellinen ympäristökeskus voi uhkasakolla velvoittaa kunnan täyttämään sanotun velvollisuuden.

Tätä lakia on sovellettava myös *asemakaava-alueilla*, ei kuitenkaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 154 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettuun rasitteeseen. Lain soveltaminen lakkaa, kun tie tai tienosa taikka sellainen liikenneväylä, jolle sen liikenne on tarkoitettu siirtyväksi, luovutetaan katuna yleiseen käyttöön niin kuin siitä erikseen säädetään tai määrätään. Päätöksessä, jossa katu hyväksytään tarkoitukseensa, on määrättävä, mihin teihin tai tienosiin tämän lain soveltaminen vastaavasti lakkaa.

Asemakaava-alueella on kunnan siitä alkaen, kun se on tullut velvolliseksi rakentamaan kadun, jolle yksityisen tien tai sen osan liikenne on tarkoitettu siirtyväksi, tai ryhtynyt sellaista katua rakentamaan, otettava tällaisen kadun tai sen osan tienpito hoidettavakseen. Tieosakkaalla tai tieosakkaiden muodostaessa tiekunnan tiekunnalla on oikeus saattaa kysymys kunnan velvollisuudesta ottaa tienpito hoidettavakseen alueellisen ympäristökeskuksen käsiteltäväksi, ja alueellinen ympäristökeskus voi uhkasakolla velvoittaa kunnan täyttämään sanotun velvollisuuden.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

7 §

Tietä ei saa tehdä, jos sitä entisten yksityisten ja yleisten teiden käyttäminen sekä muut yleiseltä kannalta merkitykselliset seikat huomioon ottaen ei ole pidettävä tarkoituksenmukaisena. Sama on laki, jos tien tekemisestä voi aiheutua huomattavaa luonnon turmeltumista tai ympäristön kulttuuriarvojen vähentymistä tahi muu niihin verrattava yleisen edun loukkaus. Alueella, jolle on vahvistettu asema-, rakennus- tai rantakaava taikka jolla on tai jolle on syntymässä taaja-asutusta, tietä ei saa tehdä niin, että vahvistetun tai vastaisen kaavan toteuttaminen saattaa vaikeutua.

Tietä ei saa tehdä, jos sitä entisten yksityisten ja yleisten teiden käyttäminen sekä muut yleiseltä kannalta merkitykselliset seikat huomioon ottaen ei ole pidettävä tarkoituksenmukaisena. Sama on laki, jos tien tekemisestä voi aiheutua huomattavaa luonnon turmeltumista tai ympäristön kulttuuriarvojen vähentymistä *taikka* muu niihin verrattava yleisen edun loukkaus. Alueella, jolla on *voimassa* asemakaava taikka *joka kuuluu suunnittelutarvealueeseen*, tietä ei saa tehdä niin, että *voimassa olevan kaavan* tai vastaisen kaavan toteuttaminen saattaa vaikeutua.

93 b §

Asema- tai rakennuskaava-alueella olevalta tieltä tai sen osalta avustus lakkautetaan sen jälkeen, kun kunta on 3 §:n 3 momentin mukaisesti ottanut tienpidon hoitaakseen tai kun kaavan voimaantulosta on kulunut viisi vuotta.

Asemakaava-alueella, lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain (/) 10 luvun mukaista ranta-asemakaavaa, olevalta tieltä tai sen osalta avustus lakkautetaan sen jälkeen, kun kunta on 3 §:n 3 momentin mukaisesti ottanut tienpidon hoitaakseen tai kun kaavan voimaantulosta on kulunut viisi vuotta.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta*

13.

Laki**luonnonsuojelulain 34 ja 36 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 20 päivänä joulukuuta 1996 annetun luonnonsuojelulain (1096/1996) 34 §:n 3 momentti ja 36 §:n 1 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus***34 §***Maisema-aluetta koskevat määräykset*

Maisema-aluetta koskevia rakennuslainsäädännön piiriin kuuluvia määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa asemakaava, rakennuskaava, rantakaava tai vahvistettu yleiskaava.

36 §*Mainos- ja kieltotaulut*

Asema- ja rakennuskaava-alueiden ulkopuolella on rakennelmien, laitteiden, tekstien ja kuvien asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa (*ulkomainokset*) kielletty.

Maisema-aluetta koskevia rakennuslainsäädännön piiriin kuuluvia määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava.

36 §*Mainos- ja kieltotaulut*

Asemakaava-alueiden ulkopuolella on rakennelmien, laitteiden, tekstien ja kuvien asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa (*ulkomainokset*) kielletty.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .

14.

Laki

saariston kehityksen edistämisestä annetun lain 8 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan saariston kehityksen edistämisestä 26 päivänä kesäkuuta 1981 annetun lain (494/1981) 8 §:n 1 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

8 §

Alueiden käytön suunnittelu

Rakennuslain (370/1958) mukaisissa kaavoissa sekä muissa vastaavissa suunnitelmissa, jotka koskevat saaristoa ja siihen kuuluvia vesialueita, on erityisesti otettava huomioon 2 §:ssä säädetty tavoitteet.

Ehdotus

8 §

Alueiden käytön suunnittelu

Maankäyttö- ja rakennuslain (/) mukaisissa kaavoissa sekä muissa vastaavissa suunnitelmissa, jotka koskevat saaristoa ja siihen kuuluvia vesialueita, on erityisesti otettava huomioon 2 §:ssä säädetty tavoitteet.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .*

15.

Laki

yleisistä vesi- ja viemärilaitoksista annetun lain 7 ja 9 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yleisistä vesi- ja viemärilaitoksista 23 päivänä joulukuuta 1977 annetun lain (982/1977) 7 § ja 9 §:n 1 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

7 §

Alueella, jolle on vahvistettu tai laadittavana rakennuslaissa tarkoitettu kaava, ei saa rakentaa yleistä vesi- ja viemärilaitosta siten, että vahvistetun tai laadittavan kaavan toteuttaminen vaikeutuu.

9 §

Yleisen vesi- ja viemärilaitoksen tulee määrätä jokaista sen vesijohto- ja viemäri-verkkoon liitettävää kiinteistöä varten erityiset liittymiskohdat, joiden tulee sijaita kiinteistön välittömässä läheisyydessä jollei erityisestä syystä muuta johdu. Alueella, jolle ei ole vahvistettu asemakaavaa *tai rakennuskaavaa*, ei liittymiskohtaa saa määrätä sataa metriä kauemmaksi liitettävästä lähimmästä rakennuksesta.

Ehdotus

7 §

Alueella, jolla on *voimassa* tai laadittavana *maankäyttö- ja rakennuslaissa* (/) tarkoitettu kaava, ei saa rakentaa yleistä vesi- ja viemärilaitosta siten, että *voimassa olevan* tai laadittavan kaavan toteuttaminen vaikeutuu.

9 §

Yleisen vesi- ja viemärilaitoksen tulee määrätä jokaista sen vesijohto- ja viemäri-verkkoon liitettävää kiinteistöä varten erityiset liittymiskohdat, joiden tulee sijaita kiinteistön välittömässä läheisyydessä, jollei erityisestä syystä muuta johdu. Alueella, *jolla* ei ole *voimassa* asemakaavaa, ei liittymiskohtaa saa määrätä sataa metriä kauemmaksi liitettävästä lähimmästä rakennuksesta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta .

16.

Laki

jätelain 20 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 3 päivänä joulukuuta 1993 annetun jätelain (1072/1993) 20 §:n 2 ja 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

20 §

Roskaantuneen alueen puhdistamisvelvollisuus

Jos roskaajaa ei saada selville tai tavoiteta taikka jos roskaaja laiminlyö puhdistamisvelvollisuutensa ja kysymys on yleisen tai yksityisen tien alueesta taikka sen vier- tai liitännäisalueesta, rautatiealueesta, yleisen ulkoilu- tai moottorikelkkailureitin alueesta, yleisestä ulkoilu- tai virkistysalueesta taikka muusta näihin rinnastettavasta yleisesti käytettäväksi tarkoitettusta alueesta tai alueesta, jolle on vahvistettu asema-, rakennus- tai rantakaava, on roskaantuneen alueen haltija ja yleisen ulkoilu- tai moottorikelkkailureitin alueella sen pitäjä velvollinen puhdistamaan alueen.

Kadun ja rakennuskaavatie puhdistamisvelvollisuudesta säädetään erikseen.

Jos roskaajaa ei saada selville tai tavoiteta taikka jos roskaaja laiminlyö puhdistamisvelvollisuutensa ja kysymys on yleisen tai yksityisen tien alueesta taikka sen vier- tai liitännäisalueesta, rautatiealueesta, yleisen ulkoilu- tai moottorikelkkailureitin alueesta, yleisestä ulkoilu- tai virkistysalueesta taikka muusta näihin rinnastettavasta yleisesti käytettäväksi tarkoitettusta alueesta tai alueesta, *jolla on voimassa asemakaava*, on roskaantuneen alueen haltija ja yleisen ulkoilu- tai moottorikelkkailureitin alueella sen pitäjä velvollinen puhdistamaan alueen.

Kadun puhdistamisvelvollisuudesta säädetään erikseen.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta*

17.

Laki**eräistä vesitilusjärjestelyistä annetun lain 10 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan eräistä vesitilusjärjestelyistä 11 päivänä tammikuuta 1980 annetun lain
 (31/1980) 10 §:n 3 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus***10 §**

 Jos alueelle on vahvistettu asema-, raken-
 nus- tai rantakaava taikka annettu muita
 määräyksiä alueen käytöstä, on ne mahdolli-
 suuksien mukaan otettava huomioon lunasta-
 misessa.

 Jos *alueella* on *voimassa asemakaava* tai
 annettu muita määräyksiä alueen käytöstä,
 on tämä mahdollisuuksien mukaan otettava
 huomioon lunastamisessa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .

18.

Laki

oikeudesta entiseen tiealueeseen annetun lain 1 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan oikeudesta entiseen tiealueeseen 21 päivänä toukokuuta 1954 annetun lain (245/1954) 1 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 773/1991, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

1 §

Kun yleisistä teistä annetussa laissa (243/54) tarkoitettu tieoikeus tiealueeseen on lakannut sanotun lain 33 §:n nojalla, tiealue siirtyy tienpitäjältä, mikäli saman lain 34 §:stä tai jäljempänä olevista säännöksistä ei muuta johdu, asemakaava- ja rakennuskaava-alueella ja alueella, jolle kunnanvaltuusto on päättänyt laadittavaksi sanotun kaavan, kunnan sekä muulla alueella viereisen kiinteistön omistajan hallintaan. Jollei alueen omistusoikeus kuulunut ennestään kunnalle tai viereisen kiinteistön omistajalle, tämä saa sen myös omistukseensa.

Ehdotus

1 §

Kun yleisistä teistä annetussa laissa (243/1954) tarkoitettu tieoikeus tiealueeseen on lakannut sanotun lain 33 §:n nojalla, tiealue siirtyy tienpitäjältä, jos saman lain 34 §:stä tai jäljempänä olevista säännöksistä ei muuta johdu, *asemakaava-alueella* ja alueella, jolle *kunta* on päättänyt laadittavaksi *asemakaavan*, kunnan sekä muulla alueella viereisen kiinteistön omistajan hallintaan. Jollei alueen omistusoikeus kuulunut ennestään kunnalle tai viereisen kiinteistön omistajalle, tämä saa sen myös omistukseensa.

Tämä laki tulee voimaan _____
päivänä _____
kuuta _____.

19.

Laki

kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 1 §:n 2 ja 4 momentin kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

Mitä tässä laissa säädetään kadun kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuudesta, koskee soveltuvien osien rakennuskaava-alueella olevan rakennuskaavatien kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuutta.

(2 mom. kumotaan)

Mitä tässä laissa säädetään asemakaavasta, tontista, tontinomistajasta tai -haltijasta, koskee vastaavasti rakennuskaavaa, rakennuspaikkaa, sen omistajaa tai haltijaa.

(4 mom. kumotaan)

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .

20.

Laki

rakennussuojelulain 3 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 18 päivänä tammikuuta 1985 annetun rakennussuojelulain (60/1985) 3 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

3 §

Rakennussuojelusta asema- ja rakennuskaava-alueella sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asema- tai rakennuskaavan laatimista varten, on säädetty rakennuslaissa (370/58).

Sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty, voidaan tämän lain mukaiseen menettelyyn ryhtyä myös 1 momentissa tarkoitettulla alueella, mutta rakennus voidaan määrätä suojeltavaksi vain, milloin suojelu ei ole mahdollista rakennuslain nojalla, milloin rakennuksen säilymistä ei voida riittävästi turvata rakennuslain säännösten nojalla tai milloin rakennuksella on huomattavaa valtakunnallista merkitystä taikka milloin siihen muutoin on erityisiä syitä.

Ehdotus

3 §

Rakennussuojelusta *asemakaava-alueella* sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, *säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (/)*.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa *säädetään*, voidaan tämän lain mukaiseen menettelyyn ryhtyä myös 1 momentissa tarkoitettulla alueella, mutta rakennus voidaan määrätä suojeltavaksi vain, milloin suojelu ei ole mahdollista *maankäyttö- ja rakennuslain* nojalla, milloin rakennuksen säilymistä ei voida riittävästi turvata *maankäyttö- ja rakennuslain* säännösten nojalla tai milloin rakennuksella on huomattavaa valtakunnallista merkitystä taikka milloin siihen muutoin on erityisiä syitä.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .

21.

Laki**ulkoilulain 13 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 13 päivänä heinäkuuta 1973 annetun ulkoilulain (606/1973) 13 § seuraavasti:*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

13 §

Milloin ulkoilureitti on otettu elokuun 16 päivänä 1958 annetussa rakennuslaissa (370/58) tarkoitettuun kaavaan, taikka asianosaiset ovat sopineet alueen luovuttamisesta ulkoilureittiä varten, voidaan ulkoilureittitoimitus pitää noudattaen, mitä tässä luvussa on säädetty, vaikkei ulkoilureittisuunnitelmaa ole tehty.

13 §

Milloin ulkoilureitti on otettu *maankäyttö- ja rakennuslaissa* (/) tarkoitettuun kaavaan taikka asianosaiset ovat sopineet alueen luovuttamisesta ulkoilureittiä varten, voidaan ulkoilureittitoimitus pitää noudattaen, mitä tässä luvussa *säädetään*, vaikkei ulkoilureittisuunnitelmaa ole tehty.

Tämä laki tulee voimaan _____ *päivänä*
kuuta _____

22.

Laki

tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain 7 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista 26 päivänä heinäkuuta 1993 annetun lain (701/1993) 7 §:n 1 momentin 3 kohta, sellaisena kuin se on laissa 1651/1995, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

7 §

Maksuvelvollisuudesta vapaat

Tämän lain mukaisten maksujen suorittamisesta ovat vapaat:

3) valtion ja kunnan ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaiset näiden hoitaessa laissa säädettyä valvontatehtävää sekä valtion ja kunnan viranomaiset näiden hoitaessa vesilaissa (264/61) säädettyä valvontatehtävää;

3) valtion ja kunnan *ympäristö- ja terveydensuojeluviranomaiset* näiden hoitaessa laissa säädettyä valvontatehtävää sekä valtion ja kunnan viranomaiset näiden hoitaessa vesilaissa (264/1961) säädettyä valvontatehtävää;

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .

23.

Laki

rikoslain 48 luvun 1 ja 6 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 19 päivänä joulukuuta 1889 annetun rikoslain (39/1889) 48 luvun 1 §:n 3 momentti ja 6 §:n 1 momentin 1 kohta,
sellaisena kuin ne ovat, 1 §:n 3 momentti laissa 1095/1996 ja 6 §:n 1 momentin 1 kohta laissa 578/1995, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

48 luku

Ympäristörikoksista

1 §

Ympäristön turmeleminen

Ympäristön turmelemisesta tuomitaan myös se, joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta ryhtyy muuten kuin 1 momentissa tarkoitettulla tavalla muuttamaan ympäristöä vastoin rakennuslain (370/58) vesilain (264/61) tai maa-aineslain (555/81) säännöksiä tai Saimaan ja Vuoksen juoksutussääntöä taikka näiden nojalla annettuja säännöksiä, yleisiä tai yksittäistapausta koskevia määräyksiä taikka kaavaa tai lupaa siten, että teko on omiaan aiheuttamaan vakavuudeltaan ympäristön pilaantumiseen rinnastettavaa muuttumista.

Ympäristön turmelemisesta tuomitaan myös se, joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta ryhtyy muuten kuin 1 momentissa tarkoitettulla tavalla muuttamaan ympäristöä vastoin *maankäyttö- ja rakennuslain (/), vesilain (264/1961) tai maa-aineslain (555/1981) säännöksiä tai Saimaan ja Vuoksen juoksutussääntöä taikka näiden nojalla annettuja säännöksiä, yleisiä tai yksittäistapausta koskevia määräyksiä taikka kaavaa tai lupaa siten, että teko on omiaan aiheuttamaan vakavuudeltaan ympäristön pilaantumiseen rinnastettavaa muuttumista.*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

6 §

Rakennussuojelurikos

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta ilman laissa edellytettyä lupaa purkaa, hävittää, turmelee tai peittää rakennettuun ympäristöön kuuluvan kohteen, joka on

1) rakennuslaissa tai sen nojalla annetulla määräyksellä suojeltu tai

on tuomittava *rakennussuojelurikoksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi.

6 §

Rakennussuojelurikos

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta ilman laissa edellytettyä lupaa purkaa, hävittää, turmelee tai peittää rakennettuun ympäristöön kuuluvan kohteen, joka on

1) *maankäyttö- ja rakennuslaissa* tai sen nojalla annetulla määräyksellä suojeltu tai

on tuomittava *rakennussuojelurikoksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .

24.

Laki

pienien erillisten alueiden siirtämisestä kunnasta toiseen kuntaan annetun lain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan pienien erillisten alueiden siirtämisestä kunnasta toiseen kuntaan 19 päivänä joulukuuta 1997 annetun lain (1197/1997) 2 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

2 §

Edellytykset enklaavien siirtämiselle

Enklaavi siirretään siihen kuntaan, jonka kanssa sillä on pisin yhteinen raja. Siirron edellytyksenä on, että enklaavin pinta-ala on enintään 50 hehtaaria ja että enklaavin alueella ei ole rakennuslupaa edellyttävää liiketäi teollisuusrakennusta eikä muita kuin sellaisia loma-asumiskäytössä olevia vapaa-ajan asuinrakennuksia, jotka eivät muodosta taa-ja-asutusta eivätkä sijaitse rantakaava-alueella.

Ehdotus

2 §

Edellytykset enklaavien siirtämiselle

Enklaavi siirretään siihen kuntaan, jonka kanssa sillä on pisin yhteinen raja. Siirron edellytyksenä on, että enklaavin pinta-ala on enintään 50 hehtaaria ja että enklaavin alueella ei ole *muuta* rakennuslupaa *edellyttäviä rakennuksia kuin asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevia yksittäisiä loma-asuntoja tai maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellisia talousrakennuksia.*

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .

