

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain sekä kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi maankäyttö- ja rakennuslakia sekä kiinteistönmuodostamislakia.

Kuntien yhteisen yleiskaavan hyväksyvää toimielintä koskevan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksen ja kuntien yhteistoimintaa koskevien kuntalain säännösten suhdetta ehdotetaan selkeytettäväksi. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista ohjaavia asema-kaavan oikeusvaikutuksia koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettaviksi niin, että ne koskevat myös suuryksiköiden merkittävää laajentamista ja sellaisia myymäläkeskitty-miä, joilla on suuryksiköihin rinnastettavia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin ehdotetaan otettaviksi kumotun rakennuslain säännöksiä vastaavat säännökset oikeudesta kaavoituksesta ja tonttijaosta johtuvien töiden suorittamiseen toisen alueella.

Edelleen maankäyttö- ja rakennuslakiin ehdotetaan tehtäviksi suunnittelun tarpeesta ja rakennuskiellosta johtuvan lupaharkinnan ja toimenpidelupien välisen suhteen selkeyttämistä koskevia tarkistuksia. Menettelyn joustavoittamiseksi niissä tilanteissa, jolloin rakentamiseen vaaditaan sekä kunnan että alueellisen ympäristökeskuksen poikkeamislupa, ehdotetaan säädettäväksi alueelliselle

ympäristökeskukselle mahdollisuus ratkaista myös muutoin kunnan toimivaltaan kuuluva poikkeaminen, jos ratkaisu on kunnan kannan mukainen. Lupamenettelyn joustavoittamiseksi ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslakiin otettaviksi säännökset rakennuksen korjaamista ja asuinrakennuksen vähäistä lisärakentamista koskevan rakennusluvan myöntämisestä ilman suunnittelutarveratkaisua. Metsänhakkuuta koskevan maisematyöluvan voimassaoloaikaa ehdotetaan pidennettäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin ehdotetaan lisättäviksi myös säännökset mahdollisuudesta hakea lupaa naapurin alueen käyttämiseen välttämättömän rakennustyön suorittamiseksi sekä rakennusrasitteen perustamisesta kunnan tarpeisiin. Katualueisiin kohdistuvien oikeuksien asemaa ehdotetaan myös selkeytettäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain ohella kiinteistönmuodostamislakiin ehdotetaan muutoksia. Lakeihin ehdotetaan otettaviksi ranta-asemakaavoissa yhteiskäyttöalueiksi osoitettujen alueiden toteuttamista koskevat säännökset.

Lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

SISÄLLYSLUETTELO

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
SISÄLLYSLUETTELO	2
YLEISPERUSTELUT	3
1. Nykytila ja ehdotetut muutokset	3
1.1. Yleistä	3
1.2. Kuntien yhteisen yleiskaavan laatiminen ja hyväksyminen	3
1.3. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen	4
1.4. Toimenpidelupien edellytykset	4
1.5. Poikkeamis- ja lupamenettelyt	4
1.6. Ranta-asemakaavan yhteiskäyttöalueiden toteuttaminen ja oikeus korvaukseen	5
1.7. Muita muutoksia	5
2. Esityksen vaikutukset	6
3. Asian valmistelu	6
4. Lausunnot	6
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	7
1. Lakiehdotuksen perustelut	7
1.1. Maankäyttö- ja rakennuslaki	7
1.2. Kiinteistönmuodostamislaki	13
2. Voimaantulo	14
LAKIEHDOTUKSET	15
maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta	15
kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta	19
LIITE	20
RINNAKKAISTEKSTIT	20
maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta	20
kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta	26

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

1.1. Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) tuli voimaan 1 päivänä tammikuuta 2000. Eräitä suurmyymälöiden sijoittamista koskevia lain säännöksiä on sovellettu jo 1 päivästä maaliskuuta 1999. Hyväksyessään maankäyttö- ja rakennuslain eduskunta edellytti, että lain toimivuutta seurataan kiinnittäen erityistä huomiota kansalaisten yhdenvertaisuuteen ja vaikutusmahdollisuuksiin, kaupan suuryksiköiden sijoittumiseen, kuntien väliseen yhteistoimintaan ja viranomaisten voimavaroihin.

Ympäristöministeriö asetti toukokuussa vuonna 2000 laajapohjaisen, eri tahojen edustajista koostuvan yhteistyöryhmän sovittamaan yhteen eri tahoilla suoritettavaa lain toimeenpanon ja toimivuuden seuranta. Ympäristöministeriö on myös tehnyt selvityksiä muun muassa kauppaa koskevien säännösten soveltamisesta, osallistumisen ja vuorovaikutuksen kehittymisestä, lain säännösten tulkinnasta ja soveltamisesta muutoksenhakumenettelyssä sekä rantayleiskaavatuksen kehittymisestä. Suomen Kuntaliitto on toteuttanut laajan maankäyttö- ja rakennuslain seuranta- ja arviointihankkeen. Myös monet muut tahot ovat osaltaan seuranneet lain toimivuutta. Ympäristöministeriön asettaman yhteistyöryhmän työn pohjalta on julkaistu arvio laista saaduista kokemuksista (Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuus. Arvio laista saaduista kokemuksista. Suomen ympäristö 565. Ympäristöministeriö 2002).

Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta tähän mennessä saadut kokemukset ovat pääasiassa myönteisiä. Vaikka lain tavoitteiden toteutumista on tässä vaiheessa voitu arvioida vain rajoitetusti, lain toimeenpanon suunta näyttää pääosin oikealta. Lain keskeisiä periaatteita tai säännöksiä koskevia merkittäviä lainmuutostarpeita ei ole toistaiseksi tullut esille. Lain soveltamisessa alkuvaiheessa esille tulleita ongelmia on pääosin voitu rat-

kaista koulutuksen, tiedottamisen, opastuksen ja ohjauksen keinoin. Myös oikeuskäytäntö on vähitellen selkeyttänyt eräitä lain soveltamisen alkuvaiheessa epätietoisuutta aiheuttaneita kysymyksiä. Lain toimeenpanosta saadut kokemukset ja osaltaan myös oikeuskäytäntö ovat kuitenkin tuoneet esille sellaisia kysymyksiä, joiden vuoksi lakiin ehdotetaan eräitä sen toimivuutta parantavia muutoksia.

1.2. Kuntien yhteisen yleiskaavan laatiminen ja hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 47 §:n 1 momentin mukaan kunnat voivat antaa yhteisen yleiskaavan laatimisen ja hyväksymisen maakunnan liiton, tehtävään soveltuvan muun kuntayhtymän tai kuntien muun yhteisen toimielimen tehtäväksi. Kuntalain (365/1995) 76 §:ssä puolestaan säädetään kuntien yhteistoiminnan muodoista. Kunnat voivat sopimuksen nojalla hoitaa tehtäviään yhdessä niin, että tehtävä annetaan toisen kunnan hoidettavaksi yhden tai useamman kunnan puolesta tai niin, että tehtävän hoitaa kuntayhtymä. Lisäksi kuntalain 3 §:n 2 momentissa annetaan kunnille mahdollisuus hoitaa laissa säädettyjä tehtäviä kuntayhtymässä sen estämättä, mitä muualla laissa säädetään kuntien yhteistoiminnan muodoista.

Koska maankäyttö- ja rakennuslain 47 §:n 1 momentin mukaan kunnat voivat antaa yhteisen yleiskaavan laatimisen ja hyväksymisen muunkin niiden yhteisen toimielimen kuin kuntayhtymän tehtäväksi, on esille noussut kysymys siitä, rajoittavatko kuntalain edellä selostetut säännökset kuntien päätösvaltaa tältä osin. Näiden säännösten keskinäisen suhteen selkeyttämiseksi ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslain 47 §:n 1 momenttiin otettavaksi maininta siitä, että kuntalain säännökset eivät rajoita tässä lainkohdassa tarkoitettua kuntien päätösvaltaa antaa yhteisen yleiskaavan laatiminen ja hyväksyminen muunkin yhteisen toimielimen kuin kuntayhtymän tehtäväksi.

1.3. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista ohjaavia maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavan oikeusvaikutuksia koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettaviksi niin, että ne koskevat myös jo olemassa olevien suuryksiköiden laajentamista ja myymälän laajentamista suuryksiköksi sekä sellaisia myymäläkeskittyviä, joilla on suuryksiköihin rinnastettavia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole täsmällisesti lausuttu, koskeeko asemakaavan oikeusvaikutus uusien suuryksiköiden ohella myös olemassa olevien suuryksiköiden laajentamista tai pinta-alarajan alittavan myymälän laajentamista niin, että siitä muodostuu vähittäiskaupan suuryksikkö. Epätietoisuus säännösten soveltamisesta on tullut esiin myös oikeuskäytännössä.

Merkittävä osa suuryksiköiden rakentamishankkeista koskee olemassa olevan myymälän laajentamista. Laajennukset voivat olla varsin suuria ja vaikutuksiltaan uuden suuryksikön rakentamiseen rinnastettavia. Tämän vuoksi ehdotetaan, että säännösten soveltamisalaa tarkistetaan niin, että ne koskevat myös jo olemassa olevan suuryksikön laajentamista. Samalla ehdotetaan täsmennettäväksi, että säännöksiä sovelletaan myös laajennuksiin, joilla olemassa oleva myymälä laajenee vähittäiskaupan suurmyymälän määritelmän täyttäväksi. Nykyisten myymälöiden parantamisen ja uudistamisen helpottamiseksi ehdotetaan, että säännöksiä sovellettaisiin vain merkittäviin laajennuksiin.

Erityisesti suurille kaupunkiseuduille on hakeutumassa uudentyypisiä kaupallisia keskuksia, joihin sijoittuu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan lisäksi muuta erikoistavarakauppaa ja päivittäistavaran kauppaa. Silloinkin, kun mikään yksittäinen myymälä ei ylitä suuryksikön 2 000 kerrosneliömetrin rajaa, tällaisella myymäläkeskittymällä saattaa olla myymälöiden suuren lukumäärän vuoksi vähittäiskaupan suuryksiköön rinnastettavia vaikutuksia. Tällaiselle myymäläkeskittymälle voidaan nykyisten säännösten mukaan myöntää rakennuslupa vanhan asemakaavan perusteella ilman hankkeen toteuttamisen vaikutuksia koskevia sel-

vityksiä ja niiden antamaan tietoon nojautuvaa kaavoitukseen liittyvää harkintaa. Vaikutuksiltaan suuryksiköihin rinnastettavat myymäläkeskittymät ehdotetaan otettaviksi oikeusvaikutuksen piiriin. Oikeusvaikutusta ei kuitenkaan ole tarkoitus laajentaa myymäläkeskittymissä oleviin, lain 114 §:n määritelmän mukaan soveltamisalan ulkopuolelle jääviin paljon tilaa vaativiin erikoistavaran myymälöihin.

1.4. Toimenpidelupien edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 138 §:n mukaan toimenpidelupia ratkaistaessa noudatetaan, mitä rakennuslupan edellytyksistä säädetään, vain siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäyttöliiden ja ympäristöliiden vaikutusten arvioimiseksi. Käytännössä on ilmennyt tulkintaepäselvyyksiä lain 135 ja 136 §:ssä säädettyjen kaavoitukseen liittyvien rakennuslupien edellytysten ja 137 §:ssä säädettyjen rakennuslupien erityisten edellytysten huomioon ottamisessa toimenpidelupia ratkaistaessa. Myös ranta-alueiden suunnittelutarpeen tai rakennuskieltojen huomioon ottaminen on epäselvää. Lakiin ehdotetaan tehtäväksi näiden edellytysten välistä suhdetta selventävä muutos.

1.5. Poikkeamis- ja lupamenettelyt

Poikkeamismenettelyn joustavoittamiseksi niissä tilanteissa, jolloin rakentaminen vaatii sekä kunnan että alueellisen ympäristökeskuksen poikkeamispäätöksen, ehdotetaan säädettäväksi alueelliselle ympäristökeskuskelle mahdollisuus ratkaista myös muutoin kunnan toimivaltaan kuuluva poikkeaminen, jos ratkaisu on kunnan kannan mukainen.

Lupamenettelyn helpottamiseksi ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslakiin säännöksiä, jonka mukaan rakennuksen korjaamista ja asuinrakennuksen vähäistä laajentamista koskeva rakennuslupa voidaan myöntää ilman suunnittelutarveratkaisua.

Puiden kaatamista koskevan maisematyölupien enimmäisaikaa ehdotetaan pidennettäväksi enintään kymmeneksi vuodeksi tapauksissa, joissa kysymyksessä on suunnitelmal-

linen metsänkäsitteily. Luvan voimassaoloajan enimmäispituudet, varsinainen lupa kolme vuotta ja jatkettu lupa viisi vuotta, ovat osoittautuneet varsinkin laaja-alaisessa metsänhakkuussa liian lyhyiksi.

1.6. Ranta-asemakaavan yhteiskäyttöalueiden toteuttaminen ja oikeus korvaukseen

Maankäyttö- ja rakennuslain sekä kiinteistönmuodostamislain säännöksiä ehdotetaan muutettaviksi ranta-asemakaavan mukaisten yhteiskäyttöalueiden toteuttamisen osalta. Toteuttamisella tarkoitetaan kaava-aluetta palvelevien kulkuyhteyksien ja muiden yhteiseen käyttöön tarkoitettujen alueiden, kuten leikki- tai urheilupaikkojen, laitureiden tai yhteisten saunojen rakentamista, kunnossapitoa ja käyttöä sekä tarpeellisten kustannusten kattamista näitä tehtäviä varten.

Ehdotettu järjestelmä vastaisi hyvin pitkälle maankäyttö- ja rakennuslailla kumotun rakennuslain aikaista toteuttamistapaa. Oikeus yhteiskäyttöalueisiin perustettaisiin kiinteistötoimituksessa rasitteena. Yhteiskäyttöalueisiin oikeutetut kiinteistöt voisivat muodostaa rantakunnan toteuttamisen edellyttämiä tehtäviä varten. Tehtävien hoitaminen myös ilman rantakuntaa olisi mahdollista, jos se osakkaiden tai toteutettavien alueiden vähäisen määrän vuoksi on perusteltua. Rantakunnan toimintaan ja päätöksentekoon ehdotetaan sovellettavaksi pääsääntöisesti yksityisistä teistä annetussa laissa (358/1962), jäljempänä yksityistielaki, säädettyä menettelyä. Kulkuyhteydet ehdotetaan toteutettaviksi muista yhteiskäyttöalueista erillisinä niiden erilaisen luonteen vuoksi. Tämä mahdollistaa ranta-asemakaava-alueen kulkuyhteyksien tarkoituksenmukaisen toteuttamisen osana muuta yksityistä tieverkostoa kiinteistönmuodostamislainsäädännössä (554/1995) ja yksityistielainsäädännössä tavalla.

Kumotun rakennuslain mukaan maanomistajalla ei ollut oikeutta yhteiskäyttöoikeuden luovuttamisesta johtuvaan korvaukseen rantakaavan vahvistamisen jälkeen luovuttamansa rakennuspaikan osalta, ellei hän ollut pidättänyt oikeutta tähän luovutuskirjassa. Kiinteistönmuodostamislakiin ehdotetaan

otettavaksi vastaavanlainen säännös oikeudesta korvaukseen.

1.7. Muita muutoksia

Maankäyttö- ja rakennuslakiin ehdotetaan otettaviksi kumotun rakennuslain säännöksiä vastaavat säännökset oikeudesta kaavoituksesta ja tonttijaosta johtuvien töiden suorittamiseen toisen alueella. Säännösten puuttumisesta on eräissä tapauksissa aiheutunut ongelmia ja ristiriitoja maanomistajien ja kunnan asianomaisten viranomaisten välillä.

Rakennusrasite ehdotetaan mahdollistettavaksi kuntaa tai sen laitosta varten myös silloin, kun rasite ei liity kunnan tai laitoksen omistamaan kiinteistöön. Rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittaminen naapuritontin alueella ehdotetaan mahdollistettavaksi rakennusvalvontaviranomaisen luvalla. Tämä on tarpeen esimerkiksi tilanteessa, jossa rakennus on rakennettu rajaan kiinni ja sen kunnostustyöt voidaan tehdä vain naapuritontin kautta.

Katualueisiin kohdistuvia oikeuksia koskevia säännöksiä maankäyttö- ja rakennuslaissa ehdotetaan selkeytettäväksi niin, että mahdollistetaan edelleen tarpeellisten oikeuksien säilyttäminen katualueita muodostettaessa ja vain tarpeettomat oikeudet poistetaan suoraan lain perusteella. Lisäksi suoraan mainittuun lakiin perustuva oikeuksien raukeaminen tehdään mahdolliseksi myös tilanteessa, jossa kunta jo aikaisemmin on omistanut kaduksi muodostettavan alueen. Samalla helpotetaan aikaisempien rakennuskaavojen mukaisten rakennuskaavateiden kiinteistöiksi muodostamista ja rekisteröintiä kaduiksi. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen tonttijaon suorittamista joustavoitetaan mahdollistamalla rakennusoikeuden jakaminen sen yhteydessä.

Yleisen alueen lohkomista koskevia kiinteistönmuodostamislain säännöksiä ehdotetaan lisäksi muutettaviksi niin, ettei tarpeettomasti edellytetä kunnalta lainhuutoa tilanteessa, jossa alue tulee tai on tullut kunnan omistukseen suoraan maankäyttö- ja rakennuslain tai sen siirtymäsäännöksen perusteella. Myös kiinnityksistä vapauttamisen edellytystä ehdotetaan täydennettäväksi.

2. Esityksen vaikutukset

Ehdotetuilla muutoksilla maankäyttö- ja rakennuslakiin yksinkertaistetaan menettelyä niissä tapauksissa, jolloin rakentaminen edellyttää sekä kunnan että valtion viranomaisen poikkeamispäätöstä. Hakijan ei tarvitse enää hakea poikkeamista eri viranomaisilta, koska alueellinen ympäristökeskus voi kunnan lausunnon mukaisesti ratkaista myös sellaisen poikkeamisen, joka muutoin kuuluisi kunnan toimivaltaan. Mainitulla lailla myös yksinkertaistetaan olemassa olevien rakennusten korjaamista ja asuinrakennusten vähäistä laajentamista, koska rakennuslupa näihin toimenpiteisiin voidaan myöntää ilman suunnittelutarveratkaisua.

Toimenpidelupa-asiaa ratkaistaessa huomioon otettavia rakennuslupan myöntämisen edellytyksiä koskeva muutos parantaa mahdollisuuksia ottaa kaavoitusta koskevia tarpeita sekä maisemallisia ja muita ympäristöllisiä arvoja huomioon silloin, kun toimenpidelupa koskee maankäyttöön erityisesti vaikuttavia hankkeita. Tällaisia voivat olla esimerkiksi golfkenttien tai varastointialueiden rakentaminen taikka asuntovaunujen sijoittaminen ranta-alueelle pidemmäksi ajaksi.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta esitys parantaa mahdollisuuksia ohjata olemassa olevien suuryksiköiden laajentamista sekä sellaisten myymäläkeskittymien sijoittamista, jotka ovat vaikutuksiltaan suuryksiköihin verrattavia. Suuryksikön merkittävää vähäisemmän laajentamisen jättäminen maankäyttö- ja rakennuslain eräiden asemakaavan oikeusvaikutuksia koskevien säännösten soveltamisalan ulkopuolelle helpottaa olemassa olevien myymälöiden uudistamista ja toiminnallista parantamista.

Parantamalla edellä kerrotulla tavalla mahdollisuuksia kaavoituksella ohjata ympäristöön vaikuttavien hankkeiden sijoittumista, ehdotettu laki lisää myös kansalaisten mahdollisuuksia osallistua ja vaikuttaa vuorovaikutteisen kaavoitusprosessin kautta elinympäristön muotoutumiseen.

Katualueiden rasitteita koskevilla maankäyttö- ja rakennuslain säännöksillä helpotetaan menettelyä, jolla aikaisemman lain mukaisia rakennuskaavateitä muodostetaan katualueiksi. Niiden rakennuskaavateiden mää-

rä, joita muutos koskisi, on arviolta noin 10 000 kilometriä. Laissa mainittujen erityisten oikeuksien raukeaminen suoraan lain nojalla vähentäisi toimituskuluja 135 eurolla kiinteistöä kohden. Lain myötä nämä kustannukset poistuisivat kunnilta. Tämän ohella lailla selvennetään eräiden katualueisiin kohdistuvien käyttöoikeuksien oikeudellista asemaa ja niiden rekisteröintiä.

Ranta-asemakaavan mukaisia yhteiskäyttöalueita koskevat säännökset selkeyttävät tilanteen toteuttamisen suhteen niin kumotun rakennuslain aikana perustettujen rantakuntien kuin maankäyttö- ja rakennuslain mukaan mahdollisesti perustettavien rantakuntien ja ilman rantakuntaakin tehtävän toteuttamisen osalta. Kulkuyhteyksien toteuttaminen osana yksityistieverkostoa joustavoituu.

Esityksellä ei ole merkittäviä henkilöstövaikutuksia.

3. Asian valmistelu

Esitys perustuu maankäyttö- ja rakennuslain toimivuuden seurannan ja arvioinnin pohjalta tehtyihin johtopäätöksiin. Keskeisiltä osin muutostarpeet on esitetty ympäristöministeriön asettaman laajapohjaisen yhteistyöryhmän työn pohjalta julkaistussa raportissa "Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuus. Arvio laista saaduista kokemuksista" (Suomen ympäristö 565, Ympäristöministeriö 2002).

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä virkatyönä.

4. Lausunnot

Esitysehdotuksesta on hankittu lausunnot oikeusministeriöltä, sisäasiainministeriöltä, maa- ja metsätalousministeriöltä, liikenne- ja viestintäministeriöltä sekä kauppa- ja teollisuusministeriöltä, alueellisilta ympäristökeskuksilta, maakuntien liitoilta, useilta muilta viranomaisilta, Suomen Kuntaliitolta ja lukuisilta eri näkökulmia edustavilta yhteisöiltä. Lausunnoissa pääosin puollettiin ehdotusta. Vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaamista koskevaa säännösehdotusta puolsi yli puolet lausunnon antaneista, mutta monissa lausunnoissa ehdotusta myös vastustettiin.

Lausunnoissa esitettyjä ehdotuksen yksityiskohtia koskevia huomautuksia on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon esitystä valmisteltaessa.

Ranta-asemakaavan mukaisten yhteiskäyttöalueiden toteuttamista koskevista maankäyttö- ja rakennuslain sekä kiinteistönmuodostamislain muutosehdotuksista on pyydetty lausunto vielä erikseen esityksen jatkoval-

mistelun jälkeen. Lausunto pyydettiin oikeusministeriöltä, maa- ja metsätalousministeriöltä, maanmittauslaitokselta, alueellisilta ympäristökeskuksilta, Suomen Kuntaliitolta, eräiltä kunnilta sekä maanmittausalaa ja maanomistajia edustavilta yhteisöiltä. Anne- tuissa lausunnoissa muutoksia pidettiin tarpeellisina.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotuksen perustelut

1.1. Maankäyttö- ja rakennuslaki

47 §. *Yhteisen yleiskaavan laatiminen, hyväksyminen ja vahvistaminen.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi yleisperustelujen jaksossa 1.2. selostetulla tavalla.

58 §. *Asemakaavan oikeusvaikutukset.* Pykälän 3 momentin mukaan vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Suuryksikön määritelmä on laissa sidottu myymäläkokoon. Lain 114 §:n 1 momentin mukaan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Suurmyymäläksi ei kuitenkaan katsota paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.

Yleisenä käytäntönä ohjauksessa on ollut, että myös olemassa olevan suuryksikön laajentaminen keskustatoimintojen alueen ulkopuolella edellyttää alueen osoittamista asemakaavassa suuryksikön rakentamiseen. Pykälän 3 momentin soveltamisesta suuryksikön laajentamiseen on syntynyt epätietoisuutta korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun (KHO16.1.2002 T.107) johdosta. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että olemassa olevaa suuryksikköä voitiin laajentaa keskustatoimintojen alueen ulkopuolella, vaikka aluetta ei ollut osoitettu asemakaavassa suuryksiköiden rakentamiseen. Epäselvyyttä momentin soveltamisesta on syntynyt myös tilanteessa, jossa pinta-alarajan alittava myymälä laajenee niin, että se laajennuksen

jälkeen ylittää vähittäiskaupan suuryksikön määritelmän mukaisen rajan.

Koska laajennukset voivat olla merkittäviä ja vaikutuksiltaan uuden suuryksikön rakentamiseen rinnastettavia, pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, jonka mukaan 3 momenttia sovellettaisiin uusien hankkeiden lisäksi sekä olemassa olevien vähittäiskaupan suuryksiköiden laajennuksiin että pinta-alarajaa pienempien myymälöiden laajentamiseen siten, että suuryksikön pinta-alaraja ylittyy. Soveltamisalan piiriin ehdotetaan otettavaksi kuitenkin vain merkittävät laajennukset. Tällä halutaan helpottaa nykyisten myymälöiden uudistamista ja sulkea soveltamisalan ulkopuolelle sellaiset laajennukset, joilla ei ole ohjauksen kannalta merkittäviä vaikutuksia. Merkittävänä laajennuksena säännöstä sovellettaessa voitaneen pitää yli 1 000 neliömetrin tai yli 20 prosentin laajennusta.

Vähittäiskaupan suuryksikön määrittelytavan vuoksi sijainnin ohjauksen ulkopuolelle jäävät tällä hetkellä kaupalliset keskukset, joissa mikään yksittäinen myymälä ei ylitä 2 000 kerrosneliömetrin rajaa. Tällaisella myymäläkeskittymällä saattaa kuitenkin olla myymälöiden suuren määrän vuoksi vähittäiskaupan suuryksikköön rinnastettavia vaikutuksia. Vähittäiskaupan sijainnin ohjaamisen parantamiseksi ehdotetaan, että suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen myymäläkeskittymään, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Selvää pinta-alarajaa, jonka ylittäviin myymäläkeskittymiin säännös on tarkoitettu soveltuvaksi, ei voida esittää. Myymäläkeskittymien vaikutukset riippuvat

muun ohella ympäröivien yhdyskuntien koosta ja myymäläkeskittymän sijainnista yhdyskuntarakenteessa samoin kuin myymälöiden laadusta. Kuitenkin yleensä yli 10 000 kerrosneliömetrin myymäläkeskittymillä on varsin merkittäviä vaikutuksia. Ehdotetussa 4 momentissa tarkoitettaisiin sellaista myymäläkeskittymää, joka kuuluu ohjausjärjestelmän piiriin. Siten lain 114 §:n määritelmän ulkopuolelle rajattuja paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälöitä ei oteta huomioon myymäläkeskittymän vaikutuksia harkittaessa. Myös myymäläkeskittymien laajentaminen, joka ei ole merkittävä, jätettäisiin ehdotuksessa oikeusvaikutuksen ulkopuolelle.

Pykälän nykyinen 4 momentti siirtyisi 5 momentiksi.

75 §. *Yhteiskäyttöalueet ja yleiset alueet.* Ranta-asemakaavoissa voidaan muiden alueiden ohella osoittaa kaavan rakennuspaikkoja varten alueita yhteistä käyttöä varten (*yhteiskäyttöalueet*). Yhteiskäyttöalueita voivat olla esimerkiksi virkistysalueet, tiet, venevalkamat ja uimarannat. Kiinteistön oikeus ranta-asemakaavan mukaisten yhteiskäyttöalueiden käyttämiseen perustetaan kiinteistönmuodostamislain 154 a §:n mukaisesti rasitteena. Maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:n 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että siitä paremmin kävisi ilmi oikeuden perustaminen rasitteena kiinteistötoimituksessa.

Kulkuyhteyksiä varten ranta-asemakaavoissa voidaan osoittaa yhteiskäyttöisiä katualueita, joskin useimmissa tapauksissa ranta-asemakaavojen mukaiset kulkuyhteydet palvelevat myös kaava-alueen ulkopuolisia kiinteistöjä tai ovat osa muuta yksityistieverkostoa. Sen sijaan muut yhteiskäyttöalueet, uimarannat, venevalkamat ja puistot, palvelevat saman kaava-alueen kaavassa mainittuja kiinteistöjä tai tulevia rakennuspaikkoja. Näiden erilaisen käyttäjäkunnan vuoksi on tarpeellista erottaa kulkuyhteyksien toteuttaminen muista yhteiskäyttöalueista erillisinä niin, että kaava-alueella olevat yhteiskäyttöiset yksityiset tiet voidaan liittää samaan tiekuntaan kaavan ulkopuolelle ulottuvien teiden kanssa ja muodostaa tien rakentamisen ja hoidon kannalta järkeviä tiekuntia. Tästä ehdotetaan otettavaksi säännös 1 momenttiin. Kulkuyhteyksien toteuttaminen tapahtuisi

noudattaen kiinteistönmuodostamislain ja yksityistielain säännöksiä.

Nykyisen 2 momentin säännökset otettaisiin pykälän 4 momentiksi.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, mitä muiden kuin kulkuyhteyksiä varten osoitettujen yhteiskäyttöalueiden toteuttamisella tarkoitetaan. Toteuttaminen käsittää rakennusten, rakennelmien ja laitteiden rakentamisen, kunnossapidon, käytön järjestämisen sekä näitä toimia varten tarvittavien kustannusten kattamisen. Rakennukset voivat olla esimerkiksi yhteiskäyttöisiä saunoja tai urheiluvälinevajoja tai uimarannan pukusuoja. Rakennelmat tai laitteet voivat olla pallo- tai leikkikenttiä, niiden laitteita tai rakennelmia taikka venevalkamien laitureita. Tällaisten yhteiskäyttöalueiden käyttöön oikeuden saaneiden kiinteistöjen omistajien velvollisuuteen osallistua yhteiskäyttöalueiden toteuttamiseen ja ylläpitoon sovelletaan, mitä yksityistielaisissa säädetään tienpitovelvollisuudesta.

Muut yhteiskäyttöalueet kuin kulkuyhteyksiä varten osoitetut yhteiskäyttöalueet toteutettaisiin omana järjestelmänään. Niitä varten ehdotetaan mahdolliseksi perustaa rantakunta, jos joku asianosaisista sitä vaatii tai se on muuten tarpeellista. Rantakunta voidaan perustaa joko kiinteistötoimituksessa, jossa rasiteoikeudet perustetaan, tai kunnan määräämän toimielimen päätöksellä yksityistielain 52 §:n mukaisesti. Tästä otettaisiin säännökset 3 momenttiin. Momentin mukaan olisi siten mahdollista hoitaa toteuttaminen, kunnossapito ja hallinnointi myös kiinteistönomistajien keskenään tekemillä sopimuksilla. Tämä voikin olla sopiva toteuttamistapa, jos oikeutettuja kiinteistöjä samoin kuin yhteiskäyttöisiä alueita on vähän. Jos oikeutettuja kiinteistöjä on paljon tai yhteiskäyttöisiä alueita lukuisia eri tyyppisiä, saattaa olla perusteltua määrätä perustettavaksi rantakunta toteuttamista varten. Rantakunnan määräämistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta kiinteistönmuodostamislain mukaisesti, jos ratkaisu on tehty kiinteistötoimituksessa, ja yksityistielain mukaisesti, jos se on tehty yksityistielain nojalla kunnan toimielimen päätöksellä.

Rantakunnan toiminta yhteiskäyttöalueiden toteuttamisessa ehdotetaan järjestettäväksi

samalla tavoin kuin tiekunnat toteuttavat ja hoitavat yksityisiä teitä. Tämän vuoksi rantakuntaan, sen osakkaisiin, rantakunnan määräämiin maksuihin, toteuttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin sekä erimielisyyksien ratkaisemiseen sovellettaisiin, mitä yksityistielaisissa tai sen nojalla säädetään tiekunnasta, tieosakkaista, tiemaksusta sekä tielautakunnan tehtävistä ja toimituksesta. Tielautakunnan sijasta tehtäviä voisi kuitenkin hoitaa muu kunnan määräämä toimielin. Toimielimenä ei kuitenkaan voi ehdotuksen mukaan toimia kunnanhallitus, jonka toimialaan yksityistielaisissa olevat tehtävät eivät sovellu. Jos rantakuntaa ei ole perustettu, vaan kiinteistönomistajat hoitavat sopimuksenvaraisesti toteuttamisen keskenään, heihin sovellettaisiin, mitä yksityistielain 8 luvussa säädetään tieosakkaista, jotka eivät muodosta tiekuntaa. Mainitussa luvussa säädetään myös menettelystä, jota noudatetaan, jos kiinteistönomistajien kesken syntyy erimielisyyksiä, joiden käsittelemiseksi rantakunta tulisi tarpeelliseksi. Rantakunta voitaisiin tällöin perustaa kunnan asianomaisen lautakunnan päätöksellä.

79 §. *Erillisen tonttijaon laatiminen.* Lain 79 §:n 1 momentin mukaan asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Asemakaavan ohjaava vaikutus on tulkittu niin, että tonttijaolla ei voida poiketa mistään kaavamerkinnästä tai -määräyksestä. Esimerkiksi kaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille kerrosneliömetrimäärällä osoitettua kokonaisrakennusoikeutta ei ole voitu jakaa eri tonteille, vaikka on ilmennyt tarvetta jakaa tontteja pienempiin yksiköihin. Asemakaavojen asettamat rajoitukset ovat estäneet maanomistajien tarpeiden mukaisten tonttien muodostamisen huolimatta siitä, että haetut ratkaisut eivät sinänsä ole olleet ristiriidassa asemakaavan kanssa. Tämän vuoksi ehdotetaan, että asemakaavassa numeroin osoitettu kokonaisrakennusoikeus voidaan tonttijakoa laadittaessa jakaa muodostettaville tonteille.

107 §. *Katualueeseen kohdistuvien oikeuksien raukeaminen.* Lain 93 §:n mukaan asemakaava-alueeseen sisältyvä yleisen tien tiealue siirtyy kunnan omistukseen asemakaavan tullessa voimaan. Lain 94 §:n mukaan kunta saa omistukseensa katualueen kiinteis-

tönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella eli yleisen alueen lohkomisella, kun alueelle hyväksytään ensimmäinen asemakaava.

Kunnan omistukseen siirtyvään tai siirtyneeseen katualueeseen tai rakennuskaavatien alueeseen voi kohdistua omistuksen siirtymisen ajankohtana kiinnityksiä, panttioikeuksia, erityisiä oikeuksia ja rasitteita. Näiden oikeuksien perusteella alueella voi sijaita erilaisia johtoja ja laitteita. Tällaisia ovat muun muassa alueen ylittävät voimajohtolinjat sekä maanalaiset maakaasujohdot, telekaapelit ja sähkökaapelit. Myös maankäyttö- ja rakennuslain 93 §:n mukaisesti kunnan omistukseen siirtyneeseen yleisen tien alueeseen voi kohdistua erityisiä oikeuksia ja niiden nojalla sijoitettuja johtoja.

Lain 107 §:n mukaan kaikki yleisen tien tiealueeseen ja lain 94 §:ssä tarkoitettuun katualueeseen kohdistuvat oikeudet raukeavat alueen siirtyessä kunnan omistukseen. Näin siitä huolimatta, että esimerkiksi edellä mainittuja voimajohtolinjoja, maankaasujohtoja ja muita johtoja ja kaapeleita ei ole tarkoitukseen poistaa puheena olevilta alueilta kaavan toteuttamisen, kuten kadun rakentamisen vuoksi. Tällainen poistaminen ei ole yleensä tarpeen eikä käytännössä mahdollistakaan. Tämän vuoksi 107 §:ää ehdotetaan muutettavaksi siten, että mainittuihin alueisiin kohdistuvat edelleen tarpeelliset erityiset oikeudet ja rasitteet jäisivät voimaan, kun katualue muodostetaan kiinteistöksi, ja suoraan lain nojalla raukeaisivat vain kiinnitykset, panttioikeudet ja sellaiset erityiset oikeudet, jotka ovat esteenä alueen erilliseksi kiinteistöksi muodostamiselle ja kiinteistörekisteriin merkitsemiselle tai jotka luonteensa puolesta eivät voisi kohdistua käytössä olevaan katualueeseen.

Lain 107 §:n mukaisesti raukeavat oikeudet vain niiden katualueiden osalta, jotka 94 §:n mukaisella kiinteistötoimituksella siirtyvät kunnan omistukseen. Monesti kunta omistaa katualueita jo ennen asemakaavan hyväksymistä tai kunta hankkii alueen omistukseensa vapaaehtoisella luovutuksella ennen kiinteistötoimituksen suorittamista. Lain 107 §:n soveltamisalaa ehdotetaan laajennettavaksi siten, että se koskisi 94 §:n nojalla kunnan omistukseen siirtyvien katualueiden lisäksi

myös sellaisia katualueita, jotka kunta on omistanut ennen asemakaavan hyväksymistä, ja sellaisia katualueita, jotka kunta on hankkinut omistukseensa vapaaehtoisella luovutuksella asemakaavan hyväksymisen jälkeen, koska tarve katualueisiin kohdistuvien oikeuksien järjestelyyn on samanlainen siitä riippumatta, millä tavoin katualue tulee kunnan omistukseen.

Muun kuin suoraan lain nojalla raukeavan oikeuden lakkauttamisesta päätettäisiin siinä järjestyksessä kuin kyseisen oikeuden lakkauttamisesta on erikseen säädetty.

Katualueella voi sijaita sen yleiseksi alueeksi muodostamisen ajankohtana käytössä olevia yksityisiä teitä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että katualueen yleiseksi alueeksi muodostamisen ja katuna yleiseen käyttöön luovuttamisen välisenä aikana kunnan omistuksessa olevaa katualuetta saadaan käyttää kulkemiseen tieoikeuden lakkaamisesta huolimatta, jottei kyseisenä aikana syntyisi alueen käytössä oikeudetonta tilaa.

Myös lain 93 §:n nojalla kunnan omistukseen siirtyneisiin yleisen tien tiealueisiin kohdistuvat oikeudet raukeavat. Koska nykyään yleisen tien alueeseen ei voi kohdistua sellaisia erityisiä oikeuksia, jotka kävisivät tarpeettomiksi sen vuoksi, että alueen omistusoikeus siirtyy kunnalle, ja jotka tämän vuoksi voitaisiin säätää rauenneiksi suoraan lain nojalla, viittaus yleisen tien alueeseen ehdotetaan poistettavaksi.

Voimassa olevan 107 §:n mukaan, jos alueen siirtyessä kunnan omistukseen 94 §:n nojalla se kiinteistö, johon alue kuului, vastasi saamisesta ja alueen omistajalle suoritetaan korvausta, saamisen haltijalla on korvaukseen samanlainen oikeus kuin hänellä oli kiinteistöön. Jos 94 §:ssä tarkoitettuun, kunnalle korvauksetta siirtyneeseen katualueeseen kohdistuu muu sellainen oikeus, joka raukeaa 107 §:n nojalla, sen korvaamista koskevat 108 §:n 2 momentin säännökset. Tältä osin säännökset säilyisivät ennallaan. Koska ehdotuksen mukaan myös aikaisemmin kunnan omistukseen vapaaehtoisella luovutuksella hankittuun katualueeseen kohdistuvat pykälässä tarkoitettut oikeudet raukeaisivat katualueen kiinteistöksi muodostamisen yhteydessä, pykälään ehdotetaan lisättäväksi säännös korvauksen suorittamisesta

tällaisessa tapauksessa oikeuden haltijalle aiheutuneesta vahingosta.

137 §. *Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.* Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan rakennuslupa voidaan myöntää rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen ilman pykälässä muutoin edellytettyä erityisten edellytysten olemassaolon harkintaa. Vastaavanlainen, vain enintään 2-asuntoisia asuinrakennuksia koskeva säännös sisältyi aikaisemmin rakennusasetukseen. Koska kysymys on jo olevaan rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä, ei lähinnä maankäytöllisiin edellytyksiin painottuvaa erityisten edellytysten harkintaa voida näissä tilanteissa pitää tarpeellisena. Vähäisenä laajentamisena voidaan pitää olemassa olevan rakennuksen ulkokuoren sisällä tapahtuvaa asuintilan laajentamista tai muuta laajentamista enintään kymmenellä prosentilla alkuperäisestä kerrosalasta.

Pykälän 6 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi viittaus 173 §:n lisäksi 174 §:ään. Tarkoituksena on selventää sitä, että suunnittelutarveasiaa ratkaistaessa noudatetaan muiden poikkeamismenettelyä koskevien säännösten lisäksi 174 §:n säännöksiä poikkeamispäättöksestä ja siitä ilmoittamisesta. Käytännössä näin on yleensä meneteltykin, mutta nimenomaisen viittauksen puuttuessa asiasta on vallinnut epätietoisuutta.

138 §. *Toimenpideluvan edellytykset.* Voimassa olevan pykälän mukaan toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään, vain siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi. Käytännössä on ilmennyt tulkin- taepäselvyyksiä lain 72, 135 ja 136 §:ssä säädettyjen erityisesti kaavoitusta ja kaavan tarvetta koskevien edellytysten sekä 137 §:ssä säädettyjen rakennuslupien erityisten edellytysten huomioon ottamisessa toimenpidelupia ratkaistaessa. Osa toimenpideluvista voi koskea maankäytöllisiltä ja ympäristöllisiltä vaikutuksiltaan merkittäviä toimenpiteitä, jotka ovat vaikutuksiltaan rakentamiseen verrattavia. Tällaisia voivat olla esimerkiksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 62 §:n 1 momentin 2—6 kohdassa tarkoitettut merkittävät toimenpiteet, kuten

golfkenttien tai varastointialueiden rakentaminen taikka asuntovaunujen sijoittaminen ranta-alueelle pysyväisluontoisesti. Korkein hallinto-oikeus on vuoden 2002 tammikuussa antamallaan ratkaisulla (T. 99) osin jo selvittänyt tätä tulkintaa. Ratkaisussa katsottiin, että golfkentän (perustamista/rakentamista koskevan) toimenpideluvan myöntäminen edellytti poikkeusta oikeusvaikutteisen yleiskaavan ehdottoman rakentamisrajoituksen sisältävästä kaavamääräyksestä.

On perusteltua, että tällaisia merkittäviä toimenpidelupia ratkaistaessa edellä mainittujen lainkohtien mukaiset maankäytölliset ja ympäristölliset edellytykset otetaan huomioon. Sama koskee laissa kaavoituksen turvaamiseksi säädettyjen rakennuskieltojen huomioon ottamista. Siten poikkeamispäätös tai suunnittelutarveratkaisu on tarvittaessa saatava ennen toimenpideluvan myöntämistä. Pykälään ehdotetaan tehtäväksi tätä koskevat muutokset. Yleensä merkittäviä vaikutuksia ei ole vähäisillä toimenpiteillä, jotka kunta on lain 129 §:n nojalla määrännyt ilmoitusmenettelyyn.

Samalla on tarkoitus kuitenkin säilyttää soveltamista koskeva periaate, jonka mukaan toimenpiteiden rakenteelliset ominaisuudet eivät kuuluisi viranomaisen valvottaviksi, vaan jäisivät toteuttajan vastuulle.

143 §. *Luvan voimassaolo ja jatkaminen.* Maisematyöluvan voimassaoloaika koskeva säännös on osoittautunut ongelmalliseksi laaja-alaisen ja pitkäkestoisten metsänhakkuiden osalta. Yleensä nämä perustuvat laadittuun metsäsuunnitelmaan, jossa toimenpiteiden ajoittuminen usealle vuodelle on osoitettu. Maisematyöluvan kolmen vuoden voimassaoloaika on tähän nähden lyhyt, eikä mahdollisuus luvan voimassaoloajan jatkamiseenkaan anna luotettavaa perustetta suunnitelman toteuttamiseen.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka mukaan maisematyölupa puiden kaatamiseksi voitaisiin myöntää suunnitelmallista metsänkäsittelyä varten enintään kymmeneksi vuodeksi. Sopivaksi katsottavaa voimassaoloaika harkittaessa tulisi ottaa huomioon kaavan sisältö tai laadittavana olevan kaavan tarkoitus ja laatimisvaihe. Säännöstä ei ole tarkoitettu sovellettavaksi laajuudeltaan pienehköön puiden kaa-

tamiseen eikä rakennettujen alueiden lähiympäristössä tapahtuvaan puiden kaatamiseen. Metsänkäsittelyä on pidettävä suunnitelmallisena, jos se perustuu kestävän metsätalouden rahoituksesta annetussa laissa (1094/1996) tarkoitettuun metsäsuunnitelmaan tai muuhun suunnitelmaan, josta ilmenevät metsänkäsittelytavat, aluetta koskevat perustiedot ja hakkuun ajoitus.

149 §. *Rakennustyön suoritus ja valvonta.* Asemakaavoissa sallitaan etenkin tiiviisti rakennetuilla alueilla verrattain yleisesti tontin tai rakennuspaikan rajaan tai lähes rajaan asti ulottuva rakentaminen. Rajan tuntumaan rakennettaessa on naapurin maalla liikkuminen ja sen muukin tilapäinen käyttö yleensä väistämätöntä. Tästä syntyy ongelmia, jos naapuri kieltää työn suorittamisen oman alueensa kautta. Käytännössä on esiintynyt tilanteita, joissa esimerkiksi rakennuksen korjaus- ja muutostyöt ovat tämän vuoksi tarpeettomasti vaikeutuneet. Tätä tarkoitusta varten ei ole mahdollista perustaa tontti- tai kiinteistö-rasitetta.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, jonka mukaan rakennusvalvontaviranomainen voisi hakemuksesta ja naapuria kuultuaan antaa oikeuden naapurin alueen käyttämiseen hakijan rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen. Kysymykseen tulisivat lähinnä rakennustyössä tarvittavien telineiden tai tukirakenteiden sijoittaminen naapurin maalle taikka raja- ja rajoittuvan seinän kunnossapitotoimet naapurin maan kautta. Edellytyksenä kuitenkin olisi, ettei oikeuden myöntämisestä aiheudu naapurille sanottavaa haittaa tai häiriötä. Siten toimenpiteen tulisi suorittaa mahdollisimman joutuisasti ja rasitetun tontin olosuhteet ja käyttö huomioon ottaen. Luvassa voidaan haitan tai häiriön vähentämiseksi antaa ehtoja työn suorittamiselle. Momentissa edellytettäisiin myös, että käytetty naapurin maa-alue on toimenpiteen jälkeen kunnostettava ja saatettava käyttöä edeltäneeseen tilaan. Säännöksen pääasiallisena tarkoituksena olisi edistää sopimukseen pääsyä asiassa. Toimenpiteen yhteydessä naapurille voi aiheutua myös sellaista vahinkoa, joka kuuluu yleisen vahingonkorvauslainsäädännön perusteella korvattavaksi annetusta luvasta riippumatta.

158 §. *Rakennusrasitteet.* Aikaisemman

lain nojalla oli mahdollista perustaa sopimuksenvarainen rakennusrasite yhdyskuntateknisiä johtoja ja niihin kuuluvia laitteita sekä näitä varten tarkoitettua tilaa varten samoin kuin kulkuväylän, väestönsuojan sekä rakennuksessa olevan autopaikan käyttämistä varten kaupungin tarpeisiin siinäkin tapauksessa, ettei rasiteoikeus liittynyt mihinkään tonttiin. Vastaava säännös on tarpeen myös maankäyttö- ja rakennuslaissa. Sillä turvataisiin, että kunnan sopimuksiin perustuvat rasitteiden järjestelyt koskevat myös kiinteistön uusia omistajia.

Pykälän 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että siihen lisätään tätä tarkoittava säännös.

171 §. *Poikkeamisvalta*. Koska valtaa myöntää poikkeuksia maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai rajoituksesta on jaettu kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen kesken, rakennushankkeen toteuttaminen saattaa eräissä tapauksissa edellyttää sekä kunnan että ympäristökeskuksen poikkeamispäätöstä. Käytännössä tällainen tilanne saattaa useimmin tulla esille rantarakentamisessa. Uuden rakennuksen rakentaminen ranta-alueelle, jolla ei ole lain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, edellyttää 171 §:n 3 momentin mukaan alueellisen ympäristökeskuksen poikkeamispäätöstä. Jos rakentaminen poikkeaa myös kunnan rakennusjärjestyksestä tai rakennuspaikan pinta-alaa koskevasta lain säännöksestä, tarvitaan myös kunnan poikkeamispäätös. Tällaista tilannetta on erityisesti luvanhakijan kannalta pidettävä epätyydyttävänä. Tämän vuoksi pykälään ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan alueellinen ympäristökeskus voi ratkaista asian koko laajuudessaan, jos ratkaisu on kunnan kannan mukainen.

204 a §. *Kaavoituksesta ja tonttijaosta aiheutuvien töiden suorittaminen*. Rakennuslain 134 §:ssä oli säännös tontin tai muun kiinteistön omistajan tai haltijan velvollisuudesta sallia kaavoituksesta ja tonttijaosta aiheutuvien töiden suorittaminen alueellaan. Pykälässä oli myös säädetty tässä tarkoituksessa kiinteistölle asetettavista merkeistä. Maankäyttö- ja rakennuslakia valmisteltaessa tällaisia säännöksiä ei katsottu tarpeellisiksi.

Käytännössä säännösten puuttumisesta on kuitenkin eräissä tapauksissa aiheutunut epä-tietoisuutta ja ristiriitoja. Tämän vuoksi ehdotetaan lakiin lisättäväksi asiaa koskevat säännökset, jotka vastaavat rakennuslain säännöksiä.

218 §. *Rakennuskaavatie muuttuminen kaduksi*. Pykälän 1 momentin mukaan kunnan haltuun otetut rakennuskaavatiealueet siirtyivät maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa kunnan omistukseen. Tällainen rakennuskaavatiealue säilyy aiemman lainsäädännön mukaisena rakennuskaavatieenä, kunnes se on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin. Koska maakaaren (540/1995) säännösten mukaan yleiseen alueeseen, jollainen katu on, ei voi kohdistua kiinnityksiä tai panttioikeuksia, niin myös kiinteistönmuodostamislain 23 a §:n mukaan yleisen alueen lohkomisen edellytyksenä on muun ohella, että kiinteistöihin, joista yleinen alue muodostuu, ei kohdistu kiinnityksiä taikka alue vapautuu niistä kiinteistönmuodostamislain 29 §:n 3 momentin tai maankäyttö- ja rakennuslain 107 §:n nojalla.

Kunnan omistukseen siirtyviä rakennuskaavateiden alueita rasittavat emäkiinteistöjen kiinnitykset, panttioikeudet ja erityiset oikeudet. Rakennuskaavatiealueen lohkominen emäkiinteistöstä tai, jos kiinteistö käsittää yksinomaan rakennuskaavatieen aluetta, sen merkitseminen katuna kiinteistörekisteriin edellyttää kuitenkin edellä sanotun mukaisesti rakennuskaavatiealueen vapauttamista kiinnityksistä ja panttioikeuksista sekä kirjatusta eläkeoikeuksista. Tämän vuoksi menettelyn yksinkertaistamiseksi ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslain 218 §:ää muutettavaksi siten, että kunnan omistukseen pykälän 1 momentin nojalla siirtyneeseen alueeseen kohdistuviin oikeuksiin sovellettaisiin katualuetta koskevia 107 §:n säännöksiä. Tällöin edellä tarkoitettut rakennuskaavateiden alueisiin kohdistuvat oikeudet raukeaisivat lain nojalla samalla tavoin kuin katualueen siirtyessä kunnan omistukseen 94 §:n nojalla, ja kyseiset rakennuskaavateiden alueet voitaisiin muodostaa yleisiksi alueiksi ja merkitä kiinteistörekisteriin ilman erityisiä oikeuksien lakkauttamiseen liittyviä toimenpiteitä.

1.2. Kiinteistönmuodostamislaki

23 a §. Voimassa olevan pykälän mukaan edellytyksenä yleisen alueen lohkomiselle on, että kunnalla on lainhuuto lohkottavaan alueeseen, jollei alue tule kunnan omistukseen maankäyttö- ja rakennuslain 94 §:n nojalla lohkomistomituksella, ja että lohkottavaan alueeseen ei kohdistu kiinnityksiä tai alue vapautuu niistä lohkomisen yhteydessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 218 §:ään sisältyvän siirtymäsäännöksen mukaan kumotun rakennuslain mukaisen rakennuskaavatiealue, joka ennen nykyisen lain voimaantuloa oli otettu kunnan haltuun, siirtyi nykyisen lain voimaan tullessa kunnan omistukseen. Kun näistä aikaisemmista rakennuskaavateiden alueista muodostetaan yleisen alueen muodostamista tarkoittavassa lohkomisessa katualueita, joiden omistusoikeutta ei maakaaren 11 luvun 4 §:n mukaan kirjata lainhuutona, on tarpeetonta vaatia kuntaa hakemaan lainhuuto tällä tavoin omistukseensa tullesseen rakennuskaavatiealueeseen ennen lohkomista. Kiinteistönmuodostamislain 23 a §:ään ehdotetaan lisättäväksi viittaus maankäyttö- ja rakennuslain 218 §:ään.

Yleisen tien tiealue siirtyy maankäyttö- ja rakennuslain 93 §:n nojalla korvauksetta kunnan omistukseen asemakaavan tullessa voimaan alueelle. Jos yleisen alueen lohkominen käsittää tämän säännöksen nojalla kunnan omistukseen tullutta aluetta, tässäkin tilanteessa lainhuudon vaatiminen on tarpeetonta. Tämän vuoksi myös mainittuun lainkohtaan ehdotetaan viitattavaksi perusteena olla edellyttämättä lainhuutoa tällaisen yleisen alueen lohkomisen yhteydessä.

Yleiseksi alueeksi lohkottava alue voi vapautua siihen kohdistuvista kiinnityksistä, paitsi kiinteistönmuodostamislain 29 §:n 3 momentin ja maankäyttö- ja rakennuslain 107 §:n nojalla myös sillä perusteella, että lohkomisessa tehdään kiinteistönmuodostamislain 28 §:n mukainen päätös lohko-kiinteistön kiinnitysvastuusta vapauttamisesta. Tällainen päätös voidaan tehdä myös yleiseksi alueeksi lohkottavan alueen osalta. Sen vuoksi kiinteistönmuodostamislain 23 a §:ssä viitattaisiin myös viimeksi mainittuun pykälään.

154 a §. Oikeus ranta-asemakaavan yhteis-

käyttöalueiden käyttämiseen perustetaan pykälän 1 momentin mukaisesti rasitteena. Kulkuyhteydet yhteiskäyttöalueeksi osoitettulla alueella toteutettaisiin kuitenkin perustamalla 156 §:n 3 momentin tai yksityistielain mukaisesti kulkuyhteyttä varten tarpeellinen oikeus. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi tästä johtuva täsmennys.

Maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:n 1 momentin mukaan ranta-asemakaavan mukaisen yhteiskäyttöalueiden toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten alueet on kaavassa osoitettu. Toteuttaminen ja ylläpidon järjestäminen edellyttäisivät kiinteistönmuodostamislain 154 a §:n 2 momentin mukaan, että pykälän 1 momentin mukainen rasiteoikeus perustetaan samanaikaisesti kaikkien niiden kiinteistöjen hyväksi, joiden käyttöön yhteiskäyttöalue on tarkoitettu. Koska yhteiskäyttöalueen sijainti ja aluetta käyttävät kiinteistöt on jo kaavassa määrätty, rasiteoikeuksien perustamisen yhteydessä ei ole enää tarpeen vaatia yhteiskäyttöalueen käyttämiseen oikeutettujen kiinteistöjen tai yhteiskäyttöaluetta sisältävien rekisteriyksiköiden omistajien suostumusta. Rasitteiden perustamista tarkoittavan toimituksen vireilletuloon riittäisi, että joku edellä tarkoitettujen kiinteistöjen tai rekisteriyksiköiden omistajista hakee toimitusta. Pykälään ehdotetaan otettaviksi näitä koskevat säännökset uudeksi 2 momentiksi.

162 §. Pykälään sisältyvät säännökset rasitteen perustamisesta suoritettavista korvauksista. Varsinkin määräalojen luovutusten yhteydessä monesti sovitaan myös määräalasta muodostettavan tilan hyväksi perustettavista erilaisista rasitteista. Tällöin perustettavista rasitteista ei edellytetä suoritettavaksi erillistä korvausta, vaan korvaus näistä sisältyy jo kauppahintaan. Pykälään lisättäväksi ehdotettuun 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi selvyyden vuoksi säännös siitä, ettei rasitteen perustamisesta ole oikeutta saada korvausta, jos on sovittu tai edellytetty, ettei korvausta makseta. Lisäksi momenttiin otettaisiin nimellinen säännös siitä, ettei alueen omistajalla ole oikeutta saada korvausta kumotun rakennuslain mukaisen rantakaavan tai ranta-asemakaavan mukaiseen yhteiskäyttöalueeseen kohdistuvan rasiteoikeuden perustamisesta kaavan voimaantulon jälkeen luovutta-

mansa rakennuspaikan osalta, ellei oikeutta korvaukseen ole luovutuskirjassa nimenomaan pidätetty. Korvauksen rasiteoikeudesta luovutetun rakennuspaikan osalta katsotaan tällöin sisältyvän luovutuksesta suoritettuun vastikkeeseen.

2. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan heti, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:ään ehdotetaan sovellettavaksi myös kumotun ra-

kennuslain säännösten perusteella perustettuihin rantakuntiin. Nyt ehdotetut säännökset toiminnan järjestämisestä vastaavat aiempia, sillä myös rakennuslain nojalla perustettuihin rantakuntiin sovellettiin yksityistielain säännöksiä. Erona aiempaan olisi se, että kulku-yhteydet hoitaisi oma, yksityistielain mukainen tiekunta ja muut yhteiskäyttöalueet erikseen rantakunta.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

*Lakiehdotukset***1.****Laki****maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta**

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

47 §

Yhteisen yleiskaavan laatiminen, hyväksymisen ja vahvistaminen

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

58 §

Asemakaavan oikeusvaikutukset

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

hittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.

75 §

Yhteiskäyttöalueet ja yleiset alueet

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

Muiden kuin kulkuyhteyksiä varten osoitetujen yhteiskäyttöalueiden toteuttamisella ja

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

Kiinteistötoimituksessa, jossa perustetaan muu 1 momentissa tarkoitettu rasiteoikeus kuin kulkuyhteyttä koskeva oikeus, voidaan määrätä yhteiskäyttöalueen toteuttamista ja ylläpitoa varten perustettavaksi rantakunta, jos joku yhteiskäyttöalueeseen oikeuden saaneiden kiinteistöjen omistajista sitä vaatii tai se on muutoin tarpeellista. Rantakunnan perustamisesta voidaan määrätä myös tässä momentissa tarkoitetun kunnan toimielimen päätöksellä yksityistielain 52 §:n mukaisesti. Rantakuntaan, sen osakkaisiin ja rantakunnan määräämiin maksuihin, yhteiskäyttöalueen toteuttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin, toimintaan ja erimielisyyksien ratkaisemiseen sovelletaan, mitä yksityistielaisissa tai sen nojalla säädetään tieosakkaista, tiekunnasta, tiemaksusta sekä tielautakunnan tehtävistä ja toimituksesta. Tielautakunnan sijasta tehtäviä voi kuitenkin hoitaa muu kunnan määräämä toimielin kuin kunnanhallitus. Jos rantakuntaa ei ole määrätty perustettavaksi, yhteiskäyttöalueeseen oikeuden saaneiden kiinteistöjen omistajiin sovelletaan, mitä yksityistielain 8 luvussa säädetään sellaisista tieosakkaista, jotka eivät muodosta tiekuntaa.

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

79 §

Erillisen tonttijaon laatiminen

Asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Tonttijakoa laadittaessa kaa-

van mukainen numeroin osoitettu kokonaisrakennusoikeus voidaan jakaa muodostettaville tonteille. Erillisestä tonttijaosta on laadittava kartta.

107 §

Katualueeseen kohdistuvien oikeuksien raukeaminen

Kun 94 §:ssä tarkoitettu katualue muodostetaan yleiseksi alueeksi, siihen kohdistuva kiinnitys, panttioikeus, yksityistielain 1 §:ssä tarkoitettuja yksityisiä teitä koskeva oikeus, vuokraoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus ja oikeus ottaa maa-aineksia sekä muu näihin verrattava oikeus raukeavat. Vuokraoikeus voidaan katualueen kiinteistöksi muodostamisen yhteydessä määrätä jäämään voimaan, jollei se haittaa alueen käyttämistä katuna. Muu erityinen oikeus tai rasite jää voimaan, jollei sitä poisteta toimituksessa. Mitä tässä momentissa säädetään, koskee myös 94 §:ssä tarkoitettua asemakaava-alueella kunnan ennestään omistamaa katualueeksi osoitettua aluetta, joka muodostetaan yleiseksi alueeksi. Yleiseksi alueeksi muodostettua katualuetta saadaan käyttää kulkemiseen tieoikeuden lakkaamisesta huolimatta.

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

137 §

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen. Ra-

kennuslupa voidaan 1 momentin estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

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

138 §

Toimenpideluvan edellytykset

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

143 §

Luvan voimassaolo ja jatkaminen

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

149 §

Rakennustyön suoritus ja valvonta

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

158 §

Rakennusrasitteet

Jollei rasitteen perustaminen pysyvänä oikeutena ole tarkoituksenmukaista, erityisestä syystä voidaan perustaa määräaikainen rakennusrasite, joka on voimassa määrättyyn päivään tai tapahtumaan. Rakennusrasite voidaan perustaa kunnan tai sen laitoksen tarpeita varten taikka yhdyskuntateknistä rakentamista varten siinäkin tapauksessa, että rasiteoikeus ei liity tonttiin tai rakennuspaikana olevaan kiinteistöön.

171 §

Poikkeamisvalta

Poikkeamisen 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa voi myöntää alueellinen ympäristökeskus. Jos rakentaminen tai muu toimenpide edellyttää alueellisen ympäristökeskuksen toimivaltaan kuuluvan poikkeamisen lisäksi kunnan toimivaltaan 1 momentin mukaan kuuluvaa poikkeamista, ympäristökeskus voi ratkaista asian koko laajuudessaan, jos ratkaisu on kunnan kannan mukainen.

204 a §

Kaavoituksesta ja tonttijaosta aiheutuvien töiden suorittaminen

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

218 §

Rakennuskaavatieen muuttuminen kaduksi

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

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta _____.

Lain voimaan tullessa vireillä oleviin lupa-asioihin sovelletaan tämän lain säännöksiä.

Lain 75 §:ää sovelletaan myös kumotun rakennuslain (370/1058) nojalla perustettuihin rantakuntiin.

2.

Laki**kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta**

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

23 a §

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

154 a §

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

Edellä 1 momentissa tarkoitettu rasite perustetaan samassa toimituksessa kaikkien niiden kiinteistöjen hyväksi, joiden käyttöön yhteiskäyttöalue on osoitettu. Toimitusta saa

hakea tällaisen kiinteistön omistaja taikka sen rekisteriyksikön omistaja, jonka alueella yhteiskäyttöalue tai osa siitä sijaitsee. Rasitteen perustaminen ei edellytä edellä tarkoitettujen kiinteistöjen ja rekisteriyksiköiden omistajien suostumusta.

162 §

Oikeutta 1 momentissa tarkoitettuun korvaukseen ei kuitenkaan ole siltä osin kuin on sovittu tai edellytetty, ettei korvausta makseta. Ranta-asemakaavan taikka kumotun rakennuslain (370/1958) nojalla vahvistetun rantakaavan mukaiseen yhteiskäyttöalueeseen kohdistuvan rasiteoikeuden perustamisesta alueen omistajalla ei ole oikeutta korvaukseen kaavan voimaantulon jälkeen luovuttamansa rakennuspaikan osalta, ellei oikeutta siihen ole luovutuskirjassa nimenomaan pidätetty.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 15 päivänä joulukuuta 2003

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ympäristöministeri *Jan-Erik Enestam*

1.

Laki**maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 5 päivänä helmikuuta 1999 annetun maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 47 §:n 1 momentti, 75 §, 79 § 1 momentti, 107 §, 137 §:n 2 ja 6 momentti, 138 §:n 1 momentti, 158 §:n 3 momentti ja 171 §:n 3 momentti, sekä

lisätään 58 §:ään uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 5 momentiksi, 143 §:ään uusi 3 momentti, 149 §:ään uusi 4 momentti, lakiin uusi 204 a § ja 218 §:ään uusi 5 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

47 §

Yhteisen yleiskaavan laatiminen, hyväksyminen ja vahvistaminen

Kunnat voivat antaa yhteisen yleiskaavan laatimisen ja hyväksymisen maakunnan liiton, tehtävään soveltuvan muun kuntayhtymän tai kuntien muun yhteisen toimieliimen tehtäväksi.

Ehdotus

47 §

Yhteisen yleiskaavan laatiminen, hyväksyminen ja vahvistaminen

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

58 §

Asemakaavan oikeusvaikutukset

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

myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.

75 §

Yhteiskäyttöalueet ja yleiset alueet

Ranta-asetmakaavassa voidaan osoittaa alueita kaava-alueen sisäistä tarvetta varten (yhteiskäyttöalue). Yhteiskäyttöalueet muodostetaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukaisessa kiinteistötoimituksessa. Yhteiskäyttöalueiden toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten yhteiskäyttöalueet on kaavassa osoitettu.

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

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

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

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

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

79 §

Erillisen tonttijaon laatiminen

Asetymäkaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Erillisestä tonttijaosta on laadittava kartta.

79 §

Erillisen tonttijaon laatiminen

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

107 §

Tie- ja katualueeseen kohdistuvien oikeuksien raukeaminen

Kun yleisen tien tiealue tai 94 §:ssä tarkoitettu katualue siirtyy kunnan omistukseen, siihen kohdistuvat oikeudet raukeavat. Jos alueen siirtyessä kunnalle se kiinteistö, johon alue kuului, vastasi saamisesta ja alueen omistajalle suoritetaan korvausta, saamisen haltijalla on korvaukseen samanlainen oikeus kuin hänellä oli kiinteistöön.

107 §

Katualueeseen kohdistuvien oikeuksien raukeaminen

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

tään omistamaa katualueeksi osoitettua aluetta, joka muodostetaan yleiseksi alueeksi. Yleiseksi alueeksi muodostettua katualuetta saadaan käyttää kulkemiseen tieoikeuden lakkaamisesta huolimatta.

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

137 §

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaaan kuuluvan talousrakennuksen.

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

Rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarveasialla muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa soveltuvin osin, mitä 173 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä. *Kunnan tulee toimittaa tässä tarkoitettu lupapäätös tiedoksi alueelliselle ympäristökeskukselle.*

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

138 §

Toimenpideluvan edellytykset

Toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään, *vain siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi.*

138 §

Toimenpideluvan edellytykset

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

143 §

Luvan voimassaolo ja jatkaminen

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

149 §

Rakennustyön suoritus ja valvonta

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

158 §

Rakennusrasitteet

Jollei rasitteen perustaminen pysyvänä oikeutena ole tarkoituksenmukaista, voidaan erityisestä syystä perustaa määräaikainen rakennusrasite, joka on voimassa määrättyyn päivään tai tapahtumaan saakka.

Jollei rasitteen perustaminen pysyvänä oikeutena ole tarkoituksenmukaista, erityisestä syystä voidaan perustaa määräaikainen rakennusrasite, joka on voimassa määrättyyn päivään tai tapahtumaan. Rakennusrasite voidaan perustaa kunnan tai sen laitoksen tarpeita varten taikka yhdyskuntateknistä rakentamista varten siinäkin tapauksessa, että rasiteoikeus ei liity tonttiin tai rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön.

171 §

Poikkeamisvalta

Poikkeamisen 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa voi myöntää alueellinen ympäristökeskus.

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

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

204 a §

Kaavoituksesta ja tonttijaosta aiheutuvien töiden suorittaminen

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

218 §

Rakennuskaavatie muuttuminen kaduksi

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

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta _____.

Lain voimaan tullessa vireillä oleviin lupa-asioihin sovelletaan tämän lain säännöksiä.

Lain 75 §:ää sovelletaan myös kumotun rakennuslain (370/1058) nojalla perustettuihin rantakuntiin.

2.

Laki**kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta**

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

Voimassa oleva laki

23 a §

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

154 a §

Ranta-asemakaava-alueella olevan kiinteistön hyväksi perustetaan toisen rekisteriyksikön alueelle rasiitteena oikeus maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:ssä tarkoitetun yhteiskäyttöalueen käyttämiseen niitä kiinteistöjä varten, joiden käyttöön alue on kaavassa tarkoitettu. Sama koskee maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n 2 momentin mukaisia alueita.

Ehdotus

23 a §

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

154 a §

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

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

162 §
-----162 §

Oikeutta 1 momentissa tarkoitettuun korvaukseen ei ole siltä osin kuin on sovittu tai edellytetty, ettei korvausta makseta. Rantasemaakaaavan taikka kumotun rakennuslain (370/1958) nojalla vahvistetun rantakaavan mukaiseen yhteiskäyttöalueeseen kohdistuvan rasiteoikeuden perustamisesta alueen omistajalla ei ole oikeutta korvaukseen kaavan voimaantulon jälkeen luovuttamansa rakennuspaikan osalta, ellei oikeutta siihen ole luovutuskirjassa nimenomaan pidätetty.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____
kuuta 20____.