

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi rakennuslain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Rakennuslainsäädännön uudistamisessa on siirrytty johdonmukaisia kokonaisuuksia käsitävien osauudistusten tekemiseen.

Esityksessä ehdotetaan kaavoitustoimeen liittyvän päätöksenteon kehittämistä ja kuntien omavastuisten päätöksenteon lisäämistä. Valtion viranomaisten valvontaa kuntien kaavoitusta koskevaan päätöksentekoon kevennetään, ja sitä pyritään suuntaamaan nykyistä yleispiirteisempiin maankäytön suunnitelmiin. Yksityiskohtaisen kaavoituksen valvonta alustusmenettelyin rajataan tapauksiin, joissa valvontatarve kuntien päätöksentekoon on ilmeinen. Rakennusjärjestysten alistamisvelvollisuudesta luovutaan kokonaan.

Jälkikäteistä valvontaa vähennettäessä ehdotetaan suunnittelun avoimuutta ja kansalaisten osallistumismahdollisuuksia lisääväksi. Kaavoitusta koskevat ristiriidat pyritään ratkaistaan pääsääntöisesti jo ennen kaavan hyväksymistä. Alistusvelvollisuudesta luopumisesta huolimatta maankäyttöä koskeviin päätöksiin liittyvä valitustie perustuisi nykyisiin muutoksenhakuviranomaisiin. Kaavojen toteuttamisedellytyksiä valitustilanteissa parannetaan. Muutoksenhakumahdollisuuksia vahvistetun yleiskaavan alueella tapahtuvassa asema- ja rakennuskaavoituksessa rajoitetaan kaavojen toteuttamismahdollisuuksien parantamiseksi.

Lisäksi ehdotetaan rakennuslain mukaisia poikkeuslupa-asioita siirrettäväksi ympäristöministeriöstä ja lääninhallituksista kunnissa ratkaistaviksi. Nykyistä joustavammalle ja nopeammalle päätöksenteolle luodaan muutoinkin edellytykset. Tonttijakojen käsittelyä yksinkertaistetaan ja nopeutetaan. Myös kunnan sisäistä päätöksentekoa joustavoitetaan siirtämällä eräissä asioissa päätösvaltaa nykyistä alemmille päätöksentekotasolle. Antamalla kunnanhallitukselle oikeus valtuuston ohella päättää rakennuskielloista parannetaan kunnanhallituksen mahdollisuuksia kaavoituksen ohjauksessa.

Maankäytön suunnittelua pyritään edistämään erilaisten tarpeiden yhteen sovittamiseksi, ongelmien ennalta ratkaisemiseksi, tasavarvo- ja oikeusturvanäkökohtien huomioon ottamiseksi sekä hyvän ympäristön turvaamiseksi.

Ympäristöministeriön ja lääninhallitusten tehtäväjako selkiinnytetään ja tarkistetaan painottamalla ministeriön tehtäviä hallinnon alan yleisessä ohjauksessa ja kehittämisessä.

Kestävän kehityksen periaate, jota Brundtlandin komissiossa on käsitelty, ehdotetaan säädettäväksi lähtökohdaksi kaikelle maankäytön suunnittelulle.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä huhtikuuta 1990.

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu		Sivu
YLEISPERUSTELUT	3	2. Vertailu pohjoismaiseen lainsäädäntöön	10
1. Esityksen yhteiskunnallinen merkitys	3	2.1. Ruotsi	10
1.1. Tavoitteet	3	2.2. Muut pohjoismaat	11
1.2. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset	4	3. Asian valmistelu	11
1.2.1. Kaavojen alistusvelvollisuuden su-		3.1. Aikaisemmat selvitykset ja kehittämis-	
pistaminen	5	dotukset	11
1.2.2. Rakennusjärjestysten alistusvel-		3.2. Tämän esityksen valmistelu	13
vollisuudesta luopuminen	5	4. Esityksen organisatoriset ja henkilöstövaiku-	
1.2.3. Eräiden poikkeuslupien siirtämi-		tukset	13
nen kunnassa ratkaistaviksi	6	5. Esityksen taloudelliset vaikutukset	14
1.2.4. Tonttijakojen käsittelyn yksinker-		6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja	14
taistaminen ja nopeuttaminen	6	6.1. Vapaakuntakokeilu	14
1.2.5. Kunnanhallituksen päätösvallan		6.2. Lääninoikeusuudistus	14
lisääminen kaavoituksessa	7	YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	14
1.2.6. Kaavojen toteuttamisen edistämi-		1. Lakiehdotuksen perustelut	14
nen	7	2. Tarkemmat säännökset	19
1.2.7. Hallinnon avoimuuden ja kansa-		3. Voimaantulo	20
laisten osallistumismahdollisuuksien		LAKITEKSTIT	20
lisääminen	7	1. Laki rakennuslain muuttamisesta	20
1.2.8. Muutoksenhakujärjestelmän so-		LIITTEET	25
peuttaminen kaavajärjestelmän		1. Rinnakkaistekstit	25
muutoksiin	8	2. Tilastotietoja kaava- ja poikkeuslupa-asioista ..	33
1.2.9. Muutoksenhakumahdollisuuksien			
rajoittaminen vahvistetun yleis-			
kaavan alueella	9		
1.2.10. Valtion viranomaisten toimivalta-			
jaon tarkistaminen	9		
1.2.11. Kestävän kehityksen periaatteen			
ottaminen lähtökohdaksi maan-			
käytön suunnittelulle	10		

YLEISPERUSTELUT

1. Esityksen yhteiskunnallinen merkitys

1.1. Tavoitteet

Rakennuslain (370/58) mukaan kaavoitukseen liittyvä päätöksenteko kuuluu kunnille. Päätöksentekoa valvotaan alustusmenettelyn avulla. Kaavoitushallinnossa 1970-luvulta alkaen suoritetuista toimivallansiirroista huolimatta edelleen lähes 85 % kaikista kaavaratkaisuista kuuluu valtion viranomaisen, joko ympäristöministeriön tai lääninhallituksen tarkastettaviksi. Kolmasosa kaikista laadittavista kaavoista tarkastetaan ministeriössä.

Ympäristöministeriö ja lääninhallitukset ottavat osaa muuhunkin maankäyttöä koskevaan päätöksentekoon. Rakentaminen asema-, rakennus- tai rantakaava-alueiden ulkopuolisilla taaja-asutusalueilla ja rakennuskieltoalueilla sekä rakentaminen kaavasta poiketen edellyttävät pääsääntöisesti valtion viranomaisen myöntämää poikkeuslupaa. Näistä, yleensä yksittäisiä rakennushankkeita koskevista poikkeuslupa-asioistakin noin 20 % käsitellään ympäristöministeriössä.

Kaavoitushallintoa tulisi ajanmukaistaa ja joustavoittaa siirtämällä ratkaisuvaltaa hallinnossa alaspäin. Kuntien omavastuista päätöksentekoa tulisi lisätä. Päätösvallan hajauttamista rajoittavat kuitenkin useiden kuntien puutteelliset mahdollisuudet huolehtia maankäytön suunnitteluun liittyvistä tehtävistä. Kuntien erilaiset valmiudet tulee ottaa huomioon päätösvaltaa siirrettäessä. Rajoituksena laajalle päätösvallan siirtämiselle on lisäksi se, ettei kaavoitusjärjestelmässämme ole ennalta riittävästi turvattu valtakunnallisten tavoitteiden huomioon ottamista kuntien päätöksenteossa.

Vaikka kuntien kaavoitusta on siten edelleen eräiltä osin tarpeen alustusmenettelyllä valvoa, on valvonnan olennaiseen supistamiseen aihetta. On pyrittävä luomaan järjestelmä, jolla valvontaa kevennetään ja suunnataan se yleispiirteisiin maankäyttöratkaisuihin tai päätök-

siin, joihin valvontatarve kohdistuu. Tällaisia ovat esimerkiksi valtakunnalliset suojelutavoitteet, ylikunnalliset maankäyttökysymykset, huomattavia ympäristövaikutuksia aiheuttavat hankkeet ja valtion eri sektoriviranomaisten perusteltujen tarpeiden turvaaminen.

Valtion viranomaisten toiminta lupaviranomaisena maankäyttöön liittyvissä asioissa on perustunut ennen muuta oikeusturvanäkökohtiin ja kaavoitusjärjestelmän toimivuuden varmistamiseen. On kuitenkin runsaasti sellaisia-kin lupa-asioita, joissa päätöksenteon siirtäminen kuntiin on mahdollista suunnittelujärjestelmien toimivuuden, kansalaisten oikeusturvan sekä ympäristön laadun vaarantumatta.

Ministeriötasolla tulee käsiteltäväksi tarpeetoman paljon yksittäisiä rakentamishankkeita koskevia asioita. Näitä tehtäviä tulisi siirtää suoraan kuntiin ja lääninhallituksiin. Tällä tavoin ympäristöministeriön tehtäviä pystyttäisiin painottamaan hallinnonalan yleiseen ohjaamiseen ja kehittämiseen. Delegoimalla myös lääninhallitusten tehtäviä kuntiin luodaan lääninhallituksille edellytykset vastaanottaa uusia tehtäviä ministeriöstä. Ympäristöministeriön ja lääninhallitusten toimivalta tulee järjestää selkeäksi ja poistaa päällekkäisyys toimivallan jaossa.

Nykyistä joustavammalle ja nopeammalle päätöksenteolle tulisi muutoinkin luoda edellytykset. Tässä tarkoituksessa tulisi sallia myös kunnallishallinnossa nykyistä laajempi päätösvallan siirtäminen alemmille päätöksentekotasolle. Moniportaisia ja kankeita hallintomenettelyjä tulisi yksinkertaistaa.

Maankäytön suunnittelun jälkivalvontaa vähennettäessä suunnittelun avoimuutta ja kansalaisten osallistumismahdollisuuksia tulee lisätä. Tällä tavoin maankäyttöön liittyvät mahdolliset ristiriidat voidaan ratkaista jo ennen kaavan hyväksymistä. Kansalaisten mahdollisuuksia seurata ympäristöään koskevaa päätöksentekoa tulisi parantaa. Eri osapuolten oikeusturva varmistetaan säilyttämällä muutoksenhaku lähes entisessä laajuudessa. Hierarkisesta kaavajärjestelmästä johtuvaa päällekk-

käistä muutoksenhakua tulisi kuitenkin kaavojen toteuttamismahdollisuuksien parantamiseksi rajoittaa. Muutoksenhakujärjestelmän tulisi edelleenkin perustua kaavoitushallinnon asian-
tuntumukseen.

Järjestelmää kehitettäessä tulee samalla huolehtia siitä, että kunnilla säilyy edellytykset maapolitiikan asianmukaiseen hoitamiseen.

Vaikka tämän esityksen yhteydessä pääosin rajoitutaan menettelytapojen kehittämiseen, on syytä osin puuttua myös rakennuslaissa maankäytön suunnittelulle säädettyihin ympäristöllisiin tavoitteisiin. Brundtlandin komission omaksuman kestävä kehityksen periaatteen tulisi saada ilmaisuksensa rakennuslaissa kaikkea maankäytön suunnittelua koskevana.

Edellä olevat tavoitteet voidaan saavuttaa rakennuslain voimassa olevan järjestelmän pohjalta sitä ajanmukaistamalla ja hallinnon tehtäväjakoja tarkistamalla.

1.2. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset

1.2.1. Kaavojen alistusvelvollisuuden supistaminen

Asema-, rakennus- ja rantakaavat laaditaan ja hyväksytään kunnassa. Kuntatasolla tehty päätös edellyttää voimaan tullakseen valtion viranomaisen, joko ympäristöministeriön tai lääninhallituksen, vahvistuksen (rakennuslain 38, 97 ja 123 d §). Kunnissa tehtyjä kaavapäätöksiä alistetaan valtion viranomaisen vahvistettavaksi noin 1800—2000 vuosittain.

Vuonna 1973 voimaan tulleen rakennuslain muutoksen (588/73) nojalla erälle kunnille on annettu oikeus vähäisten asema- ja rakennuskaavan muutosten tekemiseen ilman alistusmenettelyä. Näiden, kaavoitustoimeltaan kehittyneiden kuntien määrää on sittemmin lisätty niin, että se on tällä hetkellä 114. Kaavapäätösten alistusvelvollisuuden supistaminen on merkinnyt, että 14 % kaikista yksityiskohtaista kaavaa koskevista päätöksistä tehdään kunnissa ilman vahvistettavaksi alistamista. Kuntien itsenäisesti tekemien päätösten osuus on 23 % kaavojen muuttamista koskeneista päätöksistä.

Kokemukset kuntien itsenäisestä päättävällästä ovat myönteisiä. Useiden kuntien valmiudet päätöksenteossa ovat myös viime vuosina parantuneet. Tämän vuoksi voidaan kaavamuutoksia koskevaa päättävältä lisätä laa-

jentamalla yhtäältä niiden kuntien määrää, jotka voivat tehdä vähäisiä kaavamuutoksia ilman alistusta, ja toisaalta laajentamalla olennaisesti kaavoitustoimeltaan kehittyneiden kuntien oikeutta tehdä kaavapäätöksiä ilman alistamista.

Vähäisten kaavamuutosten alistamisesta voidaan luopua kaikkien kuntien osalta. Itsenäisen päätöksenteon laajuus voidaan rajata vastaamaan sitä oikeutta, mikä kaavoitustoimeltaan kehittyneillä kunnilla on nykyisin ministeriön päätöksen nojalla. Rajausta on osoittautunut riittävän yksiselitteiseksi. Rajoitetusta alistamisvelvollisuudesta säädetäisiin rakennuslain alistamista koskeissa säännöksissä. Vähäisen kaavamuutoksen sisällöstä säädetäisiin asetuksella.

Kaavoitustoimeltaan kehittyneiden kuntien kohdalla kaavamuutosten alistamista voidaan olennaisesti supistaa nykyisestäään. Alistamisvelvollisuuden piiriin tulisi jäädä vain sellaiset kaavojen muutokset, joissa puututaan laissa erityisesti suojattuihin aluevarauksiin, kuten puistoihin ja muihin virkistysalueisiin tai rakennetun ympäristön suojeltaviin arvoihin. Muita alistettavia päätöksiä olisivat rakennuskorttelien käyttötarkoituksen, kerrosluvun tai rakennusoikeuden olennainen muuttaminen. Asiantuntimuksen ja valmiuksien lisääntymisen kunnissa tekee mahdolliseksi myös *laajemat oikeudet saavien kuntien lukumäärän lisäämisen.* Tämä ei edellytä rakennuslain säännösten muuttamista. Kaavoitustoimeltaan kehittyneiden kuntien alistusvelvollisuutta supistettaisiin rakennusasetuksen 146 b §:n (791/73) nojalla laajentamalla ympäristöministeriön toimivallan siirtoa koskevaa aikaisempaa päätöstä sekä kuntien lukumäärää lisäämällä että asiallista toimintavapautta laajentamalla.

Valtion viranomaisten valvontamahdollisuudet yleispiirteisten ja laaja-alaisen maankäytön suunnitelmien kohdalla ovat rajoitetumpia kuin yksityiskohtaisessa kaavoituksessa. Perustellumpaa olisi, että kuntien päätöksenteon *valvonta kohdistuisi nykyistä laaja-alaisempiin ja yleispiirteisempiin ratkaisuihin.* Tällöin voitaisiin yksityiskohtaisia kaavoja koskevasta valvonnasta luopua kokonaan. Kun maankäytön periaatteet on hyväksytty yleispiirteisellä tasolla, kunnat voisivat vastata yksityiskohtaisesta kaavoituksesta itsenäisesti. Asema- ja rakennuskaavat voitaisiin laatia nykyistä nopeammin.

Edellä oleva alustusmenettelystä luopuminen tulisi kysymykseen lähinnä vahvistettujen osayleiskaavojen alueella. Yleiskaavan vahvistamista koskevaan päätökseen liitettäisiin määräys, ettei yleiskaavan alueella asema- ja rakennuskaavoja ole tarpeen alistaa vahvistettavaksi. Yleiskaavan vahvistamisen yhteydessä olisi siten ennalta selvitetty maankäytön periaatteet ja yleiskaavan soveltuvuus kuntien omavastuun päätöksenteon perustaksi. Kunnilla on hyvät mahdollisuudet järjestelmän hyväksikäyttöön, koska yli 90 %:lla kunnista on kokemusta tämän tyyppisten yleiskaavojen laatimisesta.

Kun jo yleiskaava osoittaa tulevan maankäytön, on sillä vaikutusta maan hintakehitykseen. Jotta järjestelmä ei vaikeuttaisi kuntien edellytyksiä maapolitiikan hoidossa, järjestelmän käyttöönotto edellyttää säännöksiä, joilla myös yleiskaavasta johtuvaa arvonnousua voidaan leikata alueita lunastettaessa. Tätä koskeva esitys kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/77) 31 §:n muuttamiseksi on tarkoitus antaa erikseen.

1.2.2. Rakennusjärjestysten alistusvelvollisuudesta luopuminen

Jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys, jossa annetaan rakennuslakia ja rakennusasetusta (266/59) täydentäviä määräyksiä rakentamisesta (rakennuslain 11 §). Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Kunnan rakennusjärjestystä koskeva päätös alistetaan kaupunkien osalta ympäristöministeriön ja muiden kuntien osalta lääninhallituksen vahvistettavaksi (rakennuslain 16 §). Rakennusjärjestyksiä koskevia päätöksiä on alistettu vuosittain 10—20 kappaletta.

Kuntien rakennusjärjestyksiin on täytynyt sisällyttää määräyksiä, jotka ovat olleet luonteeltaan valtakunnallista säännöstöä täydentäviä. Alustusmenettely on ollut tarpeen rakentamista koskevan toimivan säännöstön varmistamiseksi.

Nyttemmin on kuitenkin rakennusjärjestysten sisältöä päätetty kehittää niin, että tämän tyyppiset rakennusjärjestyksen määräykset tullaan vastaisuudessa antamaan joko rakennusasetuksessa, Suomen rakentamismääräyskokoelmassa tai kuntien johtosäännöissä. Tähän liittyvä rakennuslain muutos (557/89) tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1990. Rakennusjärjestyksiä voidaan tämän jälkeen laatia

korostetummin paikallisten erityisolojen pohjalta. Rakennusjärjestysten muuttuva luonne huomioon ottaen ei enää ole välttämätöntä tarvetta rakennusjärjestysten alistamiseen. Alistamisvelvollisuudesta ehdotetaan luovuttavaksi.

1.2.3. Eräiden poikkeuslupien siirtäminen kunnassa ratkaistaviksi

Ympäristöministeriöllä ja lääninhallituksilla on laajat mahdollisuudet rakentamista koskevien poikkeusten myöntämiseen. Ministeriö tai lääninhallitus erikseen määrätyn toimivallan mukaan voi myöntää poikkeuslupan taaja-asutuksen muodostamiseen alueelle, jolle ei ole vahvistettu asema-, rakennus- tai ranta-kaavaa (rakennuslain 5 §). Mainituilla viranomaisilla on lisäksi oikeus eräin edellytyksin myöntää poikkeus rakennuslaissa olevasta tai sen nojalla annetusta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellostä tai muusta rajoituksesta (rakennuslain 132 §). Yksittäisiä rakennushankkeita koskevia poikkeuslupa-asioita käsitellään valtionhallinnossa noin 8 000 vuodessa. Eräitä vähäisiä poikkeuksia, määräytyistä rakennuskielloista poikkeamisia sekä lupia tilapäisen uudisrakennuksen rakentamiseen voidaan myöntää rakennuslautakunnassa rakennuslupa-asian käsittelyn yhteydessä.

Taaja-asutuspoikkeuslupien tarkoituksena on ollut lisätä joustavuutta rakennuslain niin sanotun suunnittelemattoman taaja-asutuksen muodostamiskieltoon (rakennuslain 4 ja 5 §). Poikkeusten myöntämisvaltuus on säilytetty valtion viranomaisilla maankäytön suunnitelmallisuuden varmistamiseksi. Kun maankäytön suunnittelu rakennuslain mukaan kuuluu kunnalle, on katsottu, ettei kunta voi myöntää poikkeusta sille säädetystä tehtävästä. On epäilty, että kaavoituksen korvaaminen poikkeuslupamenettelyllä vähentäisi suunnitelmallisuutta ja supistaisi maankäyttöä koskevan päätöksenteon kansanvaltaisuutta, vaarantaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun ja heikentäisi ympäristöllistä lopputulosta.

Rakentamisessa ja yhdyskuntakehityksessä on rakennuslain säätämisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. On muodostunut taaja-asutusalueita, joissa rakentaminen on niin vähäistä, että laista johtuvaa asema- tai raken-

nuskaavan laatimisvelvollisuutta voidaan pitää liiallisena. Myös kuntien edistynyt yleiskaavatasoinen suunnittelu muodostaa usein riittävän perustan pienimuotoiselle rakentamiselle. Runsaas taaja-asutuspoikkeuslupien käsittely rasittaa kohtuuttomasti valtionhallintoa ja pitkittää eräissä tapauksissa rakentamisen aloittamista. Tämän vuoksi myös eräitä rakennuslain 5 §:n mukaisia poikkeuslupa-asioita ehdotetaan siirrettäväksi kunnan ratkaistaviksi.

Ehdotuksen mukaan kunnanhallitukselle annettaisiin oikeus päättää yksiasuntoisten asuinrakennusten poikkeusluvista silloin, kun rakennetaan kunnanvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa asumiseen varatulla alueella. Kunnan poikkeamisoikeutta ei kuitenkaan ulotettaisi rantarakentamiseen eikä niihin tapauksiin, joissa rakentaminen olisi muidenkin säännösten tai määräysten vastaista tavalla, joka edellyttää ympäristöministeriön tai lääninhallituksen poikkeuslupaa. Jos hankkeen sallittavuus joka tapauksessa joudutaan ratkaisemaan joltakin osin ympäristöministeriössä tai lääninhallituksessa, on tarkoituksenmukaisempaa, että mainitut viranomaiset käsittelevät asian koko laajuudessaan. Näin rajattuna ratkaisuvallan siirto kuntiin ei vaarantaisi maankäyttöä koskevan päätöksenteon kansanvaltaisuutta, oikeusturvaa eikä ympäristön laatua.

Rakennuslain 132 §:n mukainen poikkeamisvalta puolestaan lisää joustavuutta kaavojen ja rakentamista koskevien määräysten sekä rakennuskieltojen noudattamisessa. Myös näiden poikkeuslupien kohdalla ehdotetaan päättäväisyyttä siirrettäväksi kunnalle. Yksityiskohtaisten kaava-alueiden ulkopuolella poikkeuslupa-asioiden käsittely tulisi kuitenkin säilyttää valtion viranomaisella silloin, kun on kysymys rantakaavan tarpeellisuutta koskevista säännöksistä poikkeamisesta taikka rakentamisesta vahvistetun seutu- tai yleiskaavan vastaisesti. Kunnassa voitaisiin käsitellä asemakaava- tai rantakaava-alueilla muut kuin kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta myönnettävät poikkeukset. Asian luonteesta johtuen eräistä rakennuskielloista poikkeamiset tulee kuitenkin säilyttää valtion viranomaisella. Tällaisia ovat muiden ohella kiellot, jotka ovat voimassa sinä aikana, kun alistettu kaava on valtion viranomaisen käsiteltävänä, sekä rakentamisrajoitus, joka voi liittyä seutukaavan hyväksymismenettelyyn.

Päättäväisyyden siirtäminen edellä esitetyssä laajuudessa kunnille merkitsee poikkeuslupa-

asioiden vähentymistä ympäristöministeriössä ja lääninhallituksissa noin kolmasosalla. Poikkeusten käsittely kunnassa olisi yleensä kunnanhallituksen tehtävänä. Eräät poikkeukset voisi kuitenkin rakennuslautakunta myöntää rakennuslupa-asian käsittelyn yhteydessä.

1.2.4. Tonttijakojen käsittelyn yksinkertaistaminen ja nopeuttaminen

Asemakaava-alueilla rakentaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun tonttijako on hyväksytty ja tontti merkitty tonttirekisteriin (rakennuslain 42 §:n 2 momentin 1 ja 2 kohta). Siihen nähden, että tonttijako tarkoittaa vain kiinteistötekniistä asemakaavan toteuttamista, sen laatiminen saattaa kestää tarpeettoman kauan.

Asemakaava-alueiden saattaminen rakennuskelpoisiksi nopeutuisi, jos tonttijako voitaisiin tarvittaessa hyväksyä jo asemakaavan yhteydessä. Tonttijako voitaisiin tilanteesta riippuen osoittaa joko asemakaavakartassa tai asemakaavan yhteydessä käsiteltävässä erillisessä tonttijakokartassa siten kuin rakennuslain 37 §:n 2 momentissa ja rakennusasetuksen 46 §:ssä (673/66) säädetään. Niissä tapauksissa, joissa tonttijako hyväksyttäisiin asemakaavan yhteydessä, päätös tehtäisiin useimmiten kunnanvaltuustossa asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

On kuitenkin tarpeen säilyttää mahdollisuus tonttijaon erilliseenkin hyväksymiseen. Tonttijaosta päättäminen tulisi tällöin voida siirtää kaupunginhallitukselta johtosäännössä esimerkiksi kiinteistölautakunnalle, tekniselle lautakunnalle tai muulle lautakunnalle.

Rakennuslain 125 §:n 4 momentin (499/81) mukaan tonttijakoehdotusta ei tarvitse asettaa nähtäville, jos kaikki ne, joilla on valitus-oikeus, ovat ehdotuksen kirjallisesti hyväksyneet. Säännöksen soveltaminen on jäänyt vähäiseksi, koska valitukseen oikeutettujen piiri on niin epämääräinen, ettei menettelyyn ole käytännössä useinkaan voitu turvautua. Tonttijaon luonteen huomioon ottaen on riittävää, että tonttijaosta saavat valittaa vain ne, jotka omistavat tai hallitsevat maata siinä korttelissa, jossa tonttijako suoritetaan. Tällöin myös niiden piiri, joiden hyväksyntä korvaisi tonttijakoehdotuksen nähtäville asettamisen, supistuisi ja selkiintyisi ja tonttijakojen tekeminen ja kaavojen toteuttaminen nopeutuisi.

1.2.5. Kunnanhallituksen päätösvallan lisääminen kaavoituksessa ja rakennuskieltoasioissa

Asema- ja rakennuskaavat hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa on voitu vähäisten kaavan muutosten osalta siirtää johtosäännöllä kunnanhallitukselle (rakennuslain 38 ja 97 §).

Kun käytännössä vain erittäin vähäinen osa kaavan muutoksista hyväksytään kunnanhallituksissa, ehdotetaan laajennettavaksi mahdollisuutta siirtää valtuuston päätösvaltaa kunnanhallitukselle. Kunnanhallituksen tulisi voida hyväksyä kaikki epäolennaiset kaavamuutokset, jos ne johtosäännössä halutaan antaa sen ratkaistavaksi. Tällä tavoin nopeutettaisiin vähermerkityksisten kaavamuutosten laadintaa.

Alueen asema- ja rakennuskaavoitus käynnistyy yleensä kunnanhallituksen, usein sitäkin alemman kunnan hallintoelimen päätöksellä. Maankäytön muutosten ohjaamiseksi kaavoituksen kestäessä on usein tarpeen saattaa voimaan rakennuskielto, jotteivät laadittavan kaavan tarkoituksiperät mitätöityisi kaavoituksen aikana. Rakennuskielto on kuitenkin nykyisin mahdollista saattaa voimaan vain silloin, kun valtuusto on tehnyt päätöksen kaavan laatimisesta tai muuttamisesta (rakennuslain 42 ja 100 §).

Kunnanhallituksen tehtävänä on rakennuslain 8 §:n mukaan kaavoituksen yleinen suunnittelu ja johtaminen kunnassa. Niinpä valtuuston päätäntävällän siirtäminen kunnanhallitukselle myös rakennuskiellon voimaan saattamisessa ehdotetaan tehtäväksi mahdolliseksi. Rakennuskielto tulee voida määrätä myös kaavan laatimisen aikana. Antamalla kunnanhallitukselle oikeus päättää rakennuskielloista parannetaan kunnanhallituksen mahdollisuuksia kaavoituksen ja maankäytön ohjauksessa. Se, saako kunnanhallitus tämän oikeuden, ratkaistaan johtosäännössä.

1.2.6. Kaavojen toteuttamisen edistäminen

Noin joka kymmenennestä kunnassa tehdystä kaavaratkaisusta valitetaan. Valitukset käsitellään joko ympäristöministeriössä tai lääninhallituksessa. Jos mainitut viranomaiset ovat todenneet valitukset aiheettomiksi ja vahvistaneet tehdyn päätöksen, voivat kunnan päätöksestä valittaneet jatkaa valitustaan rajoitukset-

ta korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Yksikin vahvistamispäätöksestä tehty valitus siirtää koko kaava-alueen osalta sen toteuttamiskelpoisuuden. Kaava voidaan tosin nykyisinkin määrätä rakennuslain 141 §:n 1 momentin nojalla noudatettavaksi ennen sen lainvoimaisuutta, mutta tällainen määräys ei asemakaava-alueella kuitenkaan salli tontin rekisteriin merkitsemistä. Rakentamiseen ei siten voida ryhtyä tällaisenkaan määräyksen perusteella, koska alue säilyy rakennuskiellossa (rakennuslain 42 §:n 2 momentin 2 kohta).

Niissä tapauksissa, joissa kaavan vahvistamista koskeva valitus kohdistuu ratkaisun alueelliseen tai asialliseen kokonaisuuteen, kaavan toteuttamismahdollisuus ehdotetaan jätettäväksi nykyisten säännösten varaan. Sen sijaan niitä tilanteita varten, joissa valitus kohdistuu vain osaan kaavasta, ehdotetaan, että kaava voidaan määrätä tulemaan voimaan muilta kuin valituksenalaisilta osiltaan. Tällöin tehty valitus ei siirtäisi kaavan toteuttamista kaavan muilta kuin riidanalaisilta osilta. Kaava voitaisiin määrätä voimaan myös silloin, kun valitus on sisällöltään ilmeisen perusteeton.

1.2.7. Hallinnon avoimuuden ja kansalaisten osallistumismahdollisuuksien lisääminen

Kaavoitukseen liittyvät rakennuslain kuulemisjärjestelmät ovat maanomistajakeskeisiä. Muiden kansalaisryhmien osallistumismahdollisuudet on järjestetty lainsäädännössä puutteellisesti. Kaavaa valmisteltaessa on kuulemisvelvollisuus rajattu pelkästään maanomistajiin (rakennusasetuksen 154 §). Sen jälkeen, kun kaavaehdotus on valmistunut, se on asetettava julkisesti nähtäville. Tällöin saavat ne, joiden etua tai oikeutta kaava saattaa koskea, tehdä muistutuksia kaavaehdotusta vastaan (rakennuslain 125 §). Muistutukseteko-oikeudenkin on katsottu tarkoittavan maanomistajia ja muita heihin rinnastettavassa asemassa olevia.

Samalla, kun kaavoitukseen kohdistuvaa valtion valvontaa kevennetään, olisi parannettava kansalaisten mahdollisuuksia osallistua ja vaikuttaa suunnitteluun jo sen alkuvaiheessa. Tärkeä tekijä elinympäristön myönteiseksi kokemisessa on käyttäjien mahdollisuus vaikuttaa ympäristön muuttumiseen. Järjestämällä riittävät osallistumismahdollisuudet luodaan edellytykset maankäytön suunnittelun kansan-

valtaiselle valvonnalle. Selvittämällä maankäyttöön kohdistuvat erilaiset käsitykset jo kaavoitustyön aikana voidaan välttää kaavapäätöksiin kohdistuvia valituksia.

Osallistumismahdollisuuksien laajentamiselle muodostaa hyvän perustan osallistumistoimikunnan mietintö (komiteamietintö 1981:54). Mietinnön antamisen jälkeinen lainsäädäntökehitys, muun muassa hallintomenettelylain (598/82) säätäminen, antaa kuitenkin aihetta eräiltä osin tarkistaa ehdotuksia.

Suunnittelun julkisuutta ja kansalaisten mahdollisuuksia vaikuttaa suunnitteluun ehdotetaan lisättäväksi edellyttämällä erityisten kaavakokousten järjestämistä merkittävien kaavoitushankkeiden yhteydessä, laajentamalla muistutuksenteko-oikeutta ja yhdenmukaistamalla muistutuksentekoaikoja sekä lisäämällä yleistä kaavoituksesta tiedottamista vuosittaisen kaavoituskatsauksen muodossa.

Kaavakokouksia tulisi järjestää, kun kaava-asian ratkaisulla voi olla huomattava vaikutus laajalla alueella tai lukuisten henkilöiden oloihin. Kaavakokouksissa saisivat huomautuksia esittää kaikki kansalaiset riippumatta siitä, omistavatko he kaava-alueella maata vai eivät. Kaavakokouksen järjestämisestä otettaisiin tarkemmat säännökset asetukseen. Lisäksi rakennusasetuksen 154 §:n niin sanottua maanomistajien ennakkokuulemisvelvollisuutta ehdotetaan laajennettavaksi niin, että se koskisi kaikkia, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Varsinainen muistutuksenteko-oikeus kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa ehdotetaan laajennettavaksi koskemaan kaikkia kunnan jäseniä. Kun jokaisella kunnan jäsenellä kuitenkin on mahdollisuus valittaa kaavapäätöksestä, tulisi erilaiset käsitykset saada selville riittävän varhaisessa vaiheessa, jotta ne voitaisiin mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon.

Kaupunkien ja muiden kuntien kaavoitustoomessa eikä liioin kaavoituksen luonteessakaan ole sellaisia kuntamuodoista johtuvia eroja, että se puoltaisi erilaisuuden säilyttämistä kaavaehdotusten nähtävilläoloaikojen osalta. Nähtävilläoloaikojen yhdenmukaistaminen selkiinnyttäisi tilannetta myös kansalaisten näkökulmasta. Tämän vuoksi nähtävilläoloajat tullaan asetuksessa yhdenmukaistamaan.

Edelleen tullaan asetuksessa säätämään kunnalle velvollisuus julkaista vuosittain kaavoituskatsaus sellaisista vireillä olevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä.

Tämä helpottaisi kansalaisten mahdollisuuksia seurata kaavoitustoiminnan edistymistä kunnassa.

1.2.8. Muutoksenhakujärjestelmän sopeuttaminen kaavajärjestelmän muutoksiin

Kaavoitusta koskeva muutoksenhakutie perustuu kunnallislakiin (953/76). Maankäyttöä koskevien päätösten valitukset ovat siten tähän saakka ratkaisseet pääosin hallintoviranomaiset, ympäristöministeriö tai lääninhallitus. Ainoastaan niistä kaavoista, joita ei ole ollut alistettava valtion viranomaisen vahvistettavaksi, valitus on tehty lääninoikeudelle. Kun alistamisen menettelyä supistetaan, merkitsisi se ilman muutoksenhakua koskevien säännösten tarkistamista, että maankäyttöä koskeviin päätöksiin liittyviä valitusasioita ryhdyttäisiin käsittelemään sekä hallintoviranomaisissa että lääninoikeuksissa lähes yhtä runsain määrin.

Tällaista valitusasioiden jakautumista tuomioistuimille ja hallintoviranomaisille ei voida pitää tarkoituksenmukaisena. Kaava-asiat ja myös niitä koskevat valitukset soveltuvat luonteensa puolesta parhaiten sellaisten viranomaisten käsiteltäviksi, joilla on maankäytön suunnittelussa tarvittavaa asiantuntemusta. Kaavojen laillisuusharkinta sisältää rakennuslain säännösten perusteella piirteitä, jotka muistuttavat maankäytön tarkoituksenmukaisuuden arviointia. Nykyisillä muutoksenhakuviranomaisilla, ympäristöministeriöllä ja lääninhallituksilla on riittävä asiantuntemus ja kokemus maankäyttöä koskevien päätösten sisällöllisessä arvioinnissa. Kaava-asioissa niiden tekemien päätösten pysyvyys korkeimmassa hallinto-oikeudessa on hyvä.

Muutoksenhakua koskevia säännöksiä ehdotetaan tarkistettaviksi siten, että kaavoitusta koskevat valitukset käsiteltäisiin edelleen ympäristöministeriössä tai lääninhallituksessa siitä riippumatta, suoritetaanko alistusta vai ei. Sama periaate on omaksuttu myös 1 päivänä marraskuuta 1989 voimaan tulevassa lääninoikeusuudistukseen liittyvässä rakennuslain muutoksessa (245/89). Muutoksenhakujärjestelmän säilyttäminen selkeänä ja johdonmukaisena edellyttää mainittuun lainmuutokseen sisältyvien rakennuslain säännösten vähäistä tarkistamista.

Myös eräiden poikkeuslupa-asioden siirtäminen kunnassa ratkaistaviksi edellyttää muu-

toksenhakua koskevien säännösten tarkistamista. Ehdotuksen mukaan muutoksenhakuviranomaisina olisivat ympäristöministeriö tai lääninhallitus sen mukaan, kumpi erikseen säädetyn toimivallan jaon mukaan käsittelee asianomaisen kunnan ne poikkeusluvut, joita ei kunnassa ratkaista.

1.2.9. Muutoksenhakumahdollisuuksien rajoittaminen vahvistetun yleiskaavan alueella

Noin joka kymmenennestä kunnassa tehdystä kaavaratkaisusta tehdään valitus. Valitus-oikeus on jokaisella kuntalaisella. Valitus voidaan tehdä vain laillisuusperusteella. Valitusperusteista on säädetty yhteiskunnallisiin arvostuksiin liittyvin joustavin normein. Valitukset käsitellään joko ympäristöministeriössä tai lääninhallituksessa. Jos mainitut viranomaiset hylkäävät valituksen, voi jatkovalituksen tehdä rajoituksitta korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Yksikin kaavan vahvistamispäätöksestä tehty valitus siirtää koko kaava-alueen osalta sen toteuttamiskelpoisuuden. Kaavan toteuttaminen lykkääntyy korkeimpaan hallinto-oikeuteen saakka valitettaessa tapauksesta ja kaavamuutoksesta riippuen yhdestä viiteen vuodelta.

Kun kaavojen oikea-aikaisen toteutuksen merkitys on entisestään kasvanut, on tarvetta pyrkiä kaavoitusta tarpeettomasti hidastavien valitusten vähentämiseen. Valitusoikeus on pyrittävä järjestämään yhteensovittamalla toisaalta yhteiskunnan tarve nopeaan ja tehokkaaseen kaavoitukseen sekä toisaalta kansalaisten oikeusturvan vaatimukset.

Ehdotetun rakennuslain muutoksen vuoksi yleiskaavan merkitys tulee korostumaan maankäytön järjestämisessä. Muuta kaavoitusta oikeudellisestikin ohjaavien vahvistettujen yleiskaavojen käyttö tulee kunnissa lisääntymään. Valtion viranomaisten kuntien kaavoitukseen kohdistama valvonta tulee asema- ja rakennuskaavoituksen sijasta suuntautumaan yleiskaavoihin niiden vahvistamisen yhteydessä. Vahvistetussa yleiskaavassa tullaan ratkaisemaan maankäytön periaatteet. Detaljikaavoitus tulee nykyistä selvemmin liittymään hankekohtaiseen toteutukseen.

Kaavajärjestelmän näin muuttuessa on perusteltua uudelleen arvioida kaavoitukseen liittyvät muutoksenhakujärjestelmät. Tavoitteena tulisi olla samoja maankäyttöratkaisuja koske-

vien moninkertaisten muutoksenhakumahdollisuuksien rajoittaminen. Muutoksenhakumahdollisuuksien osittaiselle rajoittamiselle luo edellytyksiä myös se, että samalla kaavoituksesta tiedottamista ja kuntalaisten vaikuttamismahdollisuuksia parannetaan.

Yleiskaavan asemaa ja merkitystä korostavassa kaavajärjestelmässä ei voida pitää oikeusturvan kannalta tarpeellisena eikä järjestelmän toimivuuden kannalta mahdollisena, että vahvistetun yleiskaavan alueella tapahtuvassa detaljikaavoituksessa olisi käytettävissä yhtä laajat muutoksenhakumahdollisuudet kuin tilanteissa, joissa mainitut kaavat ovat alueen ensimmäisiä oikeudellisesti merkityksellisiä maankäyttöä koskevia päätöksiä. Tämän vuoksi on perusteltua rajoittaa vahvistetun yleiskaavan alueella tapahtuvaa asema- ja rakennuskaavoitukseen liittyvää muutoksenhakua siten, että asianomaisten olisi tyytyminen ympäristöministeriön tai lääninhallituksen tekemään päätökseen. Maankäytön ratkaisuperiaatteiden laillisuus on jo yleiskaavan vahvistamisen yhteydessä voitu kertaalleen saattaa korkeimman hallinto-oikeuden tutkittavaksi.

Muutoksenhakujärjestelmää ehdotetaan muutettavaksi niin, että sellaisen vahvistetun yleiskaavan alueella, jolla on voimassa rakennuslain 29 §:ään lisättäväksi ehdotettu 4 momentissa tarkoitettu määräys, asema- tai rakennuskaavaa koskevasta ympäristöministeriön tai lääninhallituksen päätöksestä ei saisi tehdä jatkovalitusta korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

1.2.10. Valtion viranomaisten toimivaltajaon tarkistaminen

Ympäristöministeriön ja lääninhallitusten tehtäväjaossa ministeriön asema on ylikorostunut. Viranomaisten tehtäväjaon ajanmukaistamiseksi ympäristöministeriölle kuuluvia tehtäviä ehdotetaan siirrettäväksi lääninhallituksille. Ehdotukset kuntien päättävällä lisäämisestä merkitsevät tehtävien vähentymistä lääninhallituksissa niin, että ne pystyvät verrattain vähäisin lisäresurssein vastaanottamaan uudet tehtävät.

Kaikkien kaava-asioiden siirtäminen ministeriöstä ei lääninhallitusten resurssit huomioon ottaen ole tässä yhteydessä mahdollista. Lisäksi kaavoituksen ohjauksen ja neuvonnan asianmukainen hoitaminen edellyttää ministeriötä-

solla kaavoituksen muuttuvien sisällöllisten ja oikeudellisten ongelmien tuntemusta.

Tehtäväjako ympäristöministeriön ja lääninhallitusten välillä ehdotetaan järjestettäväksi siten, että ympäristöministeriö käsittelee pääkaupunkiseutuun ja Turun seutuun kuuluvien kaupunkien sekä läänien pääkaupunkien asiat. Hämeen läänissä ministeriö kuitenkin käsittelee Hämeenlinnan sijasta Tampereen asiat. Tämä alueellinen tehtäväjako koskisi asemakaava-asioita sekä poikkeuslupa-asioita siltä osin kuin ne edelleen tulisivat valtion viranomaisten käsiteltäviksi. Vastaavasti myös rakennuskieltoasioissa noudatettaisiin samaa tehtäväjakoa.

Nykyisin yleiskaavoitukseen liittyvä päätöksenteko ja yleiskaavan laatimiseen liittyvät neuvottelut hoidetaan ympäristöministeriössä. Ehdotukset yleiskaavan käytöstä muun ohella delegoinnin välineenä merkitsevät verrattain suppea-alaisenkin osayleiskaavojen käytön yleistymistä. Aikaisempi yksityiskohtaiseen kaavoitukseen kohdistunut valvonta korvautuisi osayleiskaavoihin kohdistuvalla valvonnalla. Kun osayleiskaavan käyttö yleistyy ja siitä tulee kaavamuoto, johon kuntien maankäytön valvonta kohdistuu, tehtävät valtionhallinnossa tulee jakaa uudella tavalla. Niinpä myös yleiskaavojen vahvistaminen ehdotetaan annettavaksi lääninhallituksille muualla kuin niissä kunnissa, joissa yksityiskohtaisten kaavojen käsittely säilyisi ympäristöministeriössä. Ministeriölle ehdotetaan kuitenkin annettavaksi mahdollisuus ottaa yleiskaavan vahvistamista koskeva asia ratkaistavakseen, milloin se yleiskaavan laaja-alaisuuden tai merkittävyyden vuoksi on perusteltua. Vastaava järjestely on nykyisin käytössä ympäristöministeriöstä lääninhallituksiin delegoitujen asemakaava-asioiden osalta.

Ehdotetun toimivallan jaon mukaan pääsääntöisesti kaikki maankäyttöön liittyvät asiat saman kunnan alueella käsiteltäisiin joko lääninhallituksessa tai ympäristöministeriössä. Seutukaavoitukseen liittyvistä tehtävistä huolehtisi kuitenkin edelleen ympäristöministeriö.

1.2.11. Kestävän kehityksen periaatteen ottaminen lähtökohdaksi maankäytön suunnittelulle

Brundtlandin komissio esitti vuonna 1987 huolensa siitä, että luonnosta ja kehityksen

jatkuvuudesta huolehtiminen on laiminlyöty. Tämä koskee myös yhdyskuntien kehittämistä. Komissio on esittänyt ongelman ratkaisemiseksi niin sanotun kestävän kehityksen käsitettä ja sen omaksumista kaikessa yhteiskunnallisessa päätöksenteossa. Kestävällä kehityksellä pyritään tyydyttämään nykyhetken tarpeet ja täyttämään tämän päivän toiveet säilyttämällä mahdollisuus tehdä niin myös tulevaisuudessa. Yhteiskuntakehityksen päämäärät tulisi sovittaa kestävän kehityksen edellyttämällä tavalla.

Sillä, miten maankäyttö järjestetään, on keskeinen vaikutus luonnonvaroihin ja ekosysteemeihin. Tämän vuoksi kestävän kehityksen periaatteen tulisi olla myös maankäytön suunnittelussa keskeisimpänä tavoitteena. Sen tulisi saada ilmaisunsa myös lainsäädännössä. Rakennuslain 1 §:ää ehdotetaan tältä osin tarkistettavaksi.

2. Vertailu pohjoismaiseen lainsäädäntöön

2.1. Ruotsi

Suomen vuodelta 1958 oleva rakennuslaki noudattaa melko tarkoin sitä lainsäädännöllistä järjestelmää, joka on ollut Ruotsissa voimassa vuoden 1947 lain nojalla. Lainsäädäntöjen sisällöllinen yhteneväisyys säilyi aina vuoteen 1972. Tuolloin Ruotsissa poistettiin vapaa hajarakentamisoikeus, joka meillä on säilytetty. Yhteiskunnan oikeus arvioida rakentamisen sopivuutta ulotettiin Ruotsissa tuolloin kosemaan kaikkea rakentamista, tapahtuipa se taaja-asutuksena taikka hajarakentamisena. Tämän muutoksen seurauksena Ruotsissa on asteittain voitu keventää kaavoitukseen kohdistuvaa valvontaa. Sen sijaan Suomessa on edelleen katsottu maankäytön ohjaamisen edellyttävän vahvempia, kunnassa hyväksytyjä ja valtion viranomaisen vahvistamia kaavoja.

Kehitys oli Ruotsissa mahdollista senkin vuoksi, että valtakunnalliset ja seudulliset maankäyttöintressit oli turvattu luonnonvarailailla (naturresurslagen). Laki sisälsi paitsi koko maata koskevia toimintokohtaisia maankäytön rajoituksia myös alueellisia rajoitusalueita, joilla ylikunnalliset maankäyttöintressit tuli ottaa huomioon. Suomesta kuitenkin puuttuu järjestelmä, jossa valtakunnalliset maankäyttötarpeet tulisivat ennakolta turvatuiksi.

Suomen ja Ruotsin järjestelmien vertailun kannalta on myös merkittävä Ruotsissa vuonna 1974 loppuun saatettu kuntajaotuksen kokonaisuudistus, jossa pienet kunnat yhdistettiin laajemmiksi kuntakokonaisuuksiksi. Uudistuksen seurauksena Ruotsissa on kuntia nykyisin 284. Suomessa kuntia on 460.

Ruotsissa siirryttiin 1970-luvulla kaavoituksen jälkivalvonnasta pääsääntöisesti kaavan laadintaan kytkettyyn neuvottelumenettelyyn (*samråd*), josta lääninhallitukset huolehtivat. Neuvottelumenettelyyn siirtymiselle kuntajaotuksen uudistus loi hyvät edellytykset. Ruotsissa kussakin läänissä on keskimäärin noin 12 kuntaa, kun niitä Suomessa on 42. Ruotsissa lääninhallituksilla on hyvät edellytykset toimivaan kuntakohtaiseen yhteydenpitoon ja neuvontaan.

Ruotsissa on kaavoitus- ja rakentamislainsäädäntö uudistettu vuonna 1987 (*plan- och bygglagen*). Ruotsin uuteen kaavajärjestelmään kuuluu kunnan maankäytön yleissuunnitelma (*översiktsplan*) sekä yksityiskohtainen kaava (*detaljplan*), joka on ajallisesti rajoitetun voimassaolon vuoksi muuttunut eräänlaiseksi hankekaavaksi. Rakennusjärjestykset on poistettu, mutta niiden sijasta kunta voi antaa alueellisia määräyksiä rakentamisesta (*områdesbestämmelser*) yksityiskohtaisten kaavojen ulkopuolelle jäävillä alueilla.

Kunnassa tehtäviin päätöksiin ei pääsääntöisesti liity valtionvalvontaa. Ruotsissa on myös luovuttu poikkeuslupajärjestelmästä muilta kuin rakennuslautakunnassa myönnettävien vähäisten poikkeusten osalta. Myös varsinaisista rakennuskielloista on luovuttu. Tämän on tehnyt mahdolliseksi rakentamisen yleinen sopivuusharkinta, kaavojen voimassaolon määraikaisuus sekä eräät tarvittaessa rakentamisen estävät säännöt, joita ei kuitenkaan kutsuta rakennuskielloiksi.

Ruotsin nykyisessäkin järjestelmässä on luonnonvaralailla (*naturresurslagen*) tärkeä merkitys. Se on ollut eräs edellytys kuntien päättävällä laajamittaiselle lisäämiselle. Lain avulla on turvattu valtakunnallisten ja seudullisten tarpeiden huomioon ottaminen kuntatason päätöksenteossa. Laki ohjaa määrittäen toimintojen järjestämistä koko maassa ja rajoittaa alueellisesti olennaisesti kuntien maankäyttöön liittyvää päätöksentekoa. Valtakunnallisiksi intressialueiksi lain perusteella osoitetuilla alueilla päätösvalta ei ole kunnilla vaan valtion viranomaisilla. Valtakunnalliset

intressialueet voivat olla niin laajoja, että Ruotsin useat kunnat kuuluvat kokonaisuudessaan tällaisiin alueisiin. Erityisiä intressialueita ovat myös kaikki 100 metrin levyiset rantavyöhykkeet.

Viimeisimmän uudistuksen jälkeen yhtäläisyydet Suomen rakentamista ja kaavoitusta koskevaan sääntelyjärjestelmään ovat olennaisesti vähentyneet. Edellytyksenä uuteen järjestelmään siirtymiselle Ruotsissa ovat olleet laajemmat rakentamisen ohjausmahdollisuudet, keinot ennalta turvata ylikunnalliset maankäyttöintressit sekä kuntien paremmat valmiudet maankäyttöä koskevassa päätöksenteossa.

Ruotsissa hallintoviranomaiset käsittelevät kaavoja koskevat valitukset.

2.2. Muut pohjoismaat

Muita pohjoismaita koskevan vertailun osalta viitataan pohjoismaisen ministerineuvoston julkaisuun *Översikt och jämförande analys av plan- och byggnadslagstiftningen i de nordiska länderna* (Nord 1988:72).

Muutoksenhakujärjestelmän osalta on kuitenkin syytä todeta, että kaavoja koskevia valituksia ei käsitellä tuomioistuimissa muissa pohjoismaissa kuin Suomessa.

3. Asian valmistelu

3.1. Aikaisemmat selvitykset ja kehittämisehdotukset

Rakennuslain kokonaisuudistusehdotuksessa (vuodelta 1984) lähdettiin siitä, että kaavoitusta koskevaan kunnalliseen päätöksentekoon kohdistuva valtionvalvonta siirtyisi nykyistä yleispiirteisemmän suunnittelun tasolle. Ehdotuksen mukaan kunkin kunnan olisi tullut laatia yleiskaava, joka olisi tullut alistaa ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Ministeriö olisi voinut siirtää toimivaltaansa yleiskaavojen vahvistamisen osalta lääninhallituksille. Yleiskaava olisi voinut ehdotuksen mukaan olla hyvinkin yksinkertainen.

Nykyiset asema-, rakennus- ja rantakaavat olisi yhdistetty yhdeksi kaavaksi, asemakaavaksi. Ehdotuksen mukaan asemakaavoja ei enää olisi tarvinnut alistaa valtion viranomaisen vahvistettavaksi edellyttäen, että ne olisivat olleet yleiskaavan mukaan laadittuja.

Kaavoitushallintotoimikunta (komiteanmietintö 1979:18) ehdotti alistamisvelvollisuuden poistamista niiden asema- ja rakennuskaavojen osalta, jotka olisivat olleet vahvistetun yleiskaavan mukaisia. Lisäksi toimikunta esitti tehtäväjaon selkiinnyttämistä ympäristöministeriön ja lääninhallitusten välillä siten, että yhdyskuntarakenteellisesti yhteen kuuluvien kuntien maankäyttöä koskevat asiat käsittelee valtionhallinnossa yksi ja sama viranomaislainen. Esitettiin, että kaavoitushallinnon tehtävistä pääkaupunkikeskuksen ja valtakunnanosa-alueen sekä eräiden muiden tärkeimpien kaupunkikeskusten ja niiden ympäristökuntien osalta huolehtisi ministeriö ja kaikkien muiden alueiden osalta lääninhallitukset.

Hallinnon hajauttamiskomitea (komiteanmietintö 1986:12) on esittänyt yleisiä periaatteita hallinnon kehittämisestä. Moniportaisia ja kankaita hallintomenettelyjä olisi kevennettävä ja yksinkertaistettava. Keskushallinnon ohjausta olisi väljennettävä. Alue- ja paikallis- ja valtionhallinnossa tulisi hoitaa huomattavasti enemmän sellaisia tehtäviä ja ratkaista sellaisia asioita, jotka nyt ovat keskushallinnon vastuulla. Keskushallinnon tehtävien siirtämisessä olisi ensisijaisena pidettävä tehtäväsiirtoja kuntiin. Lääninhallintoa on kehitettävä siten, että parannetaan edellytyksiä vastaanottaa tehtäviä keskushallinnosta. Ministeriöiden asemaa hallinnonalan toiminnan yleisessä ohjaamisessa ja kehittämisessä on vahvistettava.

Hallintolainkäyttökomitea (komiteanmietintö 1985:48) ehdotti mietinnössään muun ohella, että lääninoikeudelta siirrettäisiin lääninhallituksen käsiteltäviksi kaavoitusta koskevat valitukset, maa-aineslupia sekä toimenpidelupia, katu- ja kaavatiepiirustuksia koskevat valitusasiat. Perusteluina esitettiin lääninhallinnossa samanlaatuisten asioiden käsittelyssä syntynyt erityinen asiantuntemus sekä se, että valituksia kaavoitusasioissa on käsiteltävä samoin perustein alistuksesta riippumatta.

Osallistumistoimikunta (komiteanmietintö 1981:54) ehdotti eräitä muutoksia rakennuslainsäädäntöön, jotka lisäisivät suunnittelun julkisuutta ja parantaisivat kansalaisten mahdollisuuksia vaikuttaa suunnitteluun. Ehdotukset koskivat erityisten kaavakokousten järjestämistä merkittävien kaavoitushankkeiden yhteydessä, asukkaiden seurantaryhmien oikeutta saada tietoja kaavoituksesta, muistutuksen- ja tulkinto-oikeuden laajentamista ja muistutusajan

yhdenmukaistamista sekä kaavoituksesta tiedottamista ja kunnan kaavoituskatsauksia.

Valtion tulo- ja menoarviossa vuodelle 1988 oli erillinen liite hallinnon kehittämisestä. Hallinnossa ratkaistaan sen mukaan tarpeettoman paljon yksittäisiä asioita keskushallinnossa. Asioita käsitellään usein myös aikaa viedä monessa portaassa. Hallinnon hajauttaminen esitetään keskeiseksi keinoksi, jolla voidaan parantaa sekä hallinnon palvelukykyä että tuottavuutta. Kullekin hallintotasolle olisi vaikiinutettava sen toiminnan vaatimuksia vastaavat tehtävät ja toimivalta. Ministeriöiden asemaa hallinnonalan toiminnan ohjaamisessa tulisi vahvistaa. Valtionhallinnon ohjausta kuntien päätöksentekoon tulisi vähentää.

Eduskunta hyväksyi 18 päivänä helmikuuta 1983 perustuslakivaliokunnan mietinnön, jonka liitteenä olevassa lausunnossa laki- ja talousvaliokunta lausui muun muassa: ”Mikäli valmisteilla olevan rakennuslain kokonaisuudistuksen toteutuminen näyttäisi vielä jonkin aikaa siirtyvän, olisi valiokunnan käsityksen mukaan perusteltua toteuttaa eräänä tärkeänä osittaisuudistuksena laajamittainen kaavoitusasioiden päättävällään siirto kuntiin. Tästä uudistuksesta, joka sopeutuisi hyvin myös kokonaisuudistuksessa omaksuttaviin ratkaisuihin, vallitsee valiokunnan käsityksen mukaan eri tahoilla laajaa yksimielisyyttä.”

Valtioneuvosto teki 12 päivänä toukokuuta 1988 päätöksen hallinnon uudistamiseksi tarvittavista toimenpiteistä. Päätöksessä edellytettiin kaavoitushallinnon kehittämistä muun muassa lisäämällä kuntien päätösvaltaa ja yksinkertaistamalla menettelysäännöksiä. Tavoitteeksi asetettiin uudistusten toteuttaminen vuonna 1990.

Valtioneuvoston kanslian kutsuma selvitysmies, ylipormestari *Raimo Ilaskivi* teki 31 päivänä toukokuuta 1989 ehdotuksensa muun ohella kaavajärjestelmän muuttamisesta pääkaupunkiseudulla. Hän ehdotti, että asema- ja kaavojen valmistelu tulisi voida siirtää erityiselle toteutusyhtiölle, asemakaavojen alistamisvelvollisuudesta luovuttaisiin kokonaan, kuntalaisten valitusoikeus poistettaisiin ja muutoksenhaku korkeimpaan hallinto-oikeuteen olisi mahdollista vain muutoksenhakuluvalla.

3.2. Tämän esityksen valmistelu

Ympäristöministeriön kaavoitus- ja rakennusosastolla syksyllä 1987 toiminut työryhmä selvitti mahdollisuudet kaavoitus- ja poikkeuslupa-asoiden käsittelyn yksinkertaistamiseen ja kuntien omavastuun päättävällä lisäamiseen (Selvitys 1/1988, ympäristöministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto). Selvityksessä tarkasteltiin, miltä osin kaavojen alistamisvelvollisuudesta voitaisiin luopua, miltä osin ratkaisuvaltaa poikkeuslupa-asioissa voitaisiin siirtää suoraan kuntiin, miten yleiskaavoja voidaan käyttää suunnittelun edistämiseen sekä miten tonttijaon laatimismenettelyä voitaisiin helpottaa ja rakennuskieltoihin liittyvää hallinnollista menettelyä keventää. Selvitystyön yhteydessä tarkasteltiin myös kuntalaisten vaikutusmahdollisuuksia ja heidän asemansa parantamista kaavoituksessa. Myös ympäristöministeriön ja lääninhallitusten välistä tehtäväjako arvioitiin.

Työryhmä kuuli kuntien keskusjärjestöjä, lääninhallitusten kaavoitus- ja asuntotoimistoja sekä muita asian kannalta keskeisiä tahoja. Työryhmän selvityksestä 12 päivänä tammiukuuta 1988 toimenpide-ehdotuksineen pyydettiin lausunto 31 viranomaiselta ja yhteisöltä. Selvityksen ja toimenpide-ehdotusten pohjalta on laadittu luonnos esitykseksi rakennuslain muuttamisesta. Toimenpide-ehdotuksia on tarkistettu saatujen lausuntojen johdosta.

Esitysluonnoksesta on hankittu vielä lausunnot 51 viranomaiselta ja yhteisöltä. Lausunnoista, jotka olivat pääosin myönteisiä, on laadittu erillinen yhteenveto.

Ehdotuksesta rajoittaa muutoksenhakumahdollisuuksia vahvistetun yleiskaavan alueella tapahtuvassa asema- ja rakennuskaavoituksessa hankittiin erikseen lausunnot oikeusministeriöltä, korkeimmalta hallinto-oikeudelta, kuntien keskusjärjestöiltä sekä kaavoitus- ja rakennusneuvostolta. Korkein hallinto-oikeus vastusti ehdotusta. Muut pitivät ehdotettua järjestelmää toteuttamiskelpoisena.

4. Esityksen organisatoriset ja henkilöstövaikutukset

Ehdotusten vaikutuksia valtion viranomaisissa käsiteltävien asioiden määriin on vaikea tarkoin arvioida, koska ne ovat osin riippuvaisia siitä, missä määrin kunnat tulevat käyttä-

mään yleiskaavoitusta delegoinnin välineenä. Vaikka kunnissa tehtävien kaavapäätösten kokonaismäärän odotetaan lisääntyvän 1990-luvulla muun muassa kaavojen uudistamisen seurauksena noin 50 päätöksellä vuosittain, voidaan arvioida, että muutaman vuoden kuluessa uudistuksen toteuttamisesta asema-, rakennus- ja rantakaavoja alistetaan valtion viranomaisen vahvistettavaksi neljäsosan vähemmän kuin nyt. Ympäristöministeriön osalta kaava-asiat vähenevät noin puoleen nykyisestä. Ympäristöministeriön voimavaroja kohdennetaan ministeriön uusiin tehtäviin sekä ajankohtaisille painopistealueille kuten rakennetun ympäristön suojeluun, normijärjestelmän selkiönnäyttämiseen ja poikkeuslupa-asioissa muutoksenhakuviranomaisena toimimiseen. Kaiken kaikkiaan kuntien itsenäinen päättävä valta muutaman vuoden siirtymävaiheen jälkeen kasvaa olennaisesti. Voidaan arvioida, että 40—50 % kaikista kaava-asioista tulisi enää alistettavaksi valtion viranomaisen vahvistettavaksi.

Myös kuntiin ratkaistaviksi siirtyvien poikkeuslupa-asoiden määrät ovat riippuvaisia kunnissa hyväksyttävien osayleiskaavojen määrästä ja sisällöstä. Valtion viranomaisessa käsiteltävien poikkeuslupa-asoiden voidaan arvioida supistuvan kolmasosalla nykyisestä.

Rakennusjärjestysten vahvistamisesta luopuminen merkitsee päätösmäärien selvää vähentymistä sekä ympäristöministeriössä että lääninhallituksissa, sillä kaikkien kuntien rakennusjärjestykset tulevat lähivuosina uudistettaviksi.

Koska ehdotukset rakentuvat pääosin menettelyn yksinkertaistamiseen ja perättäisten päätöksentekovaiheiden poistamiseen, ehdotukset vähentävät myös kuntien tehtäviä. Hakemusmenettelyltä ja lausuntojen antamiselta vältetään. Osallistumismahdollisuuksien laajentaminen lisää jossain määrin kuntien tiedottamiseen liittyviä tehtäviä. Toisaalta lisääntyvän avoimuuden ja tiedonkulun parantumisen uskotaan vähentävän muutoksenhakua ja muuta erimielisyyksien jälkikäteisen selvittämistä.

Ehdotukset perustuvat keskeisiltä osin osayleiskaavojen hyväksikäyttöön. Nykyinen yleiskaavoituskäytäntö vastaa hyvin delegoinnin edellyttämää yleiskaavoituksen määrää ja tasoa.

5. Esityksen taloudelliset vaikutukset

Ehdotukset yksinkertaistavat kaavoitusta ja maankäyttöä koskevaan päätöksentekoon liittyviä menettelyjä. Sekä kaavoitus- että lupamenettelyt yksinkertaistuvat siinä määrin, että rakentamiseen suunnitellut alueet saadaan aikaisempaa nopeammin käyttöön. Kaavojen alistusmenettelyn supistaminen nopeuttaa kaavojen toteuttamista ja tonttijakojen käsittelyn yksinkertaistaminen nopeuttaa asemakaavoitettujen alueiden toteuttamista ja rakentamiskelpoiseksi saamista. Tämä koskee ennen muuta kaavoja, joihin ei kohdistu valituksia, mutta myös valituksenalaisten kaavojen toteuttamismahdollisuudet paranevat riidattomilta osiltaan.

Ehdotuksesta ei aiheudu henkilökustannuksia hallintotasolla. Kunnissa voidaan tehtävistä huolehtia entisin voimavaroin. Myös lääninhallituksista vapautuu voimavaroja niin, että ne pystyvät huolehtimaan ympäristöministeriöstä siirtyvistä tehtävistä, mikäli suunnitelmat asuntohallituksen eräiden virkojen lakkauttamisesta ja 10 tarkastajan viran perustamisesta lääninhallitukseen toteutetaan. Ympäristöministeriön voimavaroja voidaan kohdentaa uusien tehtävien ja painopistealueiden kehittämis- ja ohjaustehtäviin. Lääninoikeuslainsäädännön uudistamiseen liittynyt 1 päivänä marraskuuta 1989 voimaan tuleva rakennuslain muutos lisää ympäristöministeriössä vuosittain käsiteltävien valitusasioiden määrää noin 500:lla.

Ehdotukset johtavat sekä valtion- että kunnallishallinnossa taloudellisiin säästöihin. Kaavoitusmenettelyn ja rakennusmaan käyttöön saannin nopeutumisesta aiheutuu kaikille kaavoja toteuttaville osapuolille kustannussäästöjä. Kustannussäästöt heijastuvat asumisen ja muiden toimintojen kustannuksiin.

6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

6.1. Vapaakuntakokeilu

Vapaakuntakokeilusta annettu laki (718/88) tuli voimaan 10 päivänä elokuuta 1988. Se mahdollistaa neljä vuotta kestävästä vapaakuntakokeilun vuoden 1989 alusta. Varsinaisia vapaakuntia koskevana on laissa poistettu rakennusjärjestysten alistamisvelvollisuus sekä supistettu ja kevennetty kaavojen alistamisvelvollisuutta. Tässä esityksessä alistusvelvollisuutta ehdotetaan pysyvästi supistettavaksi likimain samassa laajuudessa kuin vapaakuntakokeilun yhteydessä.

Laki vapaakunnan oikeudesta poiketa eräistä säännöksistä ja määräyksistä (592/89) tuli voimaan 1 päivänä elokuuta 1989. Lailla laajennetaan varsinaisten vapaakuntien toimintavapautta. Erivapauslain nojalla kuntiin delegoidaan muun ohella eräitä rakennuslain mukaisia poikkeuslupa-asioita. Tältäkin osin vapaakuntakokeilu sisällyttään vastaa likimain nyt pysyviksi ehdotettuja muutoksia.

6.2. Lääninoikeusuudistus

Eduskunta on hyväksynyt lääninoikeuksien muodostamista alueelliseksi hallintotuomioistuimiksi koskevan uudistuksen. Siihen liittyen rakennuslakiin on lisätty uusi 138 a §, jossa siirretään kaikki kaavavalitukset käsiteltäväksi sille viranomaiselle — ympäristöministeriölle tai lääninhallitukselle — joka käsittelee asianomaista kuntaa koskevat alistettavatkin kaavaasiat. Kun mainitussa lainkohdassa ei ole otettu huomioon sitä, että muutkin kuin kaavojen muutokset voivat jäädä alistamatta, 138 a §:n sanamuotoa joudutaan tässä yhteydessä tarkistamaan.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotuksen perustelut

1 §. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi, että kestävästä kehityksen periaatteen tulee olla

lähtökohtana kaikelle kaavoitukselle ja maankäytön suunnittelulle. Säännös on otettu lain 1 §:ään, koska sen tulee koskea kaikkea kaa-

voitusta sekä muutakin rakennuslain pohjalta tapahtuvaa suunnittelua.

5 §. Voimassa olevan lain mukaan toimival-
lan jako rakennuslakiin perustuvissa tehtävissä
on määräytynyt kuntamuodon mukaan. Ym-
päristöministeriö on aikoinaan huolehtinut
kaupunkeja koskevista ja lääninhallitukset
muuta kuntia koskevista tehtävistä. Lakiin
vuonna 1973 lisätyllä 137 a §:llä tehtiin mah-
dolliseksi ministeriön tehtävien siirtäminen lään-
inhallituksille. Tehtävien siirto on tapahtunut
ministeriön päätöksillä, minkä vuoksi kansa-
laisten on vaikea tietää, mikä viranomainen
kulloinkin asioita hoitaa.

Ympäristöministeriön ja lääninhallitusten
tehtäväjaon selkiyttämiseksi ehdotetaan lään-
inhallitus toimivaltaiseksi viranomaiseksi kai-
kissa muissa paitsi niissä asetuksessa luetel-
vissa kunnissa, joissa poikkeuslupien käsittely
edelleen kuuluisi ministeriölle. Tehtäväjaosta
säättäminen tällä tavoin helpottaa kansalaisia
sen selvittämisessä, mikä viranomainen heidän
asiaansa hoitaa.

Tehtäväjaon täsmentäminen asetuksella on
tarkoitus suorittaa siten, että kysymys on sa-
malla tehtävien siirtämisestä ympäristöministe-
riöltä lääninhallituksille. Tarkoituksena on, et-
tä asetuksella säädettäisiin ympäristöministe-
riön toimivaltaan jääviksi vain Helsingin ja
Turun seutuun kuuluvat kaupungit sekä lään-
ien pääkaupungit. Hämeen läänissä ministe-
riön toimivaltaan tulisi kuulumaan kuitenkin
Hämeenlinnan sijasta Tampereen kaupunki.

Koska tavoitteena on selkeä tehtäväjako ym-
päristöministeriön ja lääninhallitusten välillä,
jaetaan myös yleiskaavan vahvistamiseen
(29 §), yleiskaavoitukseen liittyvän rakennus-
kiellon määrittämiseen (32 §), asemakaavan vah-
vistamiseen (38 a §), rakennuskieltojen jatka-
miseen (42 ja 43 §), yleiskaavoitukseen liitty-
vän toimenpidekiellon määrittämiseen (124 a §)
sekä 132 §:ään perustuvien poikkeuslupien
myöntämiseen liittyvät tehtävät samalla perus-
teella.

5 a §. Voimassa olevan 5 §:n 2 momentin
mukaan poikkeuksen saada rakentaa kaavoit-
tamattomalle taaja-asutusalueelle myöntää ym-
päristöministeriö tai lääninhallitus sen mukaan
kuin niiden alueellisesta toimivallanjaosta on
erikseen määrätty. Uudessa 5 a §:ssä säädetään
niistä tilanteista, joissa 5 §:n 2 momentin mu-
kainen poikkeuslupa saadaan ratkaista kunnas-
sa.

Pykälän 1 momentin mukaan ehdotetaan
kunnan päättävällälle asetettavaksi kolme
edellytystä. Ensinnäkin poikkeuslupahakemuks-
en tulee koskea yksiasuntoista asuinrakennus-
ta. Tällä pyritään siihen, että helpotetun poik-
keuslupamenettelyn kohteena olisi ensikädessä
omaan tarpeeseen tapahtuva rakentaminen.
Yksiasuntoiset rakennukset ovat myös helpom-
min sovitettavissa ympäristökuvaan kuin use-
ampiasuntoiset rakennukset. Myöskään maan-
omistajien yhdenvertaisuutta tai maankäyttölli-
siä mitoitusperusteita ei tällaisella rakentami-
sella vaaranneta. Noin kaksi kolmasosaa ny-
kyisistä 5 §:n 2 momentin mukaisista poik-
keusluvista koskee yksiasuntoisten asuinraken-
nusten rakentamista.

Toisena edellytyksenä kunnassa tapahtuvalle
pääöksenteolle on, että rakentaminen tapah-
tuu yleiskaavassa asumiseen varatulla alueella.
Kunnanvaltuuston hyväksymä yleiskaava riit-
tää, mutta luonnollisesti kunnalla on ratkaisua-
valta myös silloin, kun yleiskaava on vahvistet-
tu. Yleiskaavaa edellytetään kunnassa tapahtu-
van päätöksenteon pohjaksi kahdesta syystä.
Ensinnäkin yleiskaava turvaa riittävän suunni-
telmallisuuden maankäytön järjestämisessä.
Toiseksi yleiskaavan laatiminen turvaa kansan-
valtaisen päätöksentekomenettelyn ja riittävän
oikeusturvan niille kuntalaisille, jotka mahdol-
lisesti pitävät maankäyttöratkaisua virheellise-
nä. Yksittäisestä poikkeusluvasta saavat valit-
taa vain ne, joiden etua tai oikeutta päätös
saattaa koskea, mutta yleiskaavasta kaikki
kuntalaiset. Yksiasuntoisten rakennusten poik-
keusluvista noin 20 % jo nykyisin sijoittuu
yleiskaavassa asumiseen varatulle alueelle.

Kolmantena edellytyksenä on, ettei raken-
nuspaikalla, jolle lupaa haetaan, ole ennestään
enempää kuin yksi asunto. Rakennuspaikalla
tarkoitetaan tässä yhteydessä aluetta, jolle
poikkeuslupaa haetaan. Se voi olla jo muodos-
tettu tila tai määräala taikka koostua niiden
erilaisista yhdistelmistä sen mukaan kuin hake-
muksessa luvan kohteena oleva alue on yksilöi-
ty.

Kun kysymys on asema- tai rakennuskaavoit-
uksen korvaavasta lupamenettelystä, on pe-
rusteltua antaa päätösvalta kunnanhallituksel-
le, joka muutoinkin johtaa ja valvoo kaavoit-
tusta kunnassa.

Pykälän 2 momentissa säädetään eräistä
kunnan ratkaisuvallan poissulkevista tilanteis-
ta. Ranta-alueille tapahtuvaa rakentamista
päättävällän siirtäminen ei koske. Ranta-

alueella lainkohdassa tarkoitetaan saman laajuista aluetta kuin jolle 123 a §:ssä (626/69) tarkoitettulla tavalla rantakaavan laatiminen saattaisi olla tarpeen, jos kysymys olisi pääasiassa loma-asutuksen muodostamisesta. Milloin tällaiselle alueelle on syntynyt niin tiivistä asutusta, että se on muodostunut taajaksi, on lisärakentamisessa syytä olla vesistön sietokykykin huomioon ottaen erittäin varovainen. Tällaisten alueiden tiivistämisen on katsottava edellyttävän asema- tai rakennuskaavaa ja usein kunnallistekniikan rakentamista.

Lain 5 §:n 2 momentin poikkeamisvaltaa ei myöskään siirretä kuntaan silloin, kun rakentaminen edellyttää 132 §:n mukaista poikkeuslupaa. Jos asia on saatettava joko ympäristöministeriön tai lääninhallituksen käsiteltäväksi, on tarkoituksenmukaisempaa, että mainitut viranomaiset käsittelevät asian koko laajuudessaan. Ratkaisuvallan jakaminen useammalle eri viranomaiselle tällaisissa tilanteissa olisi oikeudellisestikin hankalaa. Tilanteita, joissa rakentaminen saattaisi edellyttää 5 §:n poikkeuslupan lisäksi myös 132 §:n mukaista lupaa on lukuisia. Rakentaminen saattaa poiketa taaja-asutuskiellon lisäksi vahvistetusta seututai yleiskaavasta. Se saattaa olla muutoinkin rakentamista koskevien määräysten vastainen.

12 §. Pykälän 2 momentti kumotaan sen johdosta, että rakennusjärjestysten alistamisvelvollisuudesta luovutaan.

29 §. Pykälän 3 momentin mukaan yleiskaavojen vahvistaminen tulee pääsääntöisesti lääninhallitusten tehtäväksi. Ympäristöministeriöllä tämä tehtävä säilyy vain niiden kuntien osalta, joiden muutkin kaava- ja poikkeuslupaasiat säilyvät ympäristöministeriön käsiteltävinä. Nämä kunnat nimetään asetuksessa. Tällä tavoin ympäristöministeriön ja lääninhallitusten tehtäväjako selkiintyy ja tehtäväjaon perusteet ovat nykyistä paremmin kansalaisten tiedossa. Yleiskaava-asoiden siirtäminen pääosin lääninhallituksiin on perusteltua sen vuoksi, että vahvistusmenettely tulee kohdistumaan verrattain suppea-alaisiin osayleiskaavoihin. Osayleiskaavojen vahvistaminen tulee useissa tapauksissa korvaamaan aikaisemmin lääninhallituksissa suoritettua asema- ja rakennuskaavojen vahvistamisen.

Vaikka lääninhallituksilla on periaatteessa yleinen toimivalta yleiskaavojen vahvistamisessa, ympäristöministeriölle annetaan kuitenkin oikeus ottaa lääninhallitukselle kuuluva yleiskaavan vahvistamista koskeva asia ratkaista-

vakseen. Tämä saattaisi tulla kysymykseen esimerkiksi koko kunnan yleiskaavaa vahvistettaessa taikka sellaisten osayleiskaavojen kohdalla, joihin kohdistuu erityistä valtakunnallista mielenkiintoa taikka joilla on vaikutuksia useamman kuin yhden läänin alueella.

Pykälän 4 momentin mukaan yleiskaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä voidaan kunnan pyynnöstä määrätä, ettei yleiskaavan alueella laadittavia yksityiskohtaisempia kaavoja koskevia kunnan päätöksiä tarvitse alistaa valtion viranomaisen vahvistettavaksi. Määräyksen antaisi kaavan vahvistamisen yhteydessä vahvistava viranomainen. Vahvistettu yleiskaava on 30 §:ssä säädetyllä tavalla ohjeena yksityiskohtaisten kaavojen laatimiselle. Siltä varalta, että kunnassa ryhdyttäisiin toistuvasti laatimaan yleiskaavan vastaisia asemakaavoja, ehdotetaan säädettäväksi mahdollisuudesta peruuttaa mainittu määräys, milloin syytä siihen katsotaan olevan.

Vastaava järjestelmä on 119 §:ään sisältyvän viittaussäännöksen nojalla käytettävissä myös muissa kuin kaupunkikunnissa. Mitä asemakaavasta on tässä pykälässä säädetty, koskee siten myös rakennuskaavaa.

32 §. Voimassa olevan lain mukaan kunnalla on mahdollisuus saada rakennuskielto sellaiselle alueelle, jolla on ryhdytty asema- tai rakennuskaavan laatimiseen tai niiden muuttamiseen. Yleiskaavoitukseen liittyvän rakennuskiellon osalta kiellon antaminen on ollut ympäristöministeriön tehtävänä. Pykälässä ehdotetaan rakennuskiellon antaminen säädettäväksi lääninhallituksen tehtäväksi niissä kunnissa, joissa 29 §:n mukaan lääninhallitukselle kuuluu myös yleiskaavojen vahvistaminen.

Säännös koskee 119 §:ään sisältyvän viittaussäännöksen nojalla myös muita kuin kaupunkikuntia.

38 §. Pykälässä säädetään laajennetusta mahdollisuudesta siirtää valtuuston päätösvaltaa asemakaavan muutosten hyväksymisessä kaupunginhallitukselle. Nykyisin tämä on mahdollista vain vähäisten asemakaavan muutosten osalta. Ehdotetun pykälän mukaan päätösvallan siirtäminen kaupunginhallitukselle on mahdollista kaikkien niiden asemakaavan muutosten osalta, joita ei ole pidettävä olennaisina. Valtuuston päätösvaltaa siirretään johtosäännöissä.

Voimassa olevassa pykälässä säädetään myös siitä, missä tapauksissa päätös on alistettava valtion viranomaisen vahvistettavaksi ja

mille viranomaiselle alistus tehdään. Tätä koskeva säännös ehdotetaan otettavaksi uuteen 38 a §:ään. Voimassa olevan pykälän 2 momentin säännös tonttijaon hyväksymisestä ehdotetaan otettavaksi uuteen 39 a §:ään.

38 a §. Voimassa olevassa laissa on säädetty, että asemakaavan hyväksymistä tai muuttamista koskeva päätös on alistettava ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Kun 137 a §:n nojalla ympäristöministeriön toimivaltaa on näissä asioissa siirretty lääninhallituksille, ei säännös enää vastaa tosiasiallista tilannetta. Nykyinen toimivallan jako ilmenee vain ministeriön asiasta tekemistä päätöksistä. Viranomaisten toimivallan jako ei tällä tavalla järjestettynä ole kansalaisten kannalta riittävän selkeä. On vaikea tietää, mikä viranomainen eri kaupungeissa vahvistaa asemakaavat.

Pykälän mukaan toimivallan jako ympäristöministeriön ja lääninhallitusten välillä järjestetään siten, että rakennuslain ja -asetuksen säännöksistä löytyy toimivallanjaon perusteet. Pykälässä edellytetään, että asemakaavan hyväksymistä tai muuttamista koskeva päätös alistetaan lääninhallituksen vahvistettavaksi. Asetuksessa lueteltaisiin erikseen ne kunnat, joiden osalta asemakaavojen alistusasiat edelleen käsiteltäisiin ympäristöministeriössä. Tarkoituksena on, että ympäristöministeriön toimivaltaan jäisivät Helsingin ja Turun seutuun kuuluvat kaupungit sekä läänien pääkaupungit. Kuitenkin Hämeen läänissä ministeriön toimivaltaan tulisi Hämeenlinnan sijasta kuulumaan Tampere.

Pykälän 1 momentin mukaan vähäistä asemakaavan muutosta koskevaa päätöstä ei ole tarpeen alistaa vahvistettavaksi. Aikaisemmin itsenäinen päätöksenteko-oikeus vastaavissa asioissa on ollut vain niillä ympäristöministeriön erikseen määräämillä kunnilla, joiden kaavoitustoimi on ollut riittävän kehittynyt. Siitä, mitä on pidettävä vähäisenä kaavan muutoksena, säädettäisiin asetuksella. Vähäinen muutos on tarkoitettu likimain yhtä laajaksi kuin nykyisin ministeriön päätöksellä määriteltä ei olennaisena pidettävä kaavan muutos.

Pykälän 2 momentti sisältää 29 §:n 4 momenttia täydentävän säännöksen, jonka mukaan asemakaavan hyväksymistä tai muuttamista koskevaa päätöstä ei ole tarpeen alistaa vahvistettavaksi myöskään silloin, kun yleiskaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä niin on määrätty.

39 a §. Pykälän mukaan tonttijako voidaan tarvittaessa hyväksyä jo asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Niissä tapauksissa, joissa tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä, päätöksen tekee kaupunginvaltuusto, jollei päätösvaltaa 38 §:n nojalla ole siirretty kaupunginhallitukselle. Ehdotettu järjestelmä olisi omiaan nopeuttamaan asemakaavojen toteuttamista, koska erillinen tonttijaon hyväksymismenettely ei enää olisi tarpeen.

Tonttijako voidaan kuitenkin hyväksyä edelleen myös asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Tällöin asiasta päättää kaupunginhallitus. Pykälän mukaan kaupunginhallituksen päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää lautakunnalle.

42 §. Pykälän 2 momentin 3 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että myös kaupunginhallitus voi päättää rakennuskiellon antamisesta, jos sille on tämä valta johtosäännössä annettu. Rakennuskielto voidaan antaa kaavoituksen kestäessäkin.

Vastaava muutos ehdotetaan tehtäväksi myös rakennuskaavoitusta koskevaan 100 §:ään.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan ympäristöministeriön ja lääninhallitusten tehtäväjako järjestettäväksi siten kuin 5 §:n kohdalla on tarkemmin esitetty ja perusteltu.

43 §. Ympäristöministeriön ja lääninhallitusten tehtäväjako tämänkin rakennuskiellon jatkamisessa ehdotetaan järjestettäväksi siten kuin 5 §:n kohdalla on tarkemmin esitetty ja perusteltu.

97 ja 97 a §. Pykäliin ehdotetaan otettavaksi rakennuskaavaa koskevana 38 ja 38 a §:ää vastaavat säännökset.

100 §. Pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan kunnanhallituksella on sama mahdollisuus rakennuskaavoitukseen liittyvän rakennuskiellon antamiseen kuin kaupunginhallituksella 42 §:n nojalla asemakaavoitukseen liittyen.

124 a §. Voimassa olevan lain mukaan voi yleiskaavan laatimiseen tai muuttamiseen liittyvän toimenpidekiellon määrätä vain ympäristöministeriö. Toimenpidekiellon määrääminen ehdotetaan annettavaksi lääninhallituksen tehtäväksi niissä kunnissa, joissa se 29 §:n nojalla huolehtii myös yleiskaavojen vahvistamisesta.

125 §. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi yleisistä kaavoitusta koskevasta tiedottamisvelvollisuudesta sekä maanomistajien ja kansalaisten kuulemisesta kaavoja ja tonttijakoja

laadittaessa. Momenttijakoa on muutettu, jotta se muodostaisi johdonmukaisen kokonaisuuden.

Pykälän 1 momentissa säädetään kunnille yleinen velvollisuus tiedottaa kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on edellytykset seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen. Tiedottamisvelvollisuus on laajempi kuin hallintomenettelylain 13 §:ssä säädetty laajavaikutteisen asian vireilläolosta ilmoittaminen. Uutena tiedottamismuotona otettaisiin käyttöön vuosittainen kaavoituskatsaus vireillä olevista tai vireille tulevista tärkeimmistä hankkeista. Kaavoituskatsauksesta säädetään tarkemmin asetuksella.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan laajennettavaksi niiden henkilöiden piiriä, joille on jo kaavaa laadittaessa varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta. Voimassa olevan lainsäädännön mukaan mainittu velvollisuus kohdistuu vain maanomistajiin. Oikeus mielipiteen ilmaisuun jo kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa ehdotetaan ulotettavaksi kaikkiin niihin, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Pykälän 3 momentissa laajennetaan niiden piiriä, joilla on kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa oikeus tehdä ehdotusta vastaan muistutuksia. Nykyisin tämä oikeus on vain maanomistajilla. Oikeus tulee ehdotuksen mukaan koskemaan kaikkia kuntalaisia.

Pykälän 4 momentissa säädetään kuulemisesta tonttijakoa laadittaessa. Tonttijaon erityisluonteesta johtuen kuulemisvelvoite on ehdotettu suppeammaksi kuin kaavojen kohdalla. Tonttijakoa valmisteltaessa vain maanomistajia kuultaisiin ja muistutuksenteko-oikeus olisi vain sen korttelin maanomistajilla ja -haltijoilla, jossa tonttijako suoritetaan. Tonttija-koehdotuksen nähtävillä pitäminen ei ole tarpeen, jos kaikki ne, joilla on oikeus valittaa tonttijaon hyväksymistä koskevasta päätöksestä, ovat ehdotuksen kirjallisesti hyväksyneet.

132 §. Ympäristöministeriön ja lääninhallitusten tehtäväjako pykälässä tarkoitettujen poikkeuslupien ratkaisemisessa järjestetään siten kuin 5 §:n kohdalla on tarkemmin selostettu ja perusteltu.

Pykälän 2 momentissa säädetään kunnanhallituksen oikeudesta myöntää poikkeuksia rakennuslaissa olevista tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Poikkeusten myöntäminen tapahtuu samoilla

edellytyksillä kuin 1 momentin mukaan. Siten kunnanhallitus voisi myöntää poikkeuksen vain edellyttäen, ettei sen havaita tuottavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle. Myös naapurien kuulemisesta on voimassa, mitä 1 momentissa on säädetty.

Momentissa säädetään varsin merkittävästä poikkeuslupa-asioiden ratkaisuvallan siirrosta valtion viranomaiselta kunnanhallitukselle. Asema- ja rakennuskaava-alueella kunnanhallitus voisi ratkaista poikkeukset kaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta, rakennuksen sijoittelusta ja rakennustavasta. Myös poikkeukset rakennusjärjestyksestä ja rakentamista koskevista teknisistä määräyksistä (Suomen rakentamismääräyskokoelma) ratkaistaisiin kunnassa. Kunnanhallituksen toimivallan ulkopuolelle rajataan poikkeuksen myöntäminen 123 a §:n 1 momentissa tarkoitettulle ranta-alueelle, jolle rantakaavan laatiminen on tarpeen (1 kohta), poikkeuksen myöntäminen rakentamiseen vahvistetun seutu- tai yleiskaavan vastaisesti (2 kohta), yksityiskohtaisessa kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta poikkeaminen (3 kohta), poikkeusten myöntäminen niistä kielloista, jotka ovat voimassa sinä aikana, kun kaavan vahvistamisedellytyksiä selvitetään ympäristöministeriössä tai lääninhallituksessa, ja siitä kiellosta, jonka mainitut viranomaiset ovat jättäessään kaavan vahvistamatta määränneet alueelle, ja kiellosta, joka on voimassa ympäristöministeriön veloitettua kunnan kaavan laatimiseen tai muuttamiseen sekä 32 §:n nojalla määrätystä rakennuskiellosta (4 kohta). Myöskään seutukaavan laatimisen turvaamiseksi määrätystä rakentamisrajoituksesta kunnanhallituksella ei ole valtaa myöntää poikkeusta (5 kohta).

Asema-, rakennus- ja rantakaavoja koskeva kunnanhallituksen poikkeamisvalta muodostuu 2 momentin perusteella varsin laajaksi. Vain rakennusoikeuden ylitys edellyttää lääninhallituksen tai ympäristöministeriön poikkeuslupaa. On kuitenkin huomattava, että poikkeuslupien myöntämismahdollisuuksia rajaa pykälän 1 momenttiin sisältyvä oikeudellinen edellytys, ettei lupa saa "tuottaa huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle". Tämä merkitsee, ettei poikkeuslupia, vaikkakin niiden ratkaiseminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan, voida myöntää vastoin asema-, rakennus- tai rantakaavan keskeisiä sisältöperiaatteita. Niinpä esimerkiksi kokonaisten kort-

telialueiden käyttötarkoituksen muuttaminen poikkeuslupamenettelyä hyväksi käyttäen ei ole mahdollista.

Sama rakennushanke voi poiketa useista eri säännöksistä, kielloista tai määräyksistä. Jotta päättävällään delegointi ei johtaisi siihen, että yhden poikkeuslupan sijasta tarvittaisiin kaksi poikkeuslupaa, pykälän 3 momentissa säädetään valtion viranomaisen mahdollisuudesta ratkaista asia koko laajuudessaan, jos sen lupa joltakin osin on tarpeen.

Pykälän 4 momenttiin ehdotetaan otettavaksi nykyisen 2 momentin säännökset, joita muutetaan siten, että rakennuslautakunnalla on mahdollisuus rakennuslupan käsittelemisen yhteydessä myöntää poikkeus myös 42 §:n 2 momentin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetuista kielloista edellyttäen, että koko kortteli on rakennuslupaa hakevan omistuksessa. Mainitulla rajauksella turvataan se, ettei tontin rekisteröimättömyydestä johtuvan rakennuskiellon aikana poikkeuslupamenettelyä hyväksi käyttäen muuteta niitä arvosuhteita, joiden pohjalta tontin osien omistajien lunastusoikeudet määrittyvät.

137 a §. Pykälän 1 momentissa säädetään ympäristöministeriön mahdollisuudesta delegoida määrättyjä tehtäviään lääninhallituksille. Kun tehtävien siirto edellä on toteutettu pysyvinä järjestelyinä, toimivallan siirtämismahdollisuudet ehdotetaan rajattaviksi vain niihin tapauksiin, joissa se vielä saattaa olla tarpeen. Jäljelle jäävät delegoimattomiksi liittyvät rantakaavoitukseen liittyvät tehtävät.

137 b §. Kaavojen alistamatta jättäminen on aikaisemmin saattanut koskea vain kaavan muutoksia. Pykälässä on siten säädetty vahvistettuja kaavoja koskevien säännösten soveltamisesta kaavan muutoksiin, joita ei ole ollut alistettava vahvistettavaksi. Koska muutkin kuin kaavan muutokset saattavat 38 a §:n 3 momentin ja 97 a §:n 2 momentin nojalla jäädä alistamatta, ehdotetaan pykälässä säädettäväksi, että myös tällaisia kaavoja koskevat samat säännökset kuin vahvistettuja kaavoja.

138 §. Pykälän 2 momentissa rajoitetaan valitusoikeutta tonttijaon hyväksymistä koskevista päätöksistä. Valitusoikeus on vain siinä korttelissa sijaitsevan maan omistajalla ja haltijalla, jota tonttijako koskee.

138 a §. Pykälän 1 momentissa säädetään, että sellaisen kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä, jota ei ole alistettava vahvistettavaksi, valitetaan sille viranomaiselle, jolle vas-

taavasta alistettavaa kaavaa koskevasta päätöksestä olisi valitettu. Kaavapäätöksiä koskevat valitusasiat käsittelee siten edelleenkin hallintoviranomainen, joko lääninhallitus tai ympäristöministeriö niin kuin nykyisinkin. Säännös on tarpeen, koska kaavojen alistamisvelvollisuutta supistettaessa kaavavalitukset muussa tapauksessa menisivät kunnallislain nojalla eräissä tapauksissa lääninoikeuksien käsiteltäviksi. Rakennusjärjestyksiä koskevista päätöksistä valitettaisiin samalle viranomaiselle kuin kaavoistakin.

Pykälän 4 momentin mukaan kunnanhallituksen 5 a §:n tai 132 §:n 2 momentin nojalla tekemään poikkeuslupapäätökseen haetaan muutosta joko ympäristöministeriöltä tai lääninhallitukselta sen mukaan kuin niiden toimivallasta on 5 §:n 2 momentissa ja 132 §:n 1 momentissa säädetty.

139 §. Pykälään lisätyssä 3 momentissa rajoitetaan muutoksenhakumahdollisuuksia vahvistetun yleiskaavan alueella tapahtuvassa asema- ja rakennuskaavoituksessa. Mainittujen kaavojen vahvistamista koskeneesta ympäristöministeriön tai lääninhallituksen päätöksestä ei voi jatkaa valitusta korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Muutoksenhakua rajoitetaan vain sellaisen vahvistetun yleiskaavan alueella, jossa kunnalla on oikeus laatia asema- ja rakennuskaavansa ilman alistusmenettelyä.

Säännös ei rajoita kuntien nykyisiä valitusmahdollisuuksia. Kunta voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen sellaisessa tapauksessa, jossa vahvistava viranomainen on jättänyt kaavan kokonaan tai osittain vahvistamatta.

140 §. Pykälän 1 momentissa säädetään päätöksistä, jotka annetaan julkipanon jälkeen. Momenttiin sisältyvää luetteloa ehdotetaan täydennettäväksi niillä poikkeuslupapäätöksillä, jotka ratkaistaan kunnanhallituksen päätöksellä. Luettelosta poistetaan rakennusjärjestyksen vahvistamispäätös, koska rakennusjärjestyksiä ei enää alistettaisi vahvistettavaksi.

141 §. Pykälän 3 momentissa tehdään mahdolliseksi määrätä kaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä kaava tulemaan voimaan joko kokonaan tai osittain mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta. Määräys on tarkoitettu käytettäväksi tilanteissa, joissa kaavan hyväksymispäätöksestä tehty valitus koskee vain määrättyä osaa kaava-alueesta tai valitus muutoin on ilmeisesti sellainen, ettei se voi johtaa kaavaratkaisun kumoamiseen.

2. Tarkemmat säännökset

Asetuksella annetaan tarkemmat säännökset kaavoitukseen liittyvistä kuulemismenettelyistä sekä siitä, millainen on vähäinen kaavamuutos. Asetukseen otetaan myös luettelo niistä kaupungeista, joissa ympäristöministeriö lääninhallituksen sijasta huolehtii kaava- ja poikkeuslupa-asioista.

3. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivästä huhtikuuta 1990.

Tuomioistuimessa tai hallintoviranomaisessa tämän lain voimaan tullessa vireillä olevissa

asioissa noudatetaan aikaisempia säännöksiä. Niinpä ympäristöministeriössä tai lääninhallituksessa vireillä olevat poikkeuslupahakemukset ratkaistaan siellä, vaikka hakemus olisi uusien säännösten nojalla ratkaistavissa kunnassa. Myös kaavojen tai rakennusjärjestysten vireillä olevat alistusasiat ratkaistaan, vaikka alistaminen ei enää olisi tarpeen.

Jos kaavoja laadittaessa kuuleminen tai ehdotuksen nähtävillä pitäminen on voimassa olevien säännösten nojalla jo tapahtunut, ei uusia säännöksiä edellytetä sovellettavaksi, vaikka kaavan hyväksyminen tapahtuisi lain voimaantumisen jälkeen.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 16 päivänä elokuuta 1958 annetun rakennuslain (370/58) 12 §:n 2 momentti sellaisena kuin se on 9 päivänä kesäkuuta 1989 annetussa laissa (557/89),

muutetaan 1 §:n 2 momentti, 5 §:n 2 momentti, 29 §:n 3 momentti, 32 ja 38 §, 42 §:n 2 momentin 3 kohta ja 3 momentti, 43 §:n 1 momentti, 97 §, 100 §:n 2 momentin 1 kohta, 124 a §:n 3 momentti, 125 §, 132 §:n 1—3 momentti, 137 a §:n 1 momentti, 137 b §, 138 §:n 2 momentti, 138 a §:n 1 momentti sekä 140 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 5 §:n 2 momentti, 42 §:n 2 momentin 3 kohta, 132 §:n 1—3 momentti ja 137 b § 2 päivänä heinäkuuta 1973 annetussa laissa (588/73), 29 §:n 3 momentti ja 43 §:n 1 momentti 9 päivänä elokuuta 1968 annetussa laissa (493/68), 32 § ja 124 a §:n 3 momentti 24 päivänä heinäkuuta 1981 annetussa laissa (556/81), 38 ja 97 § ja 100 §:n 2 momentin 1 kohta 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetussa laissa (250/66), 125 § osittain muutettuna 26 päivänä kesäkuuta 1981 annetulla lailla (499/81), 137 a §:n 1 momentti, 138 §:n 2 momentti ja 140 §:n 1 momentti 9 päivänä kesäkuuta 1989 annetussa laissa (557/89) sekä 138 a §:n 1 momentti 10 päivänä maaliskuuta 1989 annetussa laissa (245/89), sekä

lisätään lakiin uusi 5 a, 38 a, 39 a ja 97 a §, 29 §:ään sellaisena kuin se on mainitussa 9 päivänä elokuuta 1968 annetussa laissa, uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 5 momentiksi, 132 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa 2 päivänä heinäkuuta 1973 annetussa laissa, uusi 2 ja 3 momentti, jolloin muutettu 2 ja 3 sekä nykyinen 4 momentti siirtyy 4—6 momentiksi, 138 a §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa 10 päivänä maaliskuuta 1989 annetussa laissa, uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, 139 §:ään, sellaisena kuin se on viimeksi mainitussa laissa, uusi 3 momentti sekä 141 §:ään sellaisena kuin se on muutettuna mainitulla 26 päivänä kesäkuuta 1981 ja 9 päivänä kesäkuuta 1989 annetuilla laeilla, uusi 3 momentti, seuraavasti:

1 §

Alue on kaavoitettava tai sen käyttäminen muutoin suunniteltava luonnonvarojen ja ympäristön kestävä kehitys tukevalla tavalla sen mukaan, kuin tässä laissa säädetään.

5 §

Erityisistä syistä voi lääninhallitus myöntää yksittäistapauksessa tai jollakin alueella poikkeuksen 1 momentin säännöksistä. Asetuksella säädettyssä kunnissa poikkeuksen myöntää kuitenkin ympäristöministeriö. Poikkeusta koske-

vasta hakemuksesta on kuultava asianomaista kuntaa, minkä ohessa naapurille on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, paitsi milloin on ilmeistä, ettei hakemus koske hänen etuaan.

5 a §

Kunnanhallitus saa myöntää 5 §:n 2 momentissa tarkoitettua poikkeuksen, milloin kysymys on yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamisesta kunnanvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa asumiseen varatulla alueella sellaiselle rakennuspaikalle, jolla on ennestään enintään yksi asunto.

Mitä 1 momentissa on säädetty, ei koske ranta-alueelle rakentamista eikä sellaista rakentamista, johon lääninhallitus tai ympäristöministeriö saa 132 §:n 1 momentin mukaan myöntää poikkeuksen.

29 §

Milloin katsotaan tarpeelliseksi, että yleiskaavalla olisi 30 ja 31 §:ssä sekä muutoin laissa säädettyt oikeusvaikutukset, valtuuston päätös on alistettava lääninhallituksen ja asetuksella säädettyissä kunnissa ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Ympäristöministeriö voi ottaa lääninhallitukselle kuuluvan yleiskaavan vahvistamista koskevan asian ratkaistavakseen.

Yleiskaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä voidaan kunnan pyynnöstä määrätä, että yleiskaava-alueella asemakaavoja ja niiden muutoksia ei ole alistettava vahvistettavaksi. Määräys voidaan peruuttaa, milloin syyt siihen katsotaan olevan.

32 §

Kun kysymys yleiskaavan laatimisesta tai muuttamisesta on pantu vireille, ympäristöministeriö tai lääninhallitus, sen mukaan kunnan vahvistettavaksi valtuuston kaavan hyväksymistä koskeva päätös olisi 29 §:n 3 momentin mukaan alistettava, voi antaa alueelle rakennuskiellon enintään viideksi vuodeksi kerrallaan. Kun ympäristöministeriö tai lääninhallitus on jättänyt yleiskaavan tai osan siitä vahvistamatta, se voi antaa alueelle rakennuskiellon enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

38 §

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuus-

to. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kaupunginhallitukselle niiden asemakaavan muutosten osalta, joita ei ole pidettävä olennaisina.

38 a §

Asemakaavan hyväksymistä tai muuttamista koskeva päätös on alistettava lääninhallituksen ja asetuksella säädettyissä kunnissa ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Asetuksella tarkemmin säädettyä vähäistä asemakaavan muutosta koskevaa päätöstä ei kuitenkaan alisteta vahvistettavaksi.

Asemakaavan hyväksymistä tai muuttamista koskevaa päätöstä ei alisteta vahvistettavaksi yleiskaava-alueella silloin, kun yleiskaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä niin on määrätty.

39 a §

Tonttijako voidaan hyväksyä asemakaavan yhteydessä. Muussa tapauksessa sen hyväksyy kaupunginhallitus. Kaupunginhallituksen päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää lautakunnalle.

42 §

Rakennuskielto on voimassa:

3) alueella, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijakon muuttaminen on vireillä ja jolle kaupunginvaltuusto tai kaupunginhallitus, jos tehtävä on sille johtosäännössä määrätty, on antanut rakennuskiellon;

Edellä 3 ja 5 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Lääninhallitus ja asetuksella säädettyissä kunnissa ympäristöministeriö saa kuitenkin erityisestä syystä pitentää kieltoaikaa enintään kaksi vuotta kerrallaan. Asetuksella säädettyjen kaupunkien osalta valta kuuluu ympäristöministeriölle.

43 §

Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uudisrakennuksen rakentaminen, ennen kuin välttämättömät kadut ja muut liikenneyhteydet sekä viemärit on järjestetty ja vedensaanti turvattu (rakennuskielto).

Lääninhallitus ja asetuksella säädetyissä kunnissa ympäristöministeriö saa erityisestä syystä pitentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

97 §

Rakennuskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle rakennuskaavan muutosten osalta, joita ei ole pidettävä olennaisina.

97 a §

Rakennuskaavan hyväksymistä tai muuttamista koskeva päätös on alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi. Asetuksella tarkemmin säädettävää vähäistä rakennuskaavan muutosta koskevaa päätöstä ei kuitenkaan alisteta vahvistettavaksi.

Rakennuskaavan hyväksymistä tai muuttamista koskevaa päätöstä ei alisteta vahvistettavaksi yleiskaava-alueella silloin, kun yleiskaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä niin on määrätty.

100 §

Rakennuskielto on voimassa:

1) alueella, jolla rakennuskaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä ja jolle kunnanvaltuusto tai kunnanhallitus, jos tehtävä on sille johtosäännössä määrätty, on antanut rakennuskiellon;

124 a §

Jos yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, ympäristöministeriö tai lääninhallitus, sen mukaan kumman vahvistettavaksi kunnanvaltuuston kaavan hyväksymistä koskeva päätös olisi 29 §:n 3 momentin mukaan alistettava, voi määrätä alueelle toimenpidekiellon enintään viideksi vuodeksi kerrallaan. Kun ympäristöministeriö tai lääninhallitus on jättänyt yleiskaavan osaksi tai kokonaan vahvistamatta, se voi määrätä alueelle toimenpidekiellon enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

125 §

Tässä laissa tarkoitettuja kaavoja valmistelien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikut-

taa siihen. Asetuksella säädetään kunnan kaavoituskatsauksesta.

Valmisteltaessa kaavaa on alueen maanomistajille ja niille, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus joko kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Ennen kuin rakennusjärjestys tai kaava hyväksytään, on ehdotus asetettava julkisesti nähtäville sillä tavoin kuin asetuksella säädetään. Maanomistajille ja kunnan jäsenille on varattava tilaisuus tehdä ehdotusta koskeva kirjallinen muistutus.

Mitä 2 ja 3 momentissa on säädetty, sovelletaan myös tonttijakoon. Valmisteltaessa tonttijakoa on kuitenkin tilaisuus mielipiteen lausumiseen varattava vain maanomistajille ja ennen tonttijakon hyväksymistä tilaisuus muistutuksen tekemiseen vain samassa korttelissa sijaitsevan maan omistajille ja -haltijoille, jossa tonttijako suoritetaan. Jos ne, joilla 138 §:n 2 momentin mukaan on tonttijakon hyväksymistä koskeva päätöksestä valitusoikeus, ovat ehdotuksen kirjallisesti hyväksyneet, ei tonttijakon nähtävilepano ole tarpeen.

Rakennusjärjestys, kaava, tonttijako ja rakennuskielto tulee voimaan, kun se on saatettu yleisesti tiedoksi sillä tavoin, kuin asetuksella säädetään.

132 §

Lääninhallitus ja asetuksella säädetyissä kunnissa ympäristöministeriö saa myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, milloin sen ei havaita tuottavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle. Poikkeusta koskevan hakemuksen johdosta on varattava myös naapurille tilaisuus tulla kuulluksi, milloin on ilmeistä, että hakemus koskee hänen etuaan. Edellä 42 §:n 1 momentin tai 100 §:n 1 momentin säännöksiin taikka rakennusjärjestyksen määräyksiin perustuvasta rakentamisrajoituksesta rakennuksen korkeuteen, kokonaan maanpäällisten kerrosten lukumäärään tai sallittuun kerrosalaan ei poikkeusta kuitenkaan saa myöntää, jos kunta vastustaa sitä.

Kunnanhallitus saa 1 momentissa säädetyin edellytyksin myöntää siinä tarkoitettua poikkeuksen, milloin kysymys ei ole:

1) rakentamisesta 123 a §:n 1 momentissa tarkoitettulle ranta-alueelle;

2) rakentamisesta vahvistetun seutu- tai yleiskaavan vastaisesti;

3) asema-, rakennus- tai rantakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta poikkeamisesta;

4) poikkeamisesta 32 §:ssä, 42 §:n 2 momentin 4 tai 5 kohdassa, 100 §:n 2 momentin 2 tai 3 kohdassa taikka 143 §:n 7 momentissa tarkoitettusta rakennuskiellosta tai

5) 27 §:n 3 momentissa tarkoitettusta rakentamismääräyksestä.

Milloin rakentaminen edellyttää 1 momentissa tarkoitettua poikkeusta, lääninhallitus tai ympäristöministeriö voi 2 momentin estämättä käsitellä asian koko laajuudessaan.

Rakennuslautakunta saa 1 momentissa sanotuista edellytyksistä ja rajoituksista myöntää rakennusluvan, milloin on kysymys poikkeamisesta 42 §:n 2 momentin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettusta kiellosta ja koko kortteli on hakijan omistuksessa, vähäisestä poikkeamisesta muista uudisrakennuksen rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista taikka tilapäisen uudisrakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Sama koskee 42 §:n 2 momentin 3 kohdassa tai 100 §:n 2 momentin 1 kohdassa mainittuja tapauksia ottaen kuitenkin huomioon, mitä 5 §:ssä on säädetty. Tilapäisenä pidetään uudisrakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitettuna pysyttäväksi paikallaan enintään mainitun ajan.

Ennen rakennusluvan myöntämistä 4 momentissa tarkoitettussa tapauksessa on rakennuspaikalla toimitettava katselmus, milloin on ilmeistä, että rakennuslupa koskee naapurin etua.

137 a §

Ympäristöministeriö voi siirtää toimivaltaansa 123 b §:n 3 momentissa, 123 c §:n 2 momentissa ja 123 d §:n 1 momentissa tarkoitetuissa asioissa lääninhallitukselle.

137 b §

Mitä vahvistetusta asema-, rakennus- tai rantakaavasta on säädetty, on vastaavasti voimassa hyväksyntä kaavasta tai sen muutoksesta, milloin sitä koskevaa päätöstä ei ole alistettava vahvistettavaksi.

138 §

Valitusoikeus on sillä, jonka oikeutta päätös välittömästi koskee, ja viereisen tai vastapäätä olevan tontin tai rakennuspaikan omistajalla ja haltijalla sekä sellaisen kiinteistön, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, omistajalla ja haltijalla. Tonttijaon hyväksymistä koskevassa asiassa on valitusoikeus kuitenkin vain samassa korttelissa sijaitsevan maan omistajalla ja haltijalla. Rakennuslautakunnan päätöksestä on valitusoikeus myös kunnalla.

138 a §

Sellaisesta asema-, rakennus- tai rantakaavasta koskevasta päätöksestä, jota ei ole alistettava vahvistettavaksi, samoin kuin sellaisesta yleiskaavaa koskevasta päätöksestä, jota ei alisteta vahvistettavaksi, tehdään valitus samalle viranomaiselle kuin vastaavasta alistettavasta kaavaa koskevasta päätöksestä valitetaan. Rakennusjärjestystä koskevasta päätöksestä tehdään valitus samalle viranomaiselle kuin kaavaa koskevasta päätöksestä. Muutoin muutoksenhaussa noudatetaan, mitä kunnallislaissa (953/76) on säädetty.

Kunnanhallituksen 5 a §:n ja 132 §:n 2 momentin nojalla tekemään päätökseen haetaan muutosta valittamalla ympäristöministeriöön tai lääninhallitukseen sen mukaan kuin näiden toimivallasta poikkeuslupa-asioissa on säädetty. Muutoksenhaussa noudatetaan muutoin, mitä muutoksenhausta hallintoasioissa annettussa laissa (154/50) on säädetty.

139 §

Ympäristöministeriön tai lääninhallituksen päätökseen, jolla 29 §:n 4 momentissa tarkoitettuna yleiskaava-alueen asema- tai rakennuskaavaa koskeva valitus on hylätty, ei saa hakea muutosta valittamalla.

140 §

Rakennuslautakunnan ja sen jaoston tai viranhaltijan päätös lupa-asiaassa, kunnanhallituksen tai lautakunnan päätös 5 a §:ssä, 124 a §:ssä ja 132 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa asioissa sekä lääninhallituksen päätös kaavan vahvistamista taikka rakennus- tai toimienpidekielloa koskevassa asiassa on annettava julkisanon jälkeen. Niin ikään on julkisanon jälkeen annettava lääninhallituksen pää-

tös, jota tarkoitetaan 5 ja 132 §:ssä, sekä 123 b §:n 3 momentissa ja 123 c §:n 2 momentissa tarkoitettu päätös, samoin kuin ympäristöministeriön päätös, joka perustuu tähän lakiin taikka sen nojalla annettuihin säännöksiin tai määräyksiin. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

— — — — —
141 §
— — — — —

Kaavan vahvistamista koskevassa päätökses-

Helsingissä 22 päivänä syyskuuta 1989

Tasavallan Presidentti
MAUNO KOIVISTO

sä voidaan määrätä kaava joko kokonaan tai osittain tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

—
Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä huhtikuuta 1990.

Tuomioistuimessa tai hallintoviranomaisessa tämän lain voimaan tullessa vireillä olevissa asioissa noudatetaan aikaisemman lain säännöksiä.

Ympäristöministeri *Kaj Bärnlund*

Laki rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 16 päivänä elokuuta 1958 annetun rakennuslain (370/58) 12 §:n 2 momentti sellaisena kuin se on 9 päivänä kesäkuuta 1989 annetussa laissa (557/89),

muutetaan 1 §:n 2 momentti, 5 §:n 2 momentti, 29 §:n 3 momentti, 32 ja 38 §, 42 §:n 2 momentin 3 kohta ja 3 momentti, 43 §:n 1 momentti, 97 §, 100 §:n 2 momentin 1 kohta, 124 a §:n 3 momentti, 125 §, 132 §:n 1—3 momentti, 137 a §:n 1 momentti, 137 b §, 138 §:n 2 momentti, 138 a §:n 1 momentti sekä 140 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 5 §:n 2 momentti, 42 §:n 2 momentin 3 kohta, 132 §:n 1—3 momentti ja 137 b § 2 päivänä heinäkuuta 1973 annetussa laissa (588/73), 29 §:n 3 momentti ja 43 §:n 1 momentti 9 päivänä elokuuta 1968 annetussa laissa (493/68), 32 § ja 124 a §:n 3 momentti 24 päivänä heinäkuuta 1981 annetussa laissa (556/81), 38 ja 97 § ja 100 §:n 2 momentin 1 kohta 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetussa laissa (250/66), 125 § osittain muutettuna 26 päivänä kesäkuuta 1981 annetulla lailla (499/81), 137 a §:n 1 momentti, 138 §:n 2 momentti ja 140 §:n 1 momentti 9 päivänä kesäkuuta 1989 annetussa laissa (557/89) sekä 138 a §:n 1 momentti 10 päivänä maaliskuuta 1989 annetussa laissa (245/89), sekä

lisätään lakiin uusi 5 a, 38 a, 39 a ja 97 a §, 29 §:ään sellaisena kuin se on mainituissa 9 päivänä elokuuta 1968 annetussa laissa, uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 5 momentiksi, 132 §:ään, sellaisena kuin se on mainituissa 2 päivänä heinäkuuta 1973 annetussa laissa, uusi 2 ja 3 momentti, jolloin muutettu 2 ja 3 sekä nykyinen 4 momentti siirtyy 4—6 momentiksi, 138 a §:ään, sellaisena kuin se on mainituissa 10 päivänä maaliskuuta 1989 annetussa laissa, uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, 139 §:ään, sellaisena kuin se on viimeksi mainituissa laissa, uusi 3 momentti sekä 141 §:ään sellaisena kuin se on muutettuna mainitulla 26 päivänä kesäkuuta 1981 ja 9 päivänä kesäkuuta 1989 annetuilla laeilla, uusi 3 momentti, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

Alue on kaavoitettava tai sen käyttäminen muutoin suunniteltava sen mukaan, kuin tässä laissa säädetään.

Alue on kaavoitettava tai sen käyttäminen muutoin suunniteltava *luonnonvarojen ja ympäristön kestävästä kehitystä tukevalla tavalla* sen mukaan, kuin tässä laissa säädetään.

5 §

Erityisistä syistä voi *sisäasiainministeriö kaupungeissa* ja lääninhallitus *maalaiskunnassa* myöntää yksittäistapauksessa tai jollakin alueella poikkeuksen 1 momentin säännöksistä. Poikkeusta koskevasta hakemuksesta on kuultava asianomaista kuntaa, minkä ohessa naapurille on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, paitsi milloin on ilmeistä, ettei hakemus koske hänen etuaan.

Erityisistä syistä voi lääninhallitus myöntää yksittäistapauksessa tai jollakin alueella poikkeuksen 1 momentin säännöksistä. *Asetuksella säädetyissä kunnissa poikkeuksen myöntää kuitenkin ympäristöministeriö.* Poikkeusta koskevasta hakemuksesta on kuultava asianomaista kuntaa, minkä ohessa naapurille on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, paitsi milloin on ilmeistä, ettei hakemus koske hänen etuaan.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 a §

Kunnanhallitus saa myöntää 5 §:n 2 momentissa tarkoitetun poikkeuksen, milloin kysymys on yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamisesta kunnanvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa asumiseen varatulla alueella sellaiselle rakennuspaikalle, jolla on ennestään enintään yksi asunto.

Mitä 1 momentissa on säädetty, ei koske ranta-alueelle rakentamista eikä sellaista rakentamista, johon lääninhallitus tai ympäristöministeriö saa 132 §:n 1 momentin mukaan myöntää poikkeuksen.

12 §

Kaupungin rakennusjärjestys on alistettava ympäristöministeriön ja muun kunnan rakennusjärjestys lääninhallituksen vahvistettavaksi.

(2 mom. kumotaan)

29 §

Milloin katsotaan tarpeelliseksi, että yleiskaavalla olisi 30 ja 31 §:ssä sekä muutoin laissa säädetyt oikeusvaikutukset, valtuuston päätös alistettakoon sisäasiainministeriön vahvistettavaksi.

Milloin katsotaan tarpeelliseksi, että yleiskaavalla olisi 30 ja 31 §:ssä sekä muutoin laissa säädetyt oikeusvaikutukset, valtuuston päätös on alistettava lääninhallituksen ja asetuksella säädetyissä kunnissa ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Ympäristöministeriö voi ottaa lääninhallitukselle kuuluvan yleiskaavan vahvistamista koskevan asian ratkaistavakseen.

Yleiskaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä voidaan kunnan pyynnöstä määrätä, että yleiskaava-alueella asemakaavoja ja niiden muutoksia ei ole alistettava vahvistettavaksi. Määräys voidaan peruuttaa, milloin syytä siihen katsotaan olevan.

32 §

Kun kysymys yleiskaavan laatimisesta tai muuttamisesta on pantu vireille taikka kun sisäasiainministeriö on jättänyt yleiskaavan tai osan siitä vahvistamatta, ministeriö voi antaa alueelle rakennuskiellon enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

32 §

Kun kysymys yleiskaavan laatimisesta tai muuttamisesta on pantu vireille, ympäristöministeriö tai lääninhallitus, sen mukaan kunnan vahvistettavaksi valtuuston kaavan hyväksymistä koskeva päätös olisi 29 §:n 3 momentin mukaan alistettava, voi antaa alueelle rakennuskiellon enintään viideksi vuodeksi kerrallaan. Kun ympäristöministeriö tai lääninhallitus on jättänyt yleiskaavan tai osan siitä vahvistamatta, se voi antaa alueelle rakennuskiellon enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

Voimassa oleva laki

38 §

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan vähäisten asemakaavan muutosten osalta siirtää kaupunginhallituksen ohjesäännöllä kaupunginhallitukselle sen mukaan kuin ohjesäännössä tarkemmin määrätään. *Asemakaavan hyväksymistä tai muuttamista koskeva päätös on alistettava sisäasiainministeriön vahvistettavaksi.*

Tonttijaon hyväksyy kaupunginhallitus.

Ehdotus

38 §

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan *johtosäännössä siirtää* kaupunginhallitukselle *niiden asemakaavan muutosten osalta, joita ei ole pidettävä olennaisina.*

(Vrt. 38 a §)

(Vrt. 39 a §)

38 a §

Asemakaavan hyväksymistä tai muuttamista koskeva päätös on alistettava lääninhallituksen ja asetuksella säädetyissä kunnissa ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Asetuksella tarkemmin säädettävää vähäistä asemakaavan muutosta koskevaa päätöstä ei kuitenkaan alisteta vahvistettavaksi.

Asemakaavan hyväksymistä tai muuttamista koskevaa päätöstä ei alisteta vahvistettavaksi yleiskaava-alueella silloin, kun yleiskaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä niin on määrätty.

39 a §

Tonttijako voidaan hyväksyä asemakaavan yhteydessä. Muussa tapauksessa sen hyväksyy kaupunginhallitus. Kaupunginhallituksen päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää lautakunnalle.

42 §

Rakennuskielto on voimassa:

3) alueella, jolle kaupunginvaltuusto on päättänyt laadittavaksi asemakaavan taikka jonka asemakaavaa tai tonttijakoa on päätetty muuttaa;

Edellä 3 ja 5 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Sisäasiainministeriöllä on kuitenkin *valta* erityisestä syystä pitentää kieltoaikaa enintään kaksi vuotta kerrallaan.

Rakennuskielto on voimassa:

3) alueella, *jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä ja jolle kaupunginvaltuusto tai kaupunginhallitus, jos tehtävä on sille johtosäännössä määrätty, on antanut rakennuskielton;*

Edellä 3 ja 5 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. *Lääninhallitus ja asetuksella säädetyissä kunnissa ympäristöministeriö saa* kuitenkin erityisestä syystä pitentää kieltoaikaa enintään kaksi vuotta kerrallaan. Asetuksella säädettyjen kaupunkien osalta *valta* kuuluu ympäristöministeriölle.

Voimassa oleva laki

43 §

Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uudisrakennuksen rakentaminen, ennen kuin välttämättömät kadut ja muut liikenneyhteydet sekä viemärit on järjestetty ja vedensaanti turvattu (rakennuskielto). Sisäasiainministeriöllä on valta erityisestä syystä pitentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

97 §

Rakennuskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan vähäisten rakennuskaavan muutosten osalta siirtää kunnanhallituksen ohjesäännöllä kunnanhallitukselle sen mukaan kuin ohjesäännössä tarkemmin määrätään.

Rakennuskaavan hyväksymistä tai muuttamista koskeva päätös on alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi.

Ehdotus

43 §

Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uudisrakennuksen rakentaminen, ennen kuin välttämättömät kadut ja muut liikenneyhteydet sekä viemärit on järjestetty ja vedensaanti turvattu (rakennuskielto). *Lääninhallitus ja asetuksella säädetyissä kunnissa ympäristöministeriö saa erityisestä syystä pitentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.*

97 §

Rakennuskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle rakennuskaavan muutosten osalta, joita ei ole pidettävä olennaisina.

(Vrt. 97 a §)

97 a §

Rakennuskaavan hyväksymistä tai muuttamista koskeva päätös on alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi. Asetuksella tarkemmin säädettävää vähäistä rakennuskaavan muutosta koskevaa päätöstä ei kuitenkaan alisteta vahvistettavaksi.

Rakennuskaavan hyväksymistä tai muuttamista koskevaa päätöstä ei alisteta vahvistettavaksi yleiskaava-alueella silloin, kun yleiskaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä niin on määrätty.

100 §

1) alueella, jolle kunnanvaltuusto on päättänyt laadittavaksi rakennuskaavan tai jonka rakennuskaavaa on päätetty muuttaa;

Rakennuskielto on voimassa:

1) alueella, jolla rakennuskaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä ja jolle kunnanvaltuusto tai kunnanhallitus, jos tehtävä on sille johtosäännössä määrätty, on antanut rakennuskiellon;

124 a §

Jos yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä taikka yleiskaava on osaksi tai kokonaan jätetty vahvistamatta, sisäasiainmi-

Jos yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, ympäristöministeriö tai lääninhallitus, sen mukaan kumman vahvistettavaksi

Voimassa oleva laki

nisteriö voi määrätä alueelle toimenpidekiellon enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

Ehdotus

kunnanvaltuuston kaavan hyväksymistä koskeva päätös olisi 29 §:n 3 momentin mukaan alistettava, voi määrätä alueelle toimenpidekiellon enintään viideksi vuodeksi kerrallaan. Kun ympäristöministeriö tai lääninhallitus on jättänyt yleiskaavan osaksi tai kokonaan vahvistamatta, se voi määrätä alueelle toimenpidekiellon enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

125 §

Ennen kuin rakennusjärjestys, kaava tai tonttijako hyväksytään, on ehdotus sillä tavoin, kuin asetuksella säädetään, pantava julkisesti nähtäväksi, ja niille, joiden etua tai oikeutta se saattaa koskea, on varattava tilaisuus tehdä ehdotusta vastaan muistutuksia.

Asetuksella säädetään myös asianomaisten kuulemisesta kaavaa tai tonttijakoa valmistettaessa.

Rakennusjärjestys, kaava, tonttijako ja rakennuskielto tulee voimaan, kun se on saatettu yleisesti tiedoksi sillä tavoin, kuin asetuksella säädetään.

Mitä 1 momentissa on säädetty tonttijakoehdotuksen nähtävällepanosta, ei sovelleta, jos ne, joilla 138 §:n 2 momentin mukaan on tonttijaon hyväksymistä koskevasta päätöksestä valitusoikeus, ovat ehdotuksen kirjallisesti hyväksyneet.

132 §

Sisäasiainministeriöllä kaupungin osalta ja lääninhallituksella maalaiskunnan osalta on valta myöntää poikkeus rakennuslaissa olevista tai sen nojalla annetuista rakentamista koske-

125 §

Tässä laissa tarkoitettuja kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen. Asetuksella säädetään kunnan kaavoituskatsauksesta.

Valmisteltaessa kaavaa on alueen maanomistajille ja niille, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus joko kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Ennen kuin rakennusjärjestys tai kaava hyväksytään, on ehdotus asetettava julkisesti nähtävillä sillä tavoin kuin asetuksella säädetään. Maanomistajille ja kunnan jäsenille on varattava tilaisuus tehdä ehdotusta koskeva kirjallinen muistutus.

Mitä 2 ja 3 momentissa on säädetty, sovelletaan myös tonttijakoon. Valmisteltaessa tonttijakoa on kuitenkin tilaisuus mielipiteen lausumiseen varattava vain maanomistajille ja ennen tonttijaon hyväksymistä tilaisuus muistutuksen tekemiseen vain samassa korttelissa sijaitsevan maan omistajille ja -haltijoille, jossa tonttijako suoritetaan. Jos ne, joilla 138 §:n 2 momentin mukaan on tonttijaon hyväksymistä koskevasta päätöksestä valitusoikeus, ovat ehdotuksen kirjallisesti hyväksyneet, ei tonttijaon nähtävällepano ole tarpeen.

Rakennusjärjestys, kaava, tonttijako ja rakennuskielto tulee voimaan, kun se on saatettu yleisesti tiedoksi sillä tavoin, kuin asetuksella säädetään.

132 §

Läninhallitus ja asetuksella säädetyissä kunnissa ympäristöministeriö saa myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista

Voimassa oleva laki

vista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, milloin sen ei havaita tuottavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle. Poikkeusta koskevan hakemuksen johdosta on varattava myös naapurille tilaisuus tulla kuulluksi, milloin on ilmeistä, että hakemus koskee hänen etuaan. Edellä 42 §:n 1 momentin tai 100 §:n 1 momentin säännöksiin taikka rakennusjärjestyksen määräyksiin perustuvasta rakentamisrajoituksesta rakennuksen korkeuteen, kokonaan maanpäällisten kerrosten lukumäärään tai sallittuun kerrosalaan ei poikkeusta kuitenkaan saa myöntää, jos kunta vastustaa sitä.

Maistraatilla, järjestysoikeudella ja rakennuslautakunnalla on valta 1 momentissa sanotuin edellytyksin ja rajoituksin antaa rakennuslupa, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamisesta uudisrakennuksen rakentamista koskevasta säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista taikka tilapäisen uudisrakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Sama koskee 42 §:n 2 momentin 3 kohdassa tai 100 §:n 2 momentin 1 kohdassa mainittuja tapauksia, ottaen kuitenkin huomioon, mitä 5 §:ssä on säädetty. Tilapäisenä pidetään uudisrakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitetun pysytettäväksi paikallaan enintään mainitun ajan.

Ehdotus

säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, milloin sen ei havaita tuottavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle. Poikkeusta koskevan hakemuksen johdosta on varattava myös naapurille tilaisuus tulla kuulluksi, milloin on ilmeistä, että hakemus koskee hänen etuaan. Edellä 42 §:n 1 momentin tai 100 §:n 1 momentin säännöksiin taikka rakennusjärjestyksen määräyksiin perustuvasta rakentamisrajoituksesta rakennuksen korkeuteen, kokonaan maanpäällisten kerrosten lukumäärään tai sallittuun kerrosalaan ei poikkeusta kuitenkaan saa myöntää, jos kunta vastustaa sitä.

Kunnanhallitus saa 1 momentissa säädettyin edellytyksin myöntää siinä tarkoitetun poikkeuksen, milloin kysymys ei ole:

1) rakentamisesta 123 a §:n 1 momentissa tarkoitetulle ranta-alueelle;

2) rakentamisesta vahvistetun seutu- tai yleiskaavan vastaisesti;

3) asema-, rakennus- tai rantakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta poikkeamisesta;

4) poikkeamisesta 32 §:ssä, 42 §:n 2 momentin 4 tai 5 kohdassa, 100 §:n 2 momentin 2 tai 3 kohdassa taikka 143 §:n 7 momentissa tarkoitetusta rakennuskiellosta tai

5) 27 §:n 3 momentissa tarkoitetusta rakentamisrajoituksesta.

Milloin rakentaminen edellyttää 1 momentissa tarkoitettua poikkeusta, lääninhallitus tai ympäristöministeriö voi 2 momentin estämättä käsitellä asian koko laajuudessaan.

Rakennuslautakunta saa 1 momentissa sanotuin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennuslupan, milloin on kysymys poikkeamisesta 42 §:n 2 momentin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetusta kiellosta ja koko kortteli on hakijan omistuksessa, vähäisestä poikkeamisesta muista uudisrakennuksen rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista taikka tilapäisen uudisrakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Sama koskee 42 §:n 2 momentin 3 kohdassa tai 100 §:n 2 momentin 1 kohdassa mainittuja tapauksia ottaen kuitenkin huomioon, mitä 5 §:ssä on säädetty. Tilapäisenä pidetään uudisrakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitetun pysytettäväksi paikallaan enintään mainitun ajan.

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

Ennen rakennusluvan myöntämistä 2 momentissa tarkoitettussa tapauksessa on rakennuspaikalla toimitettava katselmus, milloin on ilmeistä, että rakennuslupa koskee naapurin etua.

Ennen rakennusluvan myöntämistä 4 momentissa tarkoitettussa tapauksessa on rakennuspaikalla toimitettava katselmus, milloin on ilmeistä, että rakennuslupa koskee naapurin etua.

137 a §

Ympäristöministeriö voi siirtää toimivaltaansa 5 §:n 2 momentissa, 12 §:ssä, 38 §:n 1 momentissa, 42 §:n 3 momentissa, 43 §:n 1 momentissa, 123 b §:n 3 momentissa, 123 c §:n 2 momentissa, 123 d §:n 1 momentissa ja 132 §:n 1 momentissa tarkoitetuissa asioissa lääninhallitukselle.

137 a §

Ympäristöministeriö voi siirtää toimivaltaansa 123 b §:n 3 momentissa, 123 c §:n 2 momentissa ja 123 d §:n 1 momentissa tarkoitetuissa asioissa lääninhallitukselle.

137 b §

Mitä vahvistetusta asema-, rakennus- tai rantakaavasta on säädetty, on vastaavasti voimassa hyväksytystä asema-, rakennus- tai rantakaavan muutoksesta, milloin sitä koskevaa päätöstä ei ole alistettava vahvistettavaksi.

137 b §

Mitä vahvistetusta asema-, rakennus- tai rantakaavasta on säädetty, on vastaavasti voimassa hyväksytystä kaavasta tai sen muutoksesta, milloin sitä koskevaa päätöstä ei ole alistettava vahvistettavaksi.

138 §

Valitusoikeus on sillä, jonka oikeutta päätös välittömästi koskee, ja viereisen tai vastapäätä olevan tontin tai rakennuspaikan omistajalla ja haltijalla sekä sellaisen kiinteistön, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, omistajalla ja haltijalla. Rakennuslautakunnan päätöksestä on valitusoikeus myös kunnalla.

Valitusoikeus on sillä, jonka oikeutta päätös välittömästi koskee, ja viereisen tai vastapäätä olevan tontin tai rakennuspaikan omistajalla ja haltijalla sekä sellaisen kiinteistön, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, omistajalla ja haltijalla. *Tonttijaon hyväksymistä koskevassa asiassa on valitusoikeus kuitenkin vain samassa korttelissa sijaitsevan maan omistajalla ja haltijalla.* Rakennuslautakunnan päätöksestä on valitusoikeus myös kunnalla.

138 a §

Sellaisesta asema- tai rakennuskaavan muutosta, rantakaavaa tai rantakaavan muutosta koskevasta päätöksestä, jota ei ole alistettava vahvistettavaksi, samoin kuin sellaisesta yleiskaavaa koskevasta päätöksestä, jota ei alisteta vahvistettavaksi, tehdään valitus sille viranomaiselle, jolle vastaavasta alistettavaa kaavaa koskevasta päätöksestä valitetaan. Muutoin muutoksenhaussa noudatetaan, mitä kunnallislaissa (953/76) on säädetty.

138 a §

Sellaisesta asema-, rakennus- tai rantakaavaa koskevasta päätöksestä, jota ei ole alistettava vahvistettavaksi, samoin kuin sellaisesta yleiskaavaa koskevasta päätöksestä, jota ei alisteta vahvistettavaksi, tehdään valitus samalle viranomaiselle kuin vastaavasta alistettavaa kaavaa koskevasta päätöksestä valitetaan. *Rakennusjärjestystä koskevasta päätöksestä tehdään valitus samalle viranomaiselle kuin kaavaa koskevasta päätöksestä.* Muutoin muutoksenhaussa noudatetaan, mitä kunnallislaissa (953/76) on säädetty.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Kunnanhallituksen 5 a §:n ja 132 §:n 2 momentin nojalla tekemään päätökseen haetaan muutosta valittamalla ympäristöministeriöön tai lääninhallitukseen sen mukaan kuin näiden toimivallasta poikkeuslupa-asioissa on säädetty. Muutoksenhaussa noudatetaan muutoin, mitä muutoksenhausta hallintoasioissa annettussa laissa (154/50) on säädetty.

139 §

Ympäristöministeriön tai lääninhallituksen päätökseen, jolla 29 §:n 4 momentissa tarkoitettun yleiskaava-alueen asema- tai rakennuskaavaa koskeva valitus on hylätty, ei saa hakea muutosta valittamalla.

140 §

Rakennuslautakunnan ja sen jaoston tai viranhaltijan päätös lupa-asiaassa, kunnanhallituksen tai lautakunnan päätös 124 a §:ssä tarkoitettussa asiassa sekä lääninhallituksen päätös *rakennusjärjestyksen tai* kaavan vahvistamista taikka rakennuskieltoa koskevassa asiassa on annettava julkipanon jälkeen. Niin ikään on julkipanon jälkeen annettava lääninhallituksen päätös, jota tarkoitetaan 5 ja 132 §:ssä, sekä 123 b §:n 3 momentissa ja 123 c §:n 2 momentissa tarkoitettu päätös, samoin kuin sisäasiainministeriön päätös, joka perustuu tähän lakiin taikka sen nojalla annettuihin säännöksiin tai määräyksiin. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

140 §

Rakennuslautakunnan ja sen jaoston tai viranhaltijan päätös lupa-asiaassa, kunnanhallituksen tai lautakunnan päätös 5 a §:ssä, 124 a §:ssä ja 132 §:n 2 momentissa tarkoitettuihin asioissa sekä lääninhallituksen päätös kaavan vahvistamista taikka rakennus- tai toimipidekieltoa koskevassa asiassa on annettava julkipanon jälkeen. Niin ikään on julkipanon jälkeen annettava lääninhallituksen päätös, jota tarkoitetaan 5 ja 132 §:ssä, sekä 123 b §:n 3 momentissa ja 123 c §:n 2 momentissa tarkoitettu päätös, samoin kuin ympäristöministeriön päätös, joka perustuu tähän lakiin taikka sen nojalla annettuihin säännöksiin tai määräyksiin. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

141 §

Kaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä voidaan määrätä kaava joko kokonaan tai osittain tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä huhtikuuta 1990.

Tuomioistuimessa tai hallintoviranomaisessa tämän lain voimaan tullessa vireillä olevissa asioissa noudatetaan aikaisemman lain säännöksiä.

Liite 2

Detaljikaavapäätökset vuosina 1973—88 (kpl)

	asema- kaavat	Vahvistuspäätökset			yht.	Kuntien ilman alistusta hyväksymät			yht	kaavat yhteensä
		rakennus- kaavat	ranta- kaavat			asema- kaavat	rakennus- kaavat	ranta- kaavat		
1973	864	424	40		1328	—	—	—	—	1328
1974	922	475	55		1452	92	”	”	92	1544
1975	963	525	82		1570	159	”	”	159	1729
1976	949	636	90		1675	195	”	”	195	1870
1977	869	513	95		1477	219	”	”	219	1696
1978	773	574	74		1421	221	”	”	221	1642
1979	887	608	98		1593	370	”	”	370	1963
1980	891	681	114		1686	283	”	”	283	1969
1981	946	641	99		1686	324	10	1	335	2021
1982	1006	657	122		1785	256	45	1	302	2087
1983	955	780	110		1845	292	12	0	304	2149
1984	999	701	98		1788	281	23	2	306	2104
1985	988	615	132		1735	311	24	1	336	2071
1986	1004	711	163		1878	286	18	0	304	2182
1987	953	768	214		1935	282	15	2	299	2234
1988	984	691	225		1900	311	17	1	329	2229

Detaljikaavojen vahvistuspäätökset, joista on valitettu 1980—88

vuosi	Vahv. pää. yht.	Detaljikaavojen vahvistuspäätökset			yht.	%	kaavav kpl	Valitettu KHO:lle	
		Valituskaavapää- asema- kaavat	tökset rakennus- kaavat	kpl ranta- kaavat				% kaavoista	% val. kaavoista
1980	1686	80	45	29	154	9,1	”		
1981	1686	92	63	16	171	10,1	79	4,7	46,2
1982	1785	96	68	25	189	10,6	107	6,0	56,6
1983	1845	83	79	25	187	10,1	89	4,8	47,6
1984	1798	88	71	19	178	9,9	101	5,6	56,7
1985	1735	83	65	17	165	9,5	95	5,5	57,6
1986	1878	99	72	32	203	10,8	99	5,3	48,8
1987	1935	75	74	44	193	10,0	89	4,6	46,1
1988	1900	80	62	25	167	8,8	89	4,7	53,3

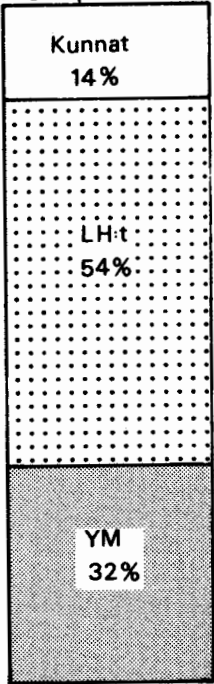
Lääninhallituksissa ja ympäristöministeriössä
ratkaistut poikkeusluvut vuosina 1973—88

vuosi	Poikkeusluvut kpl		valitettu KHO:lle		
	5 §	132 §	yht.	kpl	% kaik.
1973	4074	2385	6459		
1974	4407	3064	7471		
1975	4349	3263	7612		
1976	4962	3581	8543		
1977	4728	3696	8424		
1978	4439	3447	7886		
1979	4647	3884	8531		
1980	4763	3742	8505		
1981	4310	3394	7704	297	3,9
1982	4093	3630	7723	318	4,1
1983	4064	4099	8163	426	5,2
1984	3959	4263	8222	380	4,6
1985	3677	4191	7868	358	4,6
1986	3539	4176	7715	358	4,6
1987	3752	4499	8251	450	5,5
1988	4099	4806	8905	478	5,4

KAIKKI DETALJIKA AVAPÄÄTÖKSET

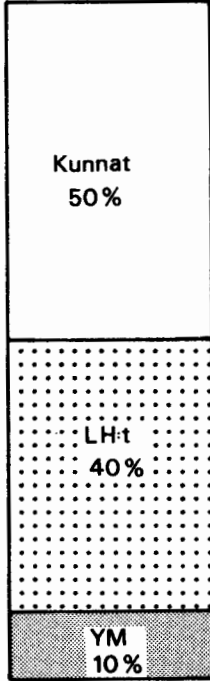
Tilanne v. 1986

2182 kpl



Arvio v. 1995

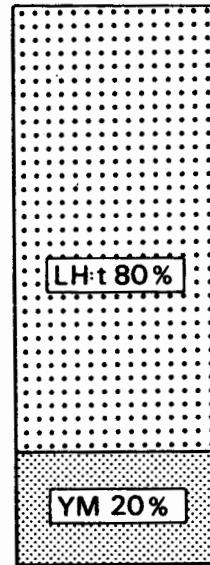
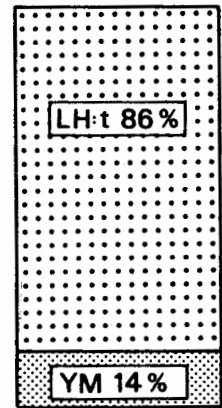
2700 kpl



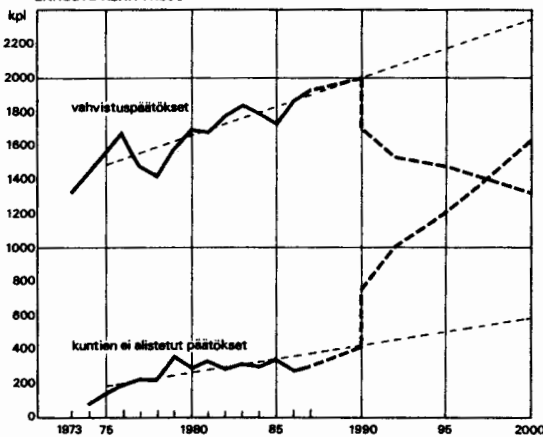
YM:n ja LH:n POIKKEUSLUPAPÄÄTÖKSET

Tilanne v. 1987

8 251 kpl

Arvio v. 1995
5 900 kpl

ENNUSTE KEHITYKSESTÄ



ENNUSTE KEHITYKSESTÄ

