

**Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till reform av byggnadslagstiftningen**

**PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I denna proposition föreslås en totalreform av byggnadslagstiftningen. Byggnadslagen från 1958 jämte de otaliga ändringar som gjorts i den ersätts med en ny markanvändnings- och bygglag. Samtidigt skall det göras smärre ändringar i 23 andra lagar.

Syftet är att förbättra förutsättningarna för områdesplanering vid styrningen av samhällsutvecklingen, lokaliseringen av verksamhet och användningen av miljön i en riktning som främjar en hållbar utveckling, minskar miljöolägenheterna och sparar naturresurserna. Plansystemet och den övriga styrningen av byggandet förenklas. Samtidigt anpassas styrningen bättre än för närvarande till behovet. Lagens struktur görs tydligare och skillnaderna mellan olika kommunformer slopas.

Plansystemet kommer fortsättningsvis att omfatta en landskapsnivå och en kommunnivå. Det föreslås att statsrådet skall få rätt att godkänna sådana riksomfattande mål för områdesanvändningen som gäller internationellt eller nationellt betydande frågor. I planeringen på landskapsnivå framhävs vikten av att de riksomfattande målen och landskapsmålen konkretiseras och förmedlas till den kommunala planeringen. Som komplettering till det övriga plansystemet föreslås i lagen bestämmelser om möjligheten att göra upp en gemensam generalplan för flera kommuner i synnerhet för att förbättra utvecklingsbetingelserna i stadsregionerna. Stads-, byggnads- och strandplanen sammanförs till en enda plan, detaljplan.

I propositionen framhävs kommunernas beslutsfattande. Statens tillsyn över kommunernas planläggning lättas genom att underställningsförfarandet slopas när det gäller godkännande av kommunernas planer. Vikten av att kommunen har tillräckliga resurser och tillräcklig sakkunskap betonas genom

specialbestämmelser. Statens uppgifter koncentreras till tryggnade av de riksomfattande målen, samrådsförfarande samt rådgivnings- och sakkunnighjälp till kommunerna under planläggningsprocessen. Den regionala miljöcentralen skall dock ha möjlighet att ingripa i en kommuns planlösning genom det nya förfarandet med rättelseuppmaning och genom besvär.

Vid områdesplaneringen stärks ett öppet och växelverkande verksamhets sätt. Uppgiften att skapa möjligheter till växelverkan och bedömningen av utredningar över planernas konsekvenser är enligt förslaget de centrala utgångspunkterna för planläggningsarbetet. Formerna för växelverkan skall smidigare än tidigare kunna bestämmas utgående från planläggningens betydelse och verkningar. Som ett nytt instrument föreslås ett program för deltagande och bedömning, där det genast då planläggningen inleds utreds vilka instanser som skall kopplas till beredningen och de lämpligaste sätten att ordna möjligheterna till växelverkan.

Kraven på planernas innehåll på de olika plannivåerna skall fastställas tydligare än för närvarande på basis av respektive plans funktion. I de krav som gäller innehållet i översiktliga planer framhävs härvid bl.a. omfattande samhällsstrukturella frågor och miljöfrågor. I de krav som gäller innehållet i en detaljplan betonas däremot bl.a. hälsosamhet, säkerhet och närmiljöns kvalitet.

I fråga om kommunens beslut gällande planerna överförs ändringssökandet till förvaltningsdomstolarna.

Styrningen av lokaliseringen av stora detaljhandelsenheter skall utvecklas i syfte att trygga en hållbar samhällsutveckling och tillgången till service.

Kommunerna skall se till att planerna är aktuella. Bedömningen av om en detaljplan

är aktuell utvecklas. Genomförandet av planerna effektivieras och regleras smidigare än för närvarande. I lagen föreslås bestämmelser om särskilda utvecklingsområden, där samarbetet mellan kommunen och enskilda aktörer accentueras.

Begreppet område som behöver planeras skall ersätta det nuvarande begreppet tätbebyggelse. Kommunen skall få bättre möjligheter än för närvarande att bestämma planeringsbehovets räckvidd utgående från den förväntade samhällsutvecklingen och miljövärdena.

Det föreslås att styrningen av byggandet i strandområden skall kvarstå i en form som överensstämmer med principerna i den lagstiftning som trädde i kraft vid ingången av 1997. Vissa mindre ändringar föreslås på basis av erfarenheterna av tillämpningen av de nya bestämmelserna. Det föreslås att strandplanen slopas som en särskild plantyp, men markägaren skall på eget initiativ kunna göra upp en detaljplan för planering av semesterbebyggelse i ett strandområde.

I lagen föreslås bestämmelser om nationalstadsparker. Sådana skall kunna bildas för att bevara och vårda kultur- och naturlandskap, historiska särdrag eller andra särskilda värden i ett område som hör till en urban miljö.

Vid styrningen av byggandet betonas kvaliteten på byggandet, miljöfrågor, kretsloppstänkandet och främjandet av reparationsbyggande. Principerna för kretsloppstänkande preciseras bl.a. genom att en byggnads långa livslängd, variationsmöjligheter och underhåll betonas. Tillståndssystemet görs klarare. Myndigheternas tillsyn skall koncentreras till viktiga frågor av allmänt intresse.

Propositionen innehåller dessutom förslag till sådana huvudsakligen tekniska ändringar av ett flertal andra lagar som föranleds av reformen av byggnadslagstiftningen.

Markanvändnings- och bygglagen samt de lagändringar som ansluter sig till den avses träda i kraft den 1 januari 2000.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL .....	1
ALLMÄN MOTIVERING .....	8
1. Inledning .....	8
2. Nuläge .....	8
2.1. Lagstiftning och praxis .....	8
Byggnadslagstiftningens historia och utveckling .....	8
Historisk översikt över revideringen av byggnadslagen .....	9
Allmänt om styrsystemet enligt byggnadslagen .....	10
De statliga och kommunala myndigheternas uppgifter vid planläggningen ..	10
Riksomfattande planering .....	10
Regionplan .....	10
Generalplan .....	11
Stadsplan och tomtindelning .....	11
Byggnadsplan .....	11
Strandplan .....	11
Krav på innehållet i planerna .....	12
Medborgarnas möjligheter att delta i planläggningen .....	12
Byggnadsordning .....	12
Byggnadsförbud .....	12
Undantagslov .....	13
Inlösnings- och ersättningsfrågor .....	13
Byggande och byggnadstillsyn .....	13
Systemet för ändringssökande .....	14
2.2. Den internationella utvecklingen och lagstiftningen i utlandet .....	14
Allmänt .....	14
Lagstiftningen om planläggning och byggande i vissa länder .....	15
Riksomfattande markanvändningsintressen i Sverige, Norge och Danmark ..	16
Regionplanering i Sverige, Norge och Danmark .....	18
Översiktsplanering i kommunerna i Sverige, Norge och Danmark .....	19
Den detaljerade planläggningen i Sverige, Norge och Danmark .....	19
Bestämmelser om uppgörande av planerna i Sverige, Norge och Danmark ..	20
Godkännande av kommunala planer samt ändringssökande i Sverige, Norge,	
Danmark och Frankrike .....	22
Regionala utvecklingsåtgärder i vissa länder .....	24
Den lagstiftning som gäller tillsynen över byggandet .....	25
EU:s utredning om planering av markanvändningen och styrning	
av byggandet .....	29
2.3. Bedömning av nuläget .....	30
Planeringens tyngdpunkt i den bebyggda miljön .....	30
Miljöfrågorna framhävs .....	30
De olika plannivåernas roller är oklara .....	30
Styrningen av samhällsstrukturen är problematisk .....	31
Behovet av styrning och styrningens omfattning möter inte alltid varandra ..	32
En del av planerna är föråldrade .....	32
Medlen för genomförandet av planerna behöver kompletteras .....	33
Påverkningsmöjligheterna i planeringsprocessen koncentreras till slutskedet	
Statens tillsyn omfattar också detaljerna i planläggningen .....	34
Planerna överklagas förvaltningsvägen .....	34
Byggnadslagens förhållande till den övriga lagstiftningen är oklar .....	34
Kvaliteten på byggandet behöver förbättras .....	35
Organiseringen av och resurserna för kommunernas planläggnings-	
och tillståndsförvaltning varierar .....	35

3.	Propositionens mål och de viktigaste förslagen	36
3.1.	Mål och medel	36
3.2.	De viktigaste förslagen	37
	Reformen bildar en helhet	37
	Planeringsnivåernas roller blir klarare	38
	Mot större öppenhet och växelverkan i planeringsprocessen	39
	Fastställelseförfarandet försvinner i fråga om planer på kommunnivå	40
	Arbetsfördelningen mellan miljöministeriet och de regionala miljöcentralerna ändras	40
	Kraven på planernas innehåll koncentreras till väsentliga frågor inom plannivåerna	41
	Område som behöver planeras ersätter tätbebyggelse och stöder styrningen av samhällsstrukturen	42
	Kontroll över lokaliseringen av stora detaljhandelsenheter	43
	Ett nytt förfarande för bedömning av detaljplanens aktualitet	43
	Endast små ändringar i bestämmelserna om strandbyggande	44
	Maximilängden på bygg- och åtgärdsförbud begränsas	44
	Nya medel för att sköta markpolitiken och genomföra planer	44
	Sammanläggningen av planformerna förutsätter en revidering av fastighetsbildningen	46
	Planläggning och annan styrning av byggande samordnas	46
	Byggandets kvalitet och ansvarssystemen i balans	46
	Den byggda miljön och renovering viktigare	47
	Sambanden med den övriga lagstiftningen ordnas	47
	Sökande av ändring i kommunernas planärenden hos domstolar	48
4.	Propositionens verkningar	49
4.1.	Ekonomiska verkningar	49
4.2.	Verkningar i fråga om organisation och personal	51
4.3.	Miljökonsekvenser	53
4.4.	Verkningar i fråga om planeringskultur och olika medborgargrupper ställning	55
5.	Beredningen av propositionen	56
5.1.	Beredningsskeden	56
5.2.	Remissutlåtanden	56
6.	Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll	57
6.1.	Verkställda lagstiftningsreformer	57
	Regeringsformen och miljön	57
	Naturvårdslagen och ändringar som i samband med den gjordes i byggnadslagen	57
	Revidering av väglagstiftningen	58
6.2.	Anhängiga lagstiftningsprojekt	58
	Revideringen av lagstiftningen om miljöskydd	58
	Förslag som gäller systemet för ändringssökande	58
6.3.	Samband med internationella fördrag och förpliktelser	59
	Allmänt	59
	Europeiska unionens inverkan	59
	Samband med andra internationella förpliktelser	61
DETALJMOTIVERING		63
1.	Lagförslag	63
1.1.	Markanvändnings- och bygglag	63
	1 kap. Allmänna bestämmelser	63
	2 kap. Myndigheter	68
	3 kap. Riksomfattande mål för områdesanvändningen	70
	4 kap. Planering på landskapsnivå	72

5 kap.	Generalplan .....	75
6 kap.	Gemensam generalplan för flera kommuner .....	79
7 kap.	Detaljplan .....	80
8 kap.	Planläggningsförfarande och växelverkan .....	85
9 kap.	Nationalstadsparker .....	87
10 kap.	Särskilda bestämmelser för strandområden .....	88
11 kap.	Tomtindelning .....	90
12 kap.	Gator och andra allmänna områden .....	91
13 kap.	Överlåtelse och inlösen av mark .....	94
14 kap.	Ersättning till följd av genomförandet av generalplaner och detaljplaner .....	96
15 kap.	Utvecklingsområden .....	97
16 kap.	Definitioner avseende byggande .....	98
17 kap.	Allmänna förutsättningar för byggande .....	99
18 kap.	Tillståndsplikt för byggande och andra åtgärder .....	103
19 kap.	Tillståndsförfarande och tillståndsprövning .....	105
20 kap.	Utförande av byggnadsarbete .....	111
21 kap.	Arrangemang i anslutning till byggandet .....	113
22 kap.	Vård av den byggda miljön .....	117
23 kap.	Undantag .....	118
24 kap.	Tvångsmedel och påföljder .....	121
25 kap.	Ändringssökande och myndighetens rättelseuppmaning .....	124
26 kap.	Särskilda bestämmelser .....	129
27 kap.	Ikraftträdelse- och övergångsbestämmelser .....	133
1.2.	Lagen om allmänna vägar .....	137
1.3.	Marktäktslagen .....	137
1.4.	Kemikalielagen .....	137
1.5.	Vattenlagen .....	138
1.6.	Skogslagen .....	138
1.7.	Elmarknadslagen .....	139
1.8.	Telemarknadslagen .....	139
1.9.	Förköpslagen .....	139
1.10.	Hälsoskyddslagen .....	139
1.11.	Lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter .....	139
1.12.	Lagen om enskilda vägar .....	139
1.13.	Naturvårdslagen .....	139
1.14.	Lagen om främjande av skärgårdens utveckling .....	140
1.15.	Lagen om allmänna vatten- och avloppsverk .....	140
1.16.	Avfallslagen .....	140
1.17.	Lagen om vissa regleringar av vattenägor .....	140
1.18.	Lagen om rätt till förutvarande vägområde .....	140
1.19.	Lag om upphävande av 1 § 2 och 4 mom. lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden .....	140
1.20.	Byggnadsskyddslagen .....	140
1.21.	Lagen om friluftsliv .....	140
1.22.	Lagen om avgifter för domstolars och vissa justitieförvaltningsmyndigheters prestationer .....	140
1.23.	Strafflagen .....	140
1.24.	Lagen om överföring av små fristående områden från en kommun till en annan .....	140
2.	Närmare bestämmelser .....	140
3.	Ikraftträdande .....	141
4.	Lagstiftningsordning .....	141

## LAGFÖRSLAGEN

1.	Markanvändnings- och bygglag . . . . .	145
2.	Lag om ändring av 10 § lagen om allmänna vägar . . . . .	192
3.	Lag om ändring av marktäktslagen . . . . .	193
4.	Lag om ändring av 31 § kemikalielagen . . . . .	194
5.	Lag om ändring av vattenlagen . . . . .	195
6.	Lag om ändring av 2 och 25 § skogslagen . . . . .	196
7.	Lag om ändring av 20 § elmarknadslagen . . . . .	197
8.	Lag om ändring av 31 och 33 § telemarknadslagen . . . . .	198
9.	Lag om ändring av 5 § förköpslagen . . . . .	199
10.	Lag om ändring av hälsoskyddslagen . . . . .	200
11.	Lag om ändring av 31 och 97 § lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter . . . . .	201
12.	Lag om ändring av lagen om enskilda vägar . . . . .	202
13.	Lag om ändring av 34 och 36 § naturvårdslagen . . . . .	203
14.	Lag om ändring av 8 § lagen om främjande av skärgårdens utveckling . . . . .	203
15.	Lag om ändring av 7 och 9 § lagen om allmänna vatten- och avloppsverk . . . . .	204
16.	Lag om ändring av 20 § avfallslagen . . . . .	204
17.	Lag om ändring av 10 § lagen om vissa regleringar av vattenägor . . . . .	205
18.	Lag om ändring av 1 § lagen om rätt till förutvarande vägområde . . . . .	205
19.	Lag om upphävande av 1 § 2 och 4 mom. lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden . . . . .	206
20.	Lag om ändring av 3 § byggnadsskyddslagen . . . . .	206
21.	Lag om ändring av 13 § lagen om friluftsliv . . . . .	207
22.	Lag om ändring av 7 § lagen om avgifter för domstolars och vissa justitieförvaltningsmyndigheters prestationer . . . . .	207
23.	Lag om ändring av 48 kap. 1 och 6 § strafflagen . . . . .	208
24.	Lag om ändring av 2 § lagen om överföring av små fristående områden från en kommun till en annan . . . . .	209

## Bilaga

## Parallelltexter

2.	Lag om ändring av 10 § lagen om allmänna vägar . . . . .	210
3.	Lag om ändring av marktäktslagen . . . . .	211
4.	Lag om ändring av 31 § kemikalielagen . . . . .	213
5.	Lag om ändring av vattenlagen . . . . .	214
6.	Lag om ändring av 2 och 25 § skogslagen . . . . .	216
7.	Lag om ändring av 20 § elmarknadslagen . . . . .	218
8.	Lag om ändring av 31 och 33 § telemarknadslagen . . . . .	219
9.	Lag om ändring av 5 § förköpslagen . . . . .	221
10.	Lag om ändring av hälsoskyddslagen . . . . .	222
11.	Lag om ändring av 31 och 97 § lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter . . . . .	224
12.	Lag om ändring av lagen om enskilda vägar . . . . .	226
13.	Lag om ändring av 34 och 36 § naturvårdslagen . . . . .	228
14.	Lag om ändring av 8 § lagen om främjande av skärgårdens utveckling . . . . .	229
15.	Lag om ändring av 7 och 9 § lagen om allmänna vatten- och avloppsverk . . . . .	230
16.	Lag om ändring av 20 § avfallslagen . . . . .	231
17.	Lag om ändring av 10 § lagen om vissa regleringar av vattenägor . . . . .	232
18.	Lag om ändring av 1 § lagen om rätt till förutvarande vägområde . . . . .	233
19.	Lag om upphävande av 1 § 2 och 4 mom. lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden . . . . .	234
20.	Lag om ändring av 3 § byggnadsskyddslagen . . . . .	235
21.	Lag om ändring av 13 § lagen om friluftsliv . . . . .	236
22.	Lag om ändring av 7 § lagen om avgifter för domstolars och vissa justitieförvaltningsmyndigheters prestationer . . . . .	237
23.	Lag om ändring av 48 kap. 1 och 6 § strafflagen . . . . .	238
24.	Lag om ändring av 2 § lagen om överföring av små fristående områden från en kommun till en annan . . . . .	240

## ALLMÄN MOTIVERING

### 1. Inledning

Den gällande byggnadslagen (370/1958) bereddes och stiftades under en tid då tyngdpunkten inom byggandet låg på det efterkrigstida nybyggandet. De samhälleliga och ekonomiska förhållandena i vårt land var också annars mycket olika dagens förhållanden.

Under den tid byggnadslagen har varit i kraft har flera ändringar gjorts i den under olika årtionden och genom dem har lagens möjligheter att styra markanvändningen och byggandet under förändrade förhållanden förbättrats. Till följd av ändringarna har lagen emellertid blivit komplicerad och oöverskådlig. Inte heller till innehållet motsvarar den längre de krav som ställs på den centrala lagstiftning som skall styra markanvändningen och byggandet. I lagen har det inte heller varit möjligt att i tillräcklig utsträckning beakta utvecklingen inom den övriga lagstiftningen eller de krav som den internationella utvecklingen ställer.

Redan på 1970- och 1980-talet framlades förslag till totalrevideringar av byggnadslagstiftningen. Förslagen ledde dock inte till något resultat. Senare från och med slutet av 1980-talet har tyngdpunkten i reformerna legat på delreformer som omfattar relativt stora delhelheter. Den senaste betydande reformen genomfördes i samband med att den nya naturvårdslagen (1096/1996) trädde i kraft vid ingången av 1997.

Den lagstiftning som styr markanvändningen och byggandet skall fastställa ramarna och skapa förutsättningar för en balanserad samhällsutveckling och ett balanserat byggande som stöder en hållbar utveckling. Denna lagstiftning måste också tydligare än tidigare ses som ett viktigt styrmedel för miljöpolitiken och utformningen av en god livsmiljö. Också med tanke på vars och ens möjlighet att påverka det beslutsfattande som gäller hans livsmiljö, vilket tryggas i regeringsformen, har den lagstiftning som styr markanvändningen och byggandet en central roll.

De grundläggande lösningar som gäller utvecklandet av samhällena och byggandet har vanligen mycket långtgående verkningar.

Målen för en hållbar utveckling och det allt mer ökande kretsloppstänkandet framhäver vikten av att lösningarnas verkningar utreds och utvärderas på lång sikt. Men de snabba förändringarna i samhället kräver också ett smidigt planerings- och styrsystem som kan fungera i förändrade förhållanden.

De centrala målen för förslaget är att främja en hållbar samhällsutveckling och ett hållbart byggande, skapa förutsättningar för en god livsmiljö, stöda en öppen, interaktiv planering som framhäver kvalitet samt trygga möjligheterna för var och en att påverka det beslutsfattande som gäller hans livsmiljö. En totalrevidering av byggnadslagstiftningen tillsammans med den nya naturvårdslagen, som trädde i kraft vid ingången av 1997, innebär att de centrala delarna i den finska miljölagstiftningen blir tidsenliga.

### 2. Nuläge

#### 2.1. Lagstiftning och praxis

Byggnadslagstiftningens historia och utveckling

Byggnadslagen trädde i kraft den 1 juli 1959. Genom den upphävdes stadsplanlagen (145/1931) och lagen om byggande på landsbygden (683/1945). Stadsplanlagen och den byggnadsstadga som hänförde sig till den var den första allmänna lagstiftning som gällde planläggning och byggande i Finland, fastän den i regel gällde endast stadsområden. Stadsplanlagen innehöll bestämmelser bl.a. om stadsplan, tomtindelning och utomplansbestämmelser. I byggnadsstadgan fanns utöver noggrannare bestämmelser bl.a. bestämmelser om byggnadslov, byggnadsarbetets övervakning samt byggnaders underhåll. Genom lagen om byggande på landsbygden kom byggnaderna på landsbygden allmänt att omfattas av förhandstillsyn (byggnadstillståndsplikt). I övrigt gällde lagen, i överensstämmelse med namnet, endast byggande och den innehöll inte några bestämmelser om planläggning.

Före stadsplanlagen hade administrativa bestämmelser utfärdats om städernas reglering och bebyggande och de viktigaste av dem var byggnadsordningarna. Som allmän



lagstiftning gällde endast en förordning angående allmänna grunder för städernas reglering och bebyggande från år 1856, som främst innehöll bestämmelser om brandsäkerhet. Före 1856 års förordning var den enda bestämmelse inom allmän lagstiftning 29 kap. 1 § byggnadsbalken i 1734 års lag, som förutsatte att normer på lägre nivå utfärdades. Några sådana normer utfärdades dock inte före 1856 års förordning.

Byggnadslagen baserade sig i stor utsträckning på de normer för planläggning och byggande som gällde vid den tidpunkt då lagen stiftades i synnerhet i fråga om detaljerad planläggning (stadsplanering) samt förhandstillsyn över byggandet. Det nya i byggnadslagen med tanke på planeringssystemet var de bestämmelser som gäller regionplan och generalplan. Nytt i byggnadslagen var också definitionen på tätbebyggelse med förbud mot att använda oplanerat område för tätbebyggelse. Dessutom reglerades flera enskilda frågor noggrannare i byggnadslagen och den förordning som utfärdades med stöd av den än i den lagstiftning som gällde tidigare.

Under den tid byggnadslagen har varit i kraft har den ändrats flera gånger. I form av en förteckning kan några av de viktigaste ändringarna anges som följer:

- lag 536/1960: byggnadsinspektörer blev i regel obligatoriska
- lag 239/1964: ersättning för anläggning av gata
- lag 301/1965: lantbruksområden av särskilda skäl i byggnadsplanen
- lag 330/1965: definition av våning m.m.
- lag 250/1966: uppgörandet av byggnadsplaner från länsstyrelserna till kommunerna och andra ändringar som gäller byggnadsplanläggning
- lag 493/1968: regionplan och generalplan (ändringar; olika generalplaner med tanke på rättsverkan) samt andra ändringar
- lag 626/1969: regler som gäller strandplan fogas till byggnadslagen samt andra ändringar
- lag 588/1973: överföringen av behörighet i planläggnings- och undantagslovsärenden från ministeriet till länsstyrelsen inleddes samt andra ändringar
- lag 611/1973: ändringar till följd av stiftandet av lagen om avloppsvattenavgift
- lag 674/1975: rivningslov för byggnader
- lag 580/1977: reformer som gäller byggnadstillsyn

- lag 609/1977: reformer i anslutning till inlösen
- lag 556/1981: ändringar i anslutning till stiftandet av marktäktslagen
- lag 61/1985: ändringar i samband med stiftandet av byggnadsskyddslagen
- lag 557/1989: byggnadsordning, byggnadstillsyn och byggbestämmelser
- lag 696/1990: bärkraftig utveckling och utökning av det kommunala beslutsfattandet i undantagslovsärenden och planläggning
- lag 1439/1992: ändringar till följd av direktivet om byggprodukter
- lag 469/1994: ändringar i anslutning till miljökonsekvensbedömning
- lag 769/1994: ändringar som gäller byggande (t.ex. rätt till kommunerna att bevilja undantagslov)
- lag 71/1995: ändring som gäller statliga myndigheter, genom vilken länsstyrelsens uppgifter överfördes till den regionala miljöcentralen
- lag 1062/1995: ändringar till följd av direktivet om byggprodukter samt andra ändringar som gäller byggande
- lag 929/1996: ändringar enligt vilka de arrangemang gällande behörighetsförhållandena mellan myndigheterna som möjliggjordes genom försöket med frikommuner, som upphörde vid utgången av 1996, blir permanenta samt ändringar som gäller uppdatering av planerna samt tidsplanering av genomförandet av dem
- lag 1097/1996: ändringar i samband med stiftandet av den nya naturvårdslagen (planeeringskyldighet i strandzon samt ändringar som gäller kraven på innehåll i planerna)

Historisk översikt över revideringen av byggnadslagen

En totalrevidering av byggnadslagen inleddes redan i slutet av 1960-talet, då riksdagen förutsatte (den 3 juni 1969) att åtgärder vidtas för åstadkommande av en totalrevidering av byggnadslagstiftningen. Ett första förslag till totalrevidering framlades av delegationen för planläggnings- och byggnadsärenden 1974 (kommittébetänkande 1974:44). Utgående från betänkandet färdigställdes förslag till ny byggnadslagstiftning 1977, 1981 och 1984. Dessa förslag ledde inte till avlåtande av någon regeringsproposition.

Då försöken att åstadkomma en reviderad byggnadslagstiftning inte ledde till några resultat, bemöttes ändringsbehoven bl.a. med

att kommunernas självständiga beslutsfattande och medborgarnas deltagande ökades genom separata delreformer. På 1990-talet gjordes flera sådana ändringar. Den 30 november 1994 avlät regeringen till riksdagen en proposition med förslag till lag om ändring av byggnadslagen (RP 320/1994 rd). Den syftade i främsta rummet till en omfördelning av de kommunala och de statliga myndigheternas befogenheter och uppgifter i ärenden som gäller planläggning samt annan styrning av markdisposition och byggande. Behandlingen av regeringens proposition förföll dock i riksdagen.

Allmänt om styrsystemet enligt byggnadslagen

De centrala elementen i styrsystemet enligt den gällande byggnadslagen är planeringskyldigheten när det gäller tätbebyggelse, planerna (regionplan, generalplan, stadsplan, byggnadsplan och strandplan) samt systemet med förhandstillsyn när det gäller byggande och andra åtgärder. Den kommunala byggnadsordningen, byggnads- och åtgärdsförbud samt undantagsförfaranden kompletterar styrsystemet. I lagen finns också bestämmelser som hänför sig till förvärv av behövlig mark för samhällsbyggande och gäller kommunens ersättningskyldighet.

De statliga och kommunala myndigheternas uppgifter vid planläggningen

Den högsta ledningen av och tillsynen över planläggningen och byggnadsväsendet ankommer på miljöministeriet. Den regionala miljöcentralen (fram till den 28 februari 1995 länsstyrelsen) skall utöva tillsyn över byggnadsväsendet och planläggningen inom sitt verksamhetsområde. Miljöministeriet och de regionala miljöcentralerna behandlar också de ärenden som särskilt åläggs dem i byggnadslagen, såsom fastställande av planer, undantagslov och ändringssökande. De statliga myndigheternas regionala behörighetsfördelning fastställs i byggnadsförordningen (266/1959).

Till en början skulle stads- och byggnadsplanerna och senare också strandplanerna underställas en statlig myndighet för fastställelse. Landsbygdskommunerna hade ingen självständig ställning i byggnadsplanläggningen. Överföringen av behörigheten till kommunerna inleddes redan 1967 genom

ändringen av byggnadslagen (250/1966). Då anförtroddes kommunerna bl.a. de uppgifter vid utarbetandet av byggnadsplaner och byggnadsordningar som länsstyrelsen hade skött i landskommunernas ställe.

Överföringen av behörighet från centralförvaltningen till länsstyrelserna och underlättandet av tillsynen över kommunerna inleddes 1973 genom ändringen av byggnadslagen (588/1973). Utvecklingsnivån i fråga om kommunens planläggningsväsende och huruvida det var fråga om en ändring av stads-, byggnads- eller strandplanen som skulle betraktas som väsentlig utgjorde grunden för beslutsfattandet på eget ansvar.

Överföringen av behörighet fortsatte 1990 genom ändringen av byggnadslagen (696/1990). En utgångspunkt för ändringen var att öka planmässigheten vid markanvändning. I ett beslut som gäller fastställande av generalplanen var det möjligt att på kommunens begäran bestämma att ett beslut om godkännande eller ändring av stads- eller byggnadsplan inom ett generalplaneområde inte behöver underställas för fastställelse.

Underställelse av kommunens byggnadsordning slopades 1990 genom ändringen av byggnadslagen (557/1989), som också innehöll en möjlighet att använda byggnadsordningen på ett mångsidigare sätt än tidigare vid styrningen av byggandet.

Riksomfattande planering

Den gällande lagstiftningen innehåller inga bestämmelser om riksomfattande planering av markanvändning. Olika statliga myndigheters planer anpassas till planeringen på kommunnivå främst via regionplanläggningen. Miljöministeriet har makt att bestämma om särskilda syftemål för regionplanläggningen. Dessutom inverkar de av statsrådet godkända riksomfattande program som gäller naturskyddet på styrningen av markanvändningen.

Regionplan

De bestämmelser i byggnadslagen som gäller regionplanläggning härstammar till största delen från 1968. En regionplan är en plan i allmänna drag angående nyttjande av områden i två eller flera kommuner. Uppgörandet och uppdateringen av regionplanerna ankommer för närvarande på förbunden på landskapsnivå (tidigare regionplansför-

bunden). Regionplanerna har uppgjorts stegvis för något delområde eller bestämda funktioner.

Miljöministeriet skall bl.a. förordna att en regionplan skall uppgöras och i normala fall fastställa regionplanerna. Statsrådet fastställer regionplanerna, om något ministerium i motsats till miljöministeriet motsätter sig fastställandet av en regionplan till någon väsentlig del. När det gäller regionplanläggningen har styrningen från statens sida de senaste tiderna framför allt syftat till att främja riksomfattande mål för markanvändningen.

Regionplanen skall tjäna till ledning för en mera detaljerad planläggning. Myndigheterna skall, då åtgärder angående nyttjande av område planeras, tillse att åtgärderna inte försvårar regionplanens genomförande. Regionplanens rättsverkningar när det gäller markägarna hänför sig i första hand till det byggnadslov som skall sökas för nybyggnad. När ett sådant tillstånd beviljas skall det tillses att områdets nyttjande för det i regionplanen avsedda ändamålet inte försvåras. Förvägrande av byggnadslov får dock inte åsamka markägaren betydande olägenhet. I annat fall skall området inlösas eller skäligen ersättning för olägenheten betalas till markägaren.

### Generalplan

En generalplan uppgörs till grund för en detaljerad planläggning samt för planeringen av byggandet och markdispositionen i övrigt i kommunen. Den anger huvuddragen av markens nyttjande för olika ändamål. Generalplanen antas av kommunfullmäktige. Generalplanen kan också godkännas i etapper.

I städerna är en generalplan obligatorisk. I andra kommuner skall en generalplan uppgöras om detta anses nödvändigt.

Genom 1968 års lagändring (493/1968) ändrades de bestämmelser som gäller generalplanläggning så att det blev möjligt att uppgöra generalplaner med olika rättsverkningar. Den generalplan som fullmäktige antar utgör grund för planeringen av markanvändningen i kommunen. Den kan utgöra grund för det inlösningstillstånd som beviljas kommunen. Några andra rättsverkningar har den inte.

En fastställd generalplan tjänar till ledning vid uppgörande av en detaljerad plan och då åtgärder i övrigt vidtas för reglering av nytt-

jandet av områden. En fastställd generalplan har också styrande verkan på myndigheternas verksamhet och till den hänför sig en villkorlig byggnadsinskränkning på samma sätt som när det gäller regionplan. I beslut om fastställande av en generalplan kan på kommunens begäran bestämmas att mera detaljerade planer som uppgörs på generalplaneområdet inte behöver underställas en statlig myndighet. En fastställd generalplan kan utgöra grund för byggande i en strandzon.

### Stadsplan och tomtindelning

En stadsplan uppgörs för ingående reglering och bebyggande av stad. Stadsplanen skall uppgöras efter hand som utvecklingen kräver det. I stadsplanen avsätts områden för olika ändamål samt meddelas stadsplanebestämmelser som är nödvändiga för bebyggande av området eller dess nyttjande på annat sätt.

Tomtindelning är en bindande plan för indelning av ett till byggnadskvarter hörande område i tomter. En tomtindelning skall uppgöras då markägaren anhåller om det eller då det annars befinns nödigt. Tomtindelningen godkänns av stadsstyrelsen. Tomtindelningen kan också godkännas i samband med stadsplanen. Stadsstyrelsens beslutanderätt kan överföras på någon nämnd eller tjänsteinnehavare.

En nybyggnad får inte uppföras i strid med stadsplan eller tomtindelning. I stadsplanen kan uppförande av en nybyggnad förbjudas för högst tre år, om det är nödvändigt för tidsplaneringen av genomförandet av planen.

### Byggnadsplan

Byggnadsplanen är en detaljerad plan för andra än stadskommuner. En byggnadsplan uppgörs för tätbebyggelse och annat sådant område där en ingående reglering av byggandet och annan användning av marken är påkallad. Planen skall uppgöras efter hand som utvecklingen det kräver.

### Strandplan

Genom ändringen av byggnadslagen (1097/1996), som hänförde sig till totalrevideringen av naturvårdslagen, infördes planeringskyldighet för stränderna vid havet och

vattendrag vid ingången av 1997. Byggnad och vissa åtgärder som kraftigt förändrar naturen är möjliga i en strandzon i regel endast om området har en gällande fastställd generalplan eller detaljplan.

Strandplanen kvarstod som ett styrmedel för fritidsbebyggelse och annan markanvändning i strandområden. Uppgörandet av strandplan åligger med avvikelse från de övriga planerna markägarna. Strandplanen antas av kommunfullmäktige.

### Krav på innehållet i planerna

Kraven på innehållet i de olika planerna, dvs. de bestämmelser som gäller de innehållsmässiga kvalitetskraven för planerna, avviker i betydande grad från varandra i byggnadslagen. De krav som gäller innehållet i planerna med allmänna drag (regionplan och generalplan) är knapphändiga. De bestämmelser som gäller uppgörande av stadsplan är däremot relativt detaljerade. De krav som gäller innehållet i en stadsplan åligger den som uppgör planen att beakta bl.a. ett ändamålsenligt utnyttjande av området, sundheten, brandsäkerheten, samfärdseln, trevnaden och skönheten samt naturvärden och kulturella värden. De möjliggör också ändringssökande på dessa grunder. Till alla planer hänför sig dessutom innehållsmässiga krav som gäller markägarens rättsskydd.

För att säkerställa en tidsenlig planläggning skall kommunerna se till att planerna är tidsenliga och vid behov vidta åtgärder för att ändra föråldrade stads- och byggnadsplaner.

### Medborgarnas möjligheter att delta i planläggningen

I byggnadslagen finns bestämmelser om allmän information om planläggningen och om medborgarnas möjligheter att delta i planläggningen i dess olika skeden. De myndigheter som utarbetar planerna skall informera om planläggningen så att de som berörs av saken har möjlighet att följa och påverka planläggningen. Procedurmässigt sker deltagandet i två steg, dvs. då planen bereds och då den utarbetas.

När en plan bereds skall ägarna av mark på området och de vilkas boende, arbete eller övriga förhållanden i avsevärd mån kan påverkas, ges tillfälle att yttra sig antingen skriftligen eller muntligen. I samband med

hörandet i beredningsskedet kan också andra medlemmar av kommunen och alla de vilkas förhållanden kan påverkas av lösningen yttra sig. Då tillfälle ges att yttra sig skall de intresserade informeras om utgångspunkterna för utarbetandet och gällande begränsningar, de allmänna målen för utarbetandet samt eventuella olika alternativ för de lösningar som kommer upp i samband därmed.

Då en plan utarbetas skall förslaget anslås offentligt innan planen godkänns. Markägarna och medlemmarna av kommunen skall då ges tillfälle att framställa skriftliga anmärkningar mot förslaget. Då kan exakta förslag till ändringar av innehållet i planen framläggas och de framförda åsikterna bli beaktade vid det kommunala beslutsfattandet. Ikraftträdandet av en plan skall offentliggöras genom kungörelse.

För det allmänna främjandet av informationen skall kommunen minst en gång om året göra upp en planläggningsöversikt, i vilken redogörs för de planärenden som är anhängiga eller blir anhängiga i kommunen under den närmaste tiden och som inte är av ringa betydelse. Utöver planärenden redogörs i översikten för sådana beslut och åtgärder av kommunen som direkt inverkar på planläggningens utgångspunkter och mål.

### Byggnadsordning

I den kommunala byggnadsordningen meddelas sådana föreskrifter som förutsätts av de lokala förhållandena. Föreskrifterna kan bl.a. gälla byggnadsplatsens och byggnadens storlek, byggnadens placering, anpassningen av byggnaden till miljön och byggnadssättet. I byggnadsordningen kan också bestämmas om lättnader i det tillståndssystem som gäller byggande. Byggnadsordningen godkänns av kommunfullmäktige.

### Byggnadsförbud

För de olika planerna finns i byggnadslagen bestämmelser om byggnadsförbud under den tid planläggningsarbetet pågår och förutsättningarna för att förlänga förbuden. I lagen finns också bestämmelser om byggnadsförbud som tar sikte på tidsplaneringen av genomförandet av planerna.

## Undantagslov

Miljöministeriet och de regionala miljöcentralerna har omfattande möjligheter att bevilja undantag som gäller byggande. Ministeriet eller den regionala miljöcentralen kan enligt en särskilt fastställd befogenhetsfördelning bevilja undantagslov för bildande av tätbebyggelse i ett område för vilket någon stadsplan, byggnadsplan eller strandplan inte har fastställts. Nämnade myndigheter har dessutom rätt att på vissa grunder bevilja undantag från en bestämmelse, föreskrift, ett förbud eller annan inskränkning som gäller byggande och som ingår i byggnadslagen eller har meddelats med stöd av den. Beslutsfattandet i ärenden som gäller undantagslov överfördes i betydande mån till kommunerna genom en delreform av byggnadslagen 1990.

## Inlösnings- och ersättningsfrågor

Kommunen har rätt att direkt med stöd av byggnadslagen lösa in områden som i stadsplanen eller byggnadsplanen har avsatts för allmänna ändamål. Utan särskilt tillstånd har kommunen också rätt att lösa in en obebyggd tomt som inte har bebyggt på det sätt som byggnadsuppmaningen förutsätter. I byggnadslagen ingår dessutom flera inlösningsgrunder med stöd av vilka kommunen kan få tillstånd till inlösen av mark som behövs för samhällsbyggande.

Kommunen är under vissa förutsättningar skyldig att lösa in ett område som i stadsplanen har avsatts för annat ändamål än enskild byggnadsverksamhet. En skyldighet med i stort sett samma innehåll hänför sig till byggnadsplanen.

Staten har inlösningsrätt och inlösnings-skyldighet, om området har avsatts för statens behov.

## Byggande och byggnadstillsyn

Styrningen av byggandet har fördelats mellan lagen, förordningen och byggbestämmelserna. I byggnadslagstiftningen uppställs krav för byggandet vilkas syfte är att garantera en miniminivå när det gäller säkerhet, sundhet och energihushållning. Avsikten med styrningen av byggandet är att byggnaderna skall vara hållfasta, byggnadsbeståndet kunna utnyttjas på ett mångsidigt sett och vara lämpligt också för rörelsehindrade.

De bestämmelser som gäller byggandet gäller i regel slutresultatet och de kvalitetskrav som ställs på det. Byggbestämmelsesamlingen innehåller byggnadstekniska föreskrifter som skall iakttas i nybyggnadsprojekt. Byggbestämmelserna innehåller också anvisningar som inte är förpliktande.

Iakttagandet av byggnadslagen och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den övervakas vid den tillståndsprovning som gäller byggande. Avsikten med byggnadstillsynen är att säkerställa att den som inleder ett byggnadsprojekt har sört för att byggnaden uppfyller byggbestämmelserna. Tillsynen anpassas efter projektets art, omfattning och det yrkesmässiga kunnandet hos den som inleder byggnadsprojektet.

Föreskrifterna i byggbestämmelsesamlingen tillämpas också på ändringar och reparationer som kräver byggnadslov eller annat tillstånd eller skall godkännas av byggnadstillsynsmyndigheten. I fråga om ändringar och reparationer skall föreskrifterna i byggbestämmelsesamlingen, utgående från byggnaden och dess användning före ansökan om tillstånd, tillämpas så som åtgärdens art och omfattning samt byggnadens planerade användning kräver. Det skall dock ses till att säkerheten för dem som använder byggnaden inte äventyras och att de sanitära förhållandena för dem inte försämras. Fastän utgångspunkten för byggnadslagstiftningen har varit att styra nybyggandet, har reglerna redan från och med 1970-talet utvecklats så att de beaktar reparationsbyggandets särdrag.

Jämfört med planläggningen har de delreformer som gäller byggandet vanligen varit relativt små. Som ändringar vilka inverkat på systemet enligt lagen kan dock nämnas färdigställandet av Finlands byggbestämmelsesamling 1975 och 1977 års ändringar i förvaltningen av kommunernas byggnadstillsyn. Eftersom största delen av byggandet regleras i byggnadsförordningen, har de övriga delreformerna huvudsakligen skett på förordningsnivå.

Innevarande årtionde har varit en tid av förändring när det gäller styrningen av byggandet. År 1990-1992 genomfördes en relativt omfattande delreform av lagen och förordningen samt av byggbestämmelserna och kommunernas byggnadsordningar, genom vilken styrningen av byggandet moderniserades. En förnyelse av byggnadsförordningen och byggbestämmelserna gällande planering av bostäder genomfördes 1993. De principer

inom byggandet och organiseringen av förvaltningen av byggnadstillsynen som hade tillämpats inom försöket med frikommuner genomfördes genom en ändring av byggnadslagen 1994.

År 1995 genomfördes alla de ändringar som Europeiska gemenskapernas direktiv om byggprodukter förutsatte i byggnadslagen. Som arrangemang vilka den inre marknaden kräver ingår i författningarna väsentliga krav för byggandet, arrangemang som gäller de krav som skall ställas på byggprodukter samt förfaranden för påvisande av produktens överensstämmelse med uppställda krav.

### Systemet för ändringssökande

Systemet för ändringssökande i anslutning till planläggning baserar sig på kommunallagen och kommunmedlemmarnas omfattande besvärsmätt. I första instans har besvärsvägen följt förvaltningslinjen. Genom fortsatta besvär har det varit möjligt att överföra planlösningarna till högsta förvaltningsdomstolen för prövning.

I ett beslut om godkännande av en plan kan varje kommunmedlem söka ändring på laglighetsgrund. Som laglighetsfrågor prövas också planens sakinnehåll, såsom uppfyllande av de krav i byggnadslagen som gäller miljöns tillstånd eller markanvändningens ändamålsenlighet.

Besvären anförs hos förvaltningsmyndigheten, i enlighet med befogenhetsfördelningen antingen hos miljöministeriet eller den regionala miljöcentralen. Också i de fall då planbeslutet inte skall underställas, skall besvären anföras hos den myndighet hos vilken besvär över motsvarande planbeslut anförs i det fall att planen underställs.

Över miljöministeriets och den regionala miljöcentralens beslut kan fortsatta besvär anföras hos högsta förvaltningsdomstolen. Rätten att anföra fortsatta besvär begränsades i någon mån genom den lagändring som trädde i kraft 1990. Med stöd av den får fortsatta besvär inte anföras över en detaljerad plan till den del markanvändningen på området har avgjorts i den fastställda generalplanen. I övrigt har rätten att anföra fortsatta besvär inte begränsats.

Ca 10 % av planbesluten inkommer till besvärsmyndigheterna för prövning. I praktiken anförs hälften av de besvär som gäller en plan i egen sak t.ex i egenskap av mark-

ägare. En lika stor mängd av besvären anförs i allmänare intresse. De gäller t.ex. miljöns tillstånd, naturskydd och skydd av byggnader eller trygghet av tillräckliga rekreatiomsområden.

Undantagsloven avgörs för närvarande av kommunen, den regionala miljöcentralen och miljöministeriet. Besvär över kommunens beslut anförs hos den regionala miljöcentralen eller miljöministeriet i enlighet med den fastställda befogenhetsfördelningen. Besvär över beslut om undantagslov som i första instans har fattats av den regionala miljöcentralen anförs hos miljöministeriet. Besvär över miljöministeriets och den regionala miljöcentralens beslut i ett besvärärende anförs hos högsta förvaltningsdomstolen.

När det gäller förhandstillsynssystemet, dvs. systemet med byggnadslov och åtgärds-tillstånd, baserar sig ändringssökandet på förvaltningsbesvär så att besvär över den kommunala byggnadstillsynsmyndighetens beslut alltid kan anföras hos länsrätten. Över länsrättens beslut får fortsatta besvär anföras hos högsta förvaltningsdomstolen. Besvärsmätt i dessa ärenden har grannarna och de vilkas intressen eller rättigheter kan beröras av beslutet.

## 2.2. Den internationella utvecklingen och lagstiftningen i utlandet

### Allmänt

I flera europeiska länder har den lagstiftning som gäller planläggning och byggande reviderats i sin helhet under 1980- och 1990-talet. Den efterkrigstida lagstiftningen har ändrats så att den motsvarar utmaningarna i slutet av århundradet och på 2000-talet. De multinationella normerna har också allmänt påverkat utvecklandet av lagstiftningen. Inom planläggnings- och byggnadsrättsens område finns det emellertid inga egentliga multinationella normer som baserar sig på internationella överenskommelser, men globaliseringen och internationaliseringen har inverkat också på utvecklandet av lagstiftningen och de praktiska åtgärderna.

Många åtgärder och normer inom Europeiska unionen påverkar också planeringen av markanvändningen i medlemsstaterna. Av dessa normer inverkar i synnerhet rådets direktiv 92/43/EEG om bevarande av livsmiljöer samt vilda djur och växter, nedan habitatdirektivet, och rådets direktiv 79/409/EEG

om bevarande av vilda fåglar, nedan fågel-direktivet, samt vissa direktiv som gäller miljövård, t.ex. rådets direktiv 85/337/EEG om bedömning av inverkan på miljön av vissa offentliga och privata projekt, också på planeringen av markanvändningen och den lagstiftning som gäller den. Av andra åtgärder som inverkar på markanvändningen och planeringen av den kan nämnas de europeiska nätverken (Trans-European Networks) och strukturfondernas ekonomiska stödformer. Inom byggandet har rådets direktiv 89/106/EEG om tillnärmning av medlemsstaternas lagar och andra författningar om byggprodukter, nedan byggproduktdirektivet, som i och för sig innebär produktreglering som hänför sig till varors fria rörlighet, betydelse både för den praktiska byggverksamheten och myndighetstillsynen över den.

#### Lagstiftningen om planläggning och byggande i vissa länder

I de flesta europeiska länder finns de bestämmelser som gäller planering av markanvändningen och byggande i en och samma "planläggnings- och byggnadslag", som dock på sätt och vis är delad i två delar, dvs. reglering av planeringen och reglering av byggandet. Av de länder som beaktas nedan, dvs. Sverige, Norge, Danmark, Tyskland, Frankrike, Belgien och Nederländerna, har regleringen genomförts i två separata lagar endast i Danmark.

I **Sverige** reviderades den lagstiftning som gäller planläggning och byggande 1987. Den nya plan- och bygglagen trädde i kraft den 1 juli 1987. Under den tid lagen har varit i kraft har vissa ändringar gjorts i den, men i stora drag motsvarar regleringen den ursprungliga lagen. Till de redskap som används vid planeringen av markanvändningen hör regionplan, översiktsplan och detaljplan. Stommen i det tillståndssystem som gäller byggande utgörs av bygglov, rivningslov och marklov. I Sverige grundar sig planeringen av markanvändningen på riksnivå på lagen om hushållning med naturresurser m.m., som stiftades samtidigt med plan- och bygglagen.

I **Norge** stiftades plan- och byggnadslagen (plan- og bygningslov) 1985. De olika plantyperna enligt den är regionplan (fylkesplan), generalplan (kommuneplan) och detaljplan (reguleringsplan eller bebyggelsesplan). Lagen innehåller också bestämmelser

om föreskrifter på riksnivå. Uppförande av nya byggnader, olika åtgärder och rivning av byggnader är beroende av tillstånd. I det förhandstillsynssystem som gäller byggande gjordes betydande ändringar 1997. I lagen finns också mycket täckande bestämmelser om miljökonsekvensbedömning och bedömning av andra verkningar, vilka skall iaktas både vid planläggning och övrig markanvändning.

Den **danska** lagen om planläggning (lov om planlægning) är från 1991 och den lag som gäller byggande (byggelov) från 1995. De danska plantyperna är regionplan, generalplan (kommuneplan) och lokalplan. Landet är dessutom indelat i zoner som omfattas av olika allmänna bestämmelser om markanvändning. Skyldigheten att ansöka om tillstånd gäller byggande (byggetilladelse), mindre åtgärder, ändring av användningssyfte och rivning av byggnader.

Lagstiftningen i **Tyska** förbundsrepubliken (Baugesetzbuch) är från 1986. Dessutom har de 13 delstaterna egna bestämmelser som gäller planläggning och byggande och som i viss mån avviker från varandra. De egentliga plantyperna är generalplan (Flächennutzungsplan) och detaljplan (Bebauungsplan). I Tyskland finns flera "regionala" plantyper och de är något olika i de olika delstaterna. De största har en utvecklingsplan som gäller hela delstaten (Landesentwicklungsplan eller Landesentwicklungsprogramm) och en regionplan (Regionplan eller Gebietesentwicklungsplan eller Raumordnungsplan), som uppgörs antingen av den regionala myndigheten (Regierungsbezirke) eller "länet" (Landkreise) eller ett regionalt planeringsorgan som kommunerna har inrättat. Enligt de tyska bestämmelserna på förbundsstatsnivå är uppförande av byggnader, ändring av byggnaders användningssyften och rivning av byggnader beroende av tillstånd.

I **Frankrike** kodifierades de egentliga normer som gäller planläggning och byggande till ett lagverk som heter Code de l'Urbanisme 1973. En viktig ändring som gäller planläggning gjordes i lagen 1983, varvid behörigheten mellan kommunerna och staten när det gäller planläggning ändrades. I lagen har utöver detta gjorts flera ändringar. Vid sidan av Code de l'Urbanisme stiftades en "planerings- och utvecklingslag" 1995 (Loi d'orientation sur le développement et l'aménagement du territoire), som främst gäller planläggningen på riksnivå. Erfaren-

heterna av tillämpningen av denna nya lag är emellertid ännu inte nämnvärda. I Frankrike finns inte något allmänt regionalt lagbaserat planläggningssystem eller några normer som gäller kommunal generalplanläggning. I Frankrike kan dock kommunerna, som sammanlagt är ca 36 500 till antalet, i samarbete uppgöra översiktliga planer som gäller flera kommuner (schéma directeur). Dessutom har regionala planer som baserar sig på särskilda normer utarbetats speciellt i omgivningen kring Paris och i vissa andra områden (Korsika och "områdena bortom havet"). Den franska kommunala (detaljerade) plantypen är plan d'occupation des sols, som också kan täcka en hel kommun, dvs. den kan således jämföras med en översiktlig plan. I Frankrike kräver byggande och ändring av byggnaders användningssyfte tillstånd av myndighet.

Den **belgiska** byggnadslagen (på flamländska Wet Houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en Stedebouw) är från 1962, då den gällde landets hela territorium. I Belgien började "förbundsstatsutvecklingen" redan innan förbundsstaten bildades formellt och byggnadslagen har ändrats på något olika sätt i Flandern och Wallonien och i Bryssel, som utgör delar av förbundsstaten. I Belgien finns det i princip fyra planeringsnivåer, dvs. två regionala (streek och gewest), en som gäller hela kommunen (generalplanering) och en som gäller del av en kommun (detaljplanering). I praktiken har planer utarbetats främst endast på regional nivå (Gewestplan) och kommunal detaljplansnivå (Bijzonder Plan van Aanleg). I Belgien kräver byggande och andra åtgärder, ändring av användningssyfte och rivning av byggnader tillstånd av myndighet.

Den **nederländska** byggnadslagen, Wet op de Ruimtelijke Ordening, är från 1965. I lagen gjordes viktiga ändringar 1985 och 1994. Till markanvändningsplanerna enligt den nederländska byggnadslagen hör Streekplan på regional nivå, Structuurplan på kommunnivå (en översiktlig plan) och Bestemmingsplan (detaljplan). I Nederländerna kräver byggande, åtgärder och ändring av byggnaders användningssyfte tillstånd av myndighet.

Riksomfattande markanvändningsintressen i Sverige, Norge och Danmark

I **Sverige** finns de bestämmelser som gäller markanvändning på riksnivå i lagen om hushållning med naturresurser m.m. (1987:12), som tillämpas parallellt med plan- och bygglagen. Enligt lagen om hushållning med naturresurser m.m. skall bestämmelserna i den tillämpas vid planläggning och annan planering av markanvändning.

Tillsynen över uppnåendet av de *riksomfattande målen* ankommer på länsstyrelsen. I 12 kap. plan- och bygglagen finns särskilda bestämmelser om kontroll beträffande områden av riksintresse. Länsstyrelsen har rätt att pröva kommunens beslut som gäller planläggning med tanke på riksomfattande intressen och intressen som gäller flera kommuner, hälsofrågor och risken för olyckshändelser (12 kap. 1 §). Länsstyrelsen skall inom tre veckor underrätta kommunen om huruvida prövning av kommunens beslut skall ske. Länsstyrelsen kan upphäva kommunens beslut om planläggning om ovan nämnda intressen äventyras (12 kap. 3 §). Regeringen har motsvarande rätt när det gäller regionplaner. Regeringen skall använda sin prövningsrätt inom tre månader. Regeringen kan också bestämma att kommunen inom en viss tid skall anta, ändra eller upphäva en plan för att tillgodose riksomfattande intressen. Regeringen kan också låta upprätta en planändring på kommunens bekostnad.

*Lagen om hushållning med naturresurser m.m.* innehåller särskilda hushållningsbestämmelser för vissa områden i landet (3 kap.). Till dessa områden hör för det första områden som är av riksintresse med tanke på turism och friluftsliv, och inom dem skall dessa riksintressen beaktas särskilt då tillståndsbeslut och andra beslut fattas. Det är fråga om de kust- och strandområden och andra områden som nämns i lagen. På vissa kustområden är det förbjudet att placera bestämda funktioner som nämns i lagen (förteckningen i 4 kap. 1 §). Dessutom begränsas byggandet av fritidsbostäder i vissa områden så att endast kompletteringar till befintlig bebyggelse är tillåtna.

I bestämda fjällområden (en förteckning finns i lagen) är endast byggande som behövs för rennäringen, den bofasta befolkningen, forskningen och det rörliga friluftslivet tillåtet. Andra åtgärder får vidtas endast om det kan ske utan att området karaktär



påverkas. I nationalälvarna (Torneälven, Kalixälven, Piteälven och Vindelälven) och i vissa i lagen nämnda områden är vattenkraftsbyggande förbjudet.

I lagen finns också bestämmelser om en nationalstadspark (3 kap. 7 §), som definieras direkt i lagen (Ulriksdal - Haga - Brunnsviken - Djurgården). Inom en nationalstadspark får bebyggelse komma till stånd och åtgärder vidtas endast om det kan ske utan intrång i parklandskap eller naturmiljö och utan att landskapets natur- och kulturvärden i övrigt skadas.

Enligt 4 kap. lagen om hushållning med naturresurser m.m. kräver vissa funktioner (en förteckning med 10 punkter) alltid tillstånd av regeringen. Till dessa funktioner hör bl.a. metallindustri, pappers- och massindustri, oljeraffinaderier och andra dylika anläggningar, fabriker för framställning av baskemikalier eller gödselmedel, cementfabriker, kärnkraftverk, förbränningsanläggningar på 200 MW, flera än tre vindkraftverk (med en effekt av minst 10 MW), lagring av naturgas (över 50 milj. m<sup>3</sup>), anläggningar för behandling av problemavfall (över 10 000 ton/år) samt utvinning av ämnen eller material i fjällområden. Regeringen får också besluta att tillstånd krävs för andra funktioner av betydande omfattning eller med betydande verkningar. Regeringen får också medge undantag från kravet på tillstånd. En ansökan om tillstånd enligt 4 kap. skall innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

I den *norska* plan- och bygglagen (plan- och bygningslov) ingår ett särskilt kapitel om planläggning på riksnivå (IV kap. Planläggning på riksnivå), som innehåller tre olika instrument när det gäller planläggning på riksnivå, dvs. riksomfattande bestämmelser (rikspolitiska bestämmelser), byggnadsinskränkningar som gäller stränder och statens möjlighet att ändra kommunala planer.

Rätten att utfärda *riksomfattande bestämmelser* tillkommer landets regering ("konungen"). Den kan uppställa allmänna mål och ramar och dra upp riktlinjer för fylkenas och kommunernas fysiska, ekonomiska och sociala utveckling, genom vilka grunden för planeringen skapas. I praktiken har detta skett i samarbete med parlamentet (stortinget) och initiativet kan i praktiken också komma från parlamentet. Bestämmelserna kan också vara konkreta bestämmelser som gäller ett visst område. Bestämmelser

har utfärdats bl.a. om barnens och ungdomarnas intressen vid planläggningen (1992), om riksintressen när det gäller Oslofjordens stränder (1993), om områdes- och trafikplanering (1993) och om skyddade vattendrag (1994). Med tanke på riksintressen och regionala intressen kan också ett 10 års förbud som gäller en viss utveckling inom ett bestämt område meddelas genom dessa bestämmelser, och förbudet kan förlängas med fem år. Då får bebyggelse inte ske eller andra åtgärder vidtas utan ministeriets samtycke. Denna typ av bestämmelser har uppenbarligen använts ytterst sällan.

*Strandbyggnadsförbud* gäller på 100 meters avstånd från sjöstränderna. Förbudet gäller inte områden med tätbebyggelse eller områden som har en detaljplan (reguleringsplan eller strandplan) eller i vissa fall generalplan. Förbudet gäller inte heller allt byggande, och sådant byggande som är nödvändigt med tanke på jordbruket, fisket och energihushållningen omfattas inte av förbudet. Förbudet gäller inte heller bryggor, allmänna badinrättningar (badeanlegg) och toaletter inom fritidsområden och inte heller byggande i naturskyddssyfte inom naturskyddsområden.

En *statlig detaljplan* (reguleringsplan) och en sådan del av en generalplan som gäller ett område kan uppgöras för att tillgodose viktiga riksintressen eller intressen som gäller flera kommuner (byggnad, inrättning eller skydd) eller av andra samhälleliga skäl. Då skall planen uppgöras antingen av kommunen eller en statlig myndighet.

I 2 kap. i den *danska* planläggningslagen (planlægningslov) finns bestämmelser om planläggning på riksnivå (landsplanlægning) och i lagens 3 kap. finns bestämmelser om planläggning i kustområdena. Landet är dessutom indelat i olika zoner, dvs. stadszoner (byzoner), semesterbostadszoner (sommerhusområden) och landsbygdszoner (landzoner) samt kustnärhetszoner (kystnærhedszoner). I dessa olika zoner gäller från varandra avvikande bestämmelser som styr planeringen av markanvändningen samt begränsningar som direkt gäller markanvändning. T.ex. i landsbygdszonen gäller allmänt bygg-, åtgärds- och styckningsförbud, från vilket undantag dock kan medges med tillstånd av myndigheten.

De egentliga instrumenten som gäller planläggning på riksnivå enligt 2 kap. hänför sig till den sammanfattande fysiska riksplan-

läggningen och miljöministeriets rätt att styra med hjälp av riktlinjer.

Miljöministeriet ansvarar för den sammanfattande fysiska planläggningen på riksnivå och utarbetandet av de utredningar som hänför sig till den. Miljöministeriet skall ge det nya parlamentets (folketinget) miljö- och planläggningsutskott en redogörelse om riksplanläggningen. De tre tyngdpunkterna i den redogörelse som gavs 1996 var ett balanserat stadssystem (balance i bysystemet), rörligt friluftsliv på miljöns villkor (tilgængelighed på miljøets præmisser) samt natur- och kulturarvet genom den sammanfattande riksplanläggningen (natur- og kulturarv gennem sammenfattende landsplanlægning).

Miljöministeriets rätt att styra planläggningen konkretiseras i de riktlinjer som gäller planläggningen på riksnivå och som ministeriet kan fastställa med tanke på riksinressen och för säkerställande av planläggningens kvalitet. De riksomfattande riktlinjerna genomförs i synnerhet via regionplanläggningen. I praktiken utarbetas de i samarbete med andra myndigheter och parlamentets miljö- och planläggningsutskott och sålunda konkretiserar de regeringens politik. Riktlinjer har utarbetats t.ex. för planläggningen av kustområdena (Cirkulære 1991-12-19 nr 215 om planlægning og administration af kystområderne). Riktlinjerna kan också vara ytterst konkreta så att en viss funktion kan anvisas till en bestämd plats eller ett "tillägg" till regionplanen göras med hjälp av dem. I praktiken har man t.ex. ingripit i placeringen av en flyktningcentral, i området kring Stora Bält och i en naturgasanläggning. Med hjälp av riktlinjerna är det också möjligt att ingripa i den kommunala planläggningen.

I anslutning till styrningen av markanvändningen på riksnivå kan miljöministeriet också i vissa fall besluta ta över amtsrådets eller kommunstyrelsens beslutanderätt som gäller undantagslov, tillstånd eller förbud. På detta sätt har ingrepp gjorts t.ex. i en medeltida "gasdepot" i Bornholm, Kastrups flygplats, Christiania och placeringen av egnahemshus i strandområde.

Till styrningen på riksnivå hänför sig också möjligheten att använda ekonomiskt stöd och möjligheten att befria amtsrådet eller kommunstyrelsen från tillämpningen av vissa bestämmelser för tryggnad av lagens syften. Miljöministeriet kan dessutom ålägga amtsrådet eller kommunfullmäktige att ut-

arbeta utredningar för den riksomfattande planläggningens behov. Denna skyldighet kan också gälla enskilda, då det är fråga om miljökonsekvensbedömning vid placeringen av större anläggningar.

### Regionplanering i Sverige, Norge och Danmark

I **Sverige** har regionplanering använts i begränsad omfattning, dvs. regionplanernas roll avviker t.ex. från regionplanerna i Finland. Regionplaneringen i Stockholmsregionen bygger på en särskild lag (Lag om regionplanering för kommunerna i Stockholms län, 1987:147). Också i Sverige omfattar regionplanen flera kommuner och landets regering kan besluta att för planeringsuppgiften utse ett regionplaneorgan som skall utarbeta en regionplan under en viss tid. Ett sådant organ kan dock inte utses, om kommunerna i området motsätter sig det. Den viktigaste av regionplanens rättsverkningar är den styrande verkan den har på planeringen på lägre nivå. Regionplanen gäller dock under en tid av högst sex år.

Planeringsinstrumentet för den regionala markanvändningen i **Norge** är fylkesplan (regionplan), som uppgörs av fylkeskommunen ("länsamkommun"). I regionplanen sammanfattas statens, fylkeskommunens och kommunernas fysiska, ekonomiska, sociala och kulturella verksamhet. I regionplanen, som är obligatorisk, anges de långsiktiga målen och riktlinjerna, ett verksamhetsprogram samt riktlinjerna för användningen av områden och naturresurser i flera kommuner. Planeringen skall utgå från ekonomiska och andra förutsättningar för genomförandet. I lagen finns också bestämmelser om planläggning som gäller flera regioner, om vilken ministeriet kan meddela föreskrifter. Dessutom är Oslo stad ensam en fylkeskommune enligt lagen.

Regionplanen utgör grunden för funktioner som gäller flera kommuner samt styr den kommunala och statliga planläggningen. Regionplanen binder också de statliga myndigheterna så att de i fylkeskommunen skall anhängiggöra ett ärende som gäller avvikelse från regionplanen.

I **Danmark** skall varje amtskommun ha en regionplan, som skall spänna över en tid av 12 år. I kommunerna i Köpenhamns- och Fredriksbergsregionen ersätter generalplanen regionplanen. I regionplanen anges riktlin-

jerna för placeringen av olika former av verksamhet. I lagen finns en förteckning med 13 punkter över riktlinjerna för olika funktioner. Inte heller i Danmark får regionplanen uppgöras i strid med riksintressena. Behovet att revidera en regionplan skall prövas med fyra års mellanrum. Regionplanens rättsverkningar hänför sig till styrningen av den övriga planläggningen, men genom den kan också den övriga markanvändningen styras med hjälp av riktlinjer för olika områden.

### Översiktsplanering i kommunerna i Sverige, Norge och Danmark

I **Sverige** skall varje kommun ha en översiktsplan som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen är dock inte bindande för myndigheter och enskilda (1 kap. 3 §). I översiktsplanen skall redovisas de allmänna intressen och de miljö- och riskfaktorer som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområden. Av planen skall således framgå grunddragen i fråga om den avsedda användningen av mark- och vattenområden, kommunens syn på hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras samt hur kommunen avser att tillgodose riksintressena.

I **Norge** är kommuneplanen den kommunala översiktliga planen, som består av två delar, dvs. en områdesdel och en allmän del. Kommunerna är skyldiga att bedriva fortgående generalplanläggning för samordnande av den fysiska, ekonomiska, sociala och kulturella utvecklingen och varje kommun skall uppgöra en generalplan. I generalplanens långsiktiga allmänna delen skall målen och riktlinjerna för kommunens utveckling anges och i områdesdelen användningen av områden och naturresurser. Den kortsiktiga planen innehåller ett verksamhetsprogram för de närmaste åren. Kommunen skall minst en gång under valperioden bedöma behoven av ändringar i generalplanen. Departementet kan meddela närmare föreskrifter om generalplanssamarbete mellan flera kommuner. I lagen finns relativt detaljerade bestämmelser om användningssyftena för de områden som skall avsättas i generalplanens områdesdel.

Generalplanen utgör grunden för planeringen av markanvändningen och byggandet. Vissa byggnader och funktioner som inte omfattas av den allmänna förhandstillsyns-

kontrollen samt byggnader som kräver byggnadslov får inte uppföras eller placeras i strid med generalplanen. Generalplanen åsidosätter också äldre föreskrifter på riks-nivå som gäller markanvändning samt detaljplanerna, i den mån det finns föreskrifter om dem i generalplanen. Inlösen av obebyggt område kan också basera sig på generalplanen.

I **Danmark** skall varje kommun ha en generalplan (kommuneplan). Generalplanen får inte strida mot regionplanen eller bestämmelserna på riks-nivå. I generalplanen anges hela kommunens struktur och i kommundelarna ramarna för den lokala planläggningen, men den kan också innehålla andra riktlinjer för användningen av områden och byggandet. Kommunfullmäktige skall i enlighet med en uttrycklig bestämmelse främja genomförandet av planen och den kan motsätta sig funktioner som strider mot planen, fastän något direkt förbud inte hänför sig till generalplanen om området har en detaljplan. Behovet av en revidering av generalplanen skall också bedömas med fyra års mellanrum.

### Den detaljerade planläggningen i Sverige, Norge och Danmark

Detaljplanen i **Sverige** motsvarar rätt långt stadsplanen enligt den finska byggnadslagen. I lagen finns bestämmelser om de omständigheter som skall beaktas då en detaljplan uppgörs, de områdestyper som skall anges i planen samt planbestämmelser, över vilka en förteckning med 13 punkter ingår i lagen. I den svenska detaljplanen skall också anges en genomförandetid, som skall vara minst fem och högst 15 år (5 kap. 5 §). Saknar planen bestämmelser om genomförandetid, är tiden 15 år enligt lagen. Genomförandetiden kan förlängas med högst fem år i sänder (5 kap. 14 §). Förlängningen kan också avse ett visst område av detaljplanen. I lagen finns också bestämmelser om den tillåtna tiden för tillfällig användning av mark, som kan vara högst tio år.

I **Norge** finns det två slags detaljplaner, dvs. regleringsplan och bebyggelsesplan, som antingen kan vara en självständig plan som ersätter regleringsplanen eller en plan som preciserar den. På samma sätt som i Sverige och Finland uppgörs detaljplanen för styrning av användningen och skyddet av mark- och vattenområden, byggnader och

miljön i ett visst område av kommunen. Också i övrigt motsvarar planen de detaljerade plantyperna i de övriga jämförelseländerna när det gäller användningssyftena för de områden som anges, om vilka det finns en mycket täckande förteckning i lagen, när det gäller bestämmelserna, vilkas reglering baserar sig på en generalklausul, och när det gäller de bindande rättsverkningarna.

Formen för detaljerad planläggning i **Danmark** är en lokalplan, och då den uppgörs skall det ses till att den inte strider mot generalplanen, regionplanen eller riksintressena. En detaljplan måste uppgöras då det är nödvändigt att säkerställa genomförandet av kommunplanen. Lokalplanens rättsverkningar är desamma som en detaljplans sedvanliga rättsverkningar. I lagen finns också en mycket detaljerad förteckning med 19 punkter över planbestämmelserna.

Bestämmelser om uppgörande av planerna i Sverige, Norge och Danmark

De bestämmelser som gäller förfarandet vid uppgörande av en detaljplan i **Sverige** finns i den del av 5 kap. plan- och bygglagen som gäller förfarandet (5 kap. 18-36 §). Bestämmelserna om uppgörande av en översiktsplan finns i 4 kap. 3-14 § och de motsvarar i stor utsträckning bestämmelserna om uppgörande av en detaljplan. Vid uppgörande av en regionplan skall bestämmelserna om förfarandet när det gäller uppgörande av en översiktsplan iaktas enligt 7 kap. 5 §.

Förfarandet för uppgörande av en *detaljplan* kan delas upp i tre faser, dvs. "beredningsfasen", "hörandefasen" och "godkännandefasen". Beredningen av planen skall grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Vid behov skall också en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

När förslag till detaljplan upprättas, skall kommunen samråda med länsstyrelsen och övriga myndigheter. Dessutom skall sakägare (invånare och andra som berörs av saken) och andra som har ett väsentligt intresse av förslaget beredas tillfälle till samråd. Under samrådet åligger det länsstyrelsen särskilt att ge råd om uppgörandet av planen med tanke på riksintressen och statens intressen samt att fästa uppmärksamhet vid faktorer som angår två eller flera kommuner. Över samrådet uppgörs en samrådsredogörelse, i vil-

ken de synpunkter, kommentarer och förslag som har framförts vid samråden redovisas.

Under hörandefasen skall planförslaget ställas ut under minst tre veckor på kommunens anslagstavla. Kungörelse om utställningen av planen skall dessutom införas i ortstidningen samt sändas i brev till kända sakägare och andra som har ett väsentligt intresse av förslaget. Underrättelse behöver dock inte sändas per brev, om ett stor antal personer skall underrättas eller om det medför särskilt stora kostnader. Under utställningstiden kan sakägarna lämna sina synpunkter på förslaget. Kommunen skall sammanställa synpunkterna och redovisa sina förslag med anledning av dem. Dessutom skall kommunen sända ett brev till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om förslaget ändras väsentligt efter utställningen, skall ny utställning ske.

En detaljplan kan också uppgöras enligt s.k. enkelt planförfarande, varvid vissa bestämmelser som gäller uppgörande av planen kan förbises (5 kap. 28 §). Vid enkelt planförfarande kan de bestämmelser som gäller uppgörande av program, samrådsförfarande och utställning lämnas obeaktade. En förutsättning för detta förfarande är att förslaget till detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om den.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. När det gäller planer som inte är av större vikt kan beslutsfattandet delegeras till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden.

Förfarandet vid uppgörandet av *översiktsplan* avviker från förfarandet vid uppgörandet av detaljplan för det första så till vida att något särskilt program inte behöver uppgöras. Till uppgörandet av översiktsplan hör dock samråd, i vilket länsstyrelsen, regionplanemyndigheten och de kommuner som berörs av förslaget samt övriga myndigheter deltar. Dessutom kan de sakägare som har ett väsentligt intresse av förslaget delta i samrådet. Planförslaget skall ställas ut under minst två månader innan det antas. Under denna tid kan den som vill lämna synpunkter på förslaget göra detta skriftligen. Under utställningstiden skall länsstyrelsen avge ett granskningsyttrande över planförslaget. I yttrandet skall särskild uppmärksamhet fästas vid riksintressen, frågor som angår två eller flera kommuner, hälsofrågor och risken för olyckshändelser. Översiktsplanen antas

av kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige skall minst en gång under mandattiden ta ställning till översiktsplanens aktualitet.

De bestämmelser i den norska plan- och byggnadslagen (plan- och bygningslov) som gäller förfarandet vid uppgörande av planer fördelar sig systematiskt så att det finns särskilda bestämmelser om förfarandet vid uppgörande av varje typ av plan, medan gemensamma bestämmelser om samråd, offentlighet och information ingår i lagens III kap. (samråd, offentlighet og informasjon). Enligt den allmänna bestämmelsen skall alla planeringsmyndigheter, dvs. staten, fylkeskommunen och kommunen, i ett tillräckligt tidigt skede vidta informationsåtgärder, vilka syftar till att aktivera medborgarna och medborgargrupper att delta i planläggningsprocessen. Var och en har dessutom möjlighet att lägga fram alternativ till de planer som ställs ut.

Beredningen av detaljplanerna (reguleringsplan och bebyggelsesplan) ankommer på nämnden för planläggningsfrågor, som gör upp ett planförslag (27 §). Kommunstyrelsen har rätt att ge nämnden allmänna riktlinjer för uppgörandet av planen. Planen skall ställas ut två gånger innan den antas. Till den första utställningen hör också information till markägarna per brev och strävan efter samarbete med dem. Den kortaste tiden för den andra utställningen är i regel 30 dagar. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige, som skall fatta enhälligt beslut om antagandet. Om fylkeskommunen, en grannkommun eller en statlig specialmyndighet motsätter sig planen skall den tillställas ministeriet för fastställelse.

I Norge kan beredningen av en detaljplan också ske på initiativ av en enskild och genom hans försorg. Då kan den nämnd som ansvarar för planläggningen ge handledning och råd vid planläggningen. Nämnden skall också utan dröjsmål behandla ett planutkast som en enskild har gjort upp. Vid uppgörandet av planen iakttas i övrigt i tillämpliga delar de bestämmelser som gäller uppgörandet av en plan som kommunen har berett.

I Norge kan en detaljplan också uppgöras som en s.k. förenklad plan (forenklet reguleringsplan).

Då en kommunplan (generalplan) uppgörs skall de viktigaste frågorna tas upp till offentlig debatt i ett så tidigt skede som möjligt. Utåtande om utkastet till en generalplan skall begäras av fylkeskommunen och

staten samt andra myndigheter som har intresse av planen. Utkastet skall ställas ut under minst 30 dagar. Kommunplanen skall antas av kommunfullmäktige. En områdesdel i generalplanen skall på yrkande av en statlig myndighet eller en grannkommun tillställas ministeriet, dvs. departementet för fastställelse.

Den reglering som gäller förfarandet vid uppgörande av en regionplan (fylkesplan) motsvarar rätt långt de bestämmelser som gäller förfarandet vid uppgörande av en generalplan. Också när det gäller regionplanen framhävs i bestämmelserna vikten av en offentlig debatt och information i ett så tidigt skede som möjligt. Regionplanen antas av fylkestinget och den skall alltid underställas regeringen ("konungen") för fastställelse.

I Danmark ingår de bestämmelser som gäller uppgörande av planer i ett särskilt kapitel i lagen (6 kap., planers tilvejebringelse og ophævelse), som gäller alla former av planer.

Då översiktliga planer (regionplan och generalplan) uppgörs hör en s.k. idékungörelse till i början då en plan uppgörs eller ändras. Den omfattar en utredning över planläggningen och utvecklingen av den. I generalplanefrågor av mindre vikt kan detta skede dock förbigås. Det egentliga region- eller generalplaneförslaget skall ställas ut under minst åtta veckor. Också ett förslag till detaljplan skall ställas ut under minst åtta veckor innan planen antas. Under utställningstiden kan synpunkter på planförslaget läggas fram.

Då ett planförslag ställs ut offentligt skall det sändas för kännedom till miljöministeriet samt andra statliga och kommunala myndigheter vilkas verksamhetsområde berörs av planförslaget. Vid uppgörandet av en detaljplan skall meddelande om utställningen också sändas skriftligen till de fastighetsägare vilkas område berörs av planförslaget och andra fastighetsägare som kan ha intresse av saken samt lokala föreningar och andra sammanslutningar som skriftligen har meddelat kommunfullmäktige sitt intresse i fråga om uppgörandet av detaljplanen.

Generalplanen och detaljplanen antas av kommunfullmäktige och regionplanen av amtsrådet. Fastighetsägarna och de som framställt sina synpunkter på planen skall också informeras om beslutet att anta planen.

Godkännande av kommunala planer samt ändringsökande i Sverige, Norge, Danmark och Frankrike

I Sverige antas *regionplanen* av fullmäktige i kommunalförbundet eller i regionplane-förbundet, beroende på hur planläggningen ordnas. Regionplanen underställs inte någon statlig myndighet för fastställelse.

*Översiktsplanen* antas av kommunfullmäktige och den skall inte underställas någon statlig myndighet för fastställelse. Det bör dock konstateras att länsstyrelsens yttrande har stor betydelse vid uppgörandet.

Över godkännande av en regionplan och en översiktsplan kan kommunalbesvär anföras på laglighetsgrund hos länsrätten. De bestämmelser som gäller grunderna för kommunalbesvär i Sverige är nästan desamma som de som ingår i den finska kommunallagen, men i övrigt kan ändringsökandet inte jämföras med systemet i Finland. Detta beror i synnerhet på att översiktsplanerna i Sverige inte har några rättsverkningar och å andra sidan också på att regionplaneringen inte har varit lika omfattande i Sverige som i Finland. Besvär över länsrätts beslut kan anföras hos förvaltningsdomstolen i mellanninstans (kammarrätten) och dess beslut kan ytterligare överklagas hos den högsta förvaltningsdomstolen (regeringsrätten).

*Detaljplanen* antas i regel av kommunfullmäktige. Beslutanderätten kan också delegeras till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden.

Över ett beslut som gäller godkännande av en detaljplan kan förvaltningsbesvär anföras hos länsstyrelsen. Såväl laglighets- som ändamålsenlighetsgrunder kan användas som grund för besvären. Den förvaltningsrättsliga kulturen och kraven när det gäller innehållet i en detaljplan avviker emellertid från kraven i den finska byggnadslagen så att möjligheten att söka ändring i praktiken har varit rätt begränsad i Sverige. Besvär över länsstyrelsens beslut kan ytterligare anföras hos landets regering, som slutligt avgör de frågor som gäller innehållet i planen. I regel har endast de besvärsmän som under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter om planen. Om ett planförslag ändras till nackdel för någon, får han överklaga beslutet även om han inte har framfört några synpunkter.

När det gäller planlägningsfrågor skall besvärmyndigheten fastställa eller upphäva

beslutet i dess helhet. Med kommunens medgivande får planen ändras eller upphävas i en viss del.

I Norge skall fylkeskommunens beslut om antagande av en *regionplan* (fylkesplan) alltid tillställas en statlig myndighet för fastställelse. "Konungen" är den fastställande myndigheten, men i praktiken är det landets regering som i sak beslutar om fastställande av en plan. I planen kan mindre ändringar göras av rikspolitiska skäl i samband med fastställelsen. Fylkeskommunens regionplanebeslut kan överklagas hos den fastställande myndigheten.

En *generalplan* (kommuneplan), i fråga om vilken kommunfullmäktige fattar beslut om godkännande, behöver i regel inte underställas någon statlig myndighet för fastställelse. Om fylkeskommunen, en grannkommun eller en statlig specialmyndighet emellertid har någonting att anmärka om när det gäller en områdesdel i kommuneplanen, skall områdesdelen tillställas departementet för fastställelse, om kommunen inte har beaktat anmärkningarna i beredningsskedet. Departementet har också alltid rätt att göra ändringar i en kommuneplan med tanke på riksintressen. Förfaringssättet är att kommunen skall sända det beslut som gäller godkännande av planen till departementet för kännedom och departementet skall, efter att ha hört kommunen, göra ändringarna inom tre månader. Ett beslut om antagande eller fastställelse av en områdesdel i kommuneplanen får inte överklagas.

*Detaljplanen* (reguleringsplanen och i tillämpliga delar också bebyggelsesplanen) antas av kommunfullmäktige, som skall fatta ett enhälligt beslut. I regel behöver ett beslut om godkännande av en detaljplan inte underställas någon statlig myndighet för fastställelse. Om fylkeskommunen, en grannkommun eller en statlig specialmyndighet har någonting att anmärka om när det gäller planen, skall den sändas till departementet för fastställelse. I sitt beslut om fastställelse kan departementet göra mindre ändringar i planen. Dessutom har departementet också rätt att ingripa i en antagen plan om den strider mot riksintressen, regionplanen eller en områdesdel i kommuneplanen. Kommunen skall höras innan ett sådant ingrepp görs. Förfaringssättet är att kommunen skall sända det beslut som gäller planen till departementet för kännedom och departementet skall göra nämnda ändringar inom tre månader.

Kommunfullmäktiges beslut om godkännande av detaljplanen får överklagas hos departementet, vars beslutanderätt kan delegeras till fylkesmannen. När det gäller planen omfattar departementets behörighet såväl laglighets- som ändamålsenhetsprövning. Departementets beslut som gäller fastställelse av planen eller departementets beslut i ett besvärssärende kan inte överklagas.

När det gäller ändringssökandet i Norge bör det dock också hållas i minnet att det inte finns några särskilda förvaltningsdomstolar i landet. Förvaltningsbeslut, dvs. också beslut som gäller antagande av planer, kan emellertid hänskjutas till en allmän domstol för prövning när det gäller laglighetsfrågor. I praktiken har sådant skett ytterst sällan i planläggnings- och byggnadsfrågor.

I Danmark kan ett beslut om antagande av en plan inte fattas, om miljöministeriet, någon annan statlig myndighet eller, när det är fråga om en kommunal plan, amtsrådet, till vilka planförslaget har sänts för kännedom, skriftligen motsätter sig antagandet av planen. Ett beslut om antagande av planen kan fattas då enhällighet har nåtts och ändringar i planen gjorts. Om enhällighet inte kan nås, kan ärendet tillställas miljöministeriet för avgörande. I Danmark har således miljöministeriet den slutliga beslutanderätten i tvistefrågor som gäller planläggning.

När det gäller riksintressen har miljöministeriet rätt att ingripa i en regionplan och i Köpenhamns eller Frederiksbergs kommunplan. Amtsrådet har rätt att ingripa i detaljplaner och kommuneplaner, om de strider mot de riksomfattande målen eller regionplanerna och ärendet har större än ringa betydelse. Amtsrådet har dessutom rätt att ingripa om planen strider mot de bestämmelser som gäller planläggning av kustområdena. Andra statliga myndigheters rätt att ingripa hänför sig till myndighetens verksamhetsområde.

Ett förslag till detaljplan förfaller, om slutligt beslut inte har fattats inom tre år från det förslaget offentliggjordes. Ett planförslag förfaller också om planen inte offentliggörs inom åtta veckor från det att den har antagits.

I Danmark har *ändringssökandet* efter de ändringar som gjordes 1992 ordnats så att besvärsvägen leder till en särskild "miljöklagonämnd" (naturklagenævnet), som består av såväl rättslärda som lekmän. Den ersatte

miljøangenævnet, som hade fungerat som besvärinstans i övriga miljöfrågor. I planläggningsärenden ledde besvärsvägen tidigare till miljöministeriet. Över miljöklagonämndens beslut kan besvär inte anföras vidare till någon förvaltningsmyndighet. I Danmark kan alla planer överklagas när det gäller rättsliga frågor (för så vidt angår retlige spørgsmål). Till rättsliga frågor hör t.ex. inexakta uttryck som "rätt stor" eller "snarast" (snarest). De rättsliga frågorna gäller behörighet, proceduren eller planens innehåll. I rättspraxis har t.ex. detaljplanens överensstämmelse med kommuneplanen betraktats som en rättslig fråga. Miljöministeriet och alla som har rättsligt intresse av saken har alltid besvär rätt. Besvärstiden är fyra veckor.

För Danmarks del är det också skäl att komma ihåg att landet inte har några förvaltningsdomstolar, men frågan om lagenligheten i ett förvaltningsbeslut (rättsliga frågor) kan hänskjutas till en allmän domstol för prövning. I praktiken har domstolskontroll tillgripits mycket sällan, men det finns dock rättspraxis som också gäller planerna. Ett ärende som gäller planläggning skall anhängiggöras genom talan inom sex månader från det beslutet fattades.

I Frankrike skall en kommunal detaljplan (POS) antas av kommunfullmäktige. Uppgörandet av planen kan grovt delas in i tre skeden: beredning, offentliggörande av ett utkast och antagande. I beredningsskedet skall såväl myndigheter inom den statliga centralförvaltningen som de regionala myndigheterna höras. Efter det att planutkastet har offentliggjorts har också alla de medborgare som är intresserade av saken möjlighet att skriftligen framföra sina synpunkter om utkastet. Det sista planläggningsskedet är antagande av planen, eftersom den inte behöver underställas någon statlig myndighet för fastställelse.

I Frankrike gjordes redan 1983 betydande reformer som gällde kommunens och statens behörighet i planläggningsfrågor och de ledde till att beslutsfattandet decentraliserades. I Frankrike underställs kommunernas planbeslut (kommunernas gemensamma planer och detaljplanen) således i regel inte någon statlig myndighet för fastställelse. Länsstyrelsen (préfet, département) har dock möjlighet att kräva att kommunen ändrar detaljplanen på grund av intressen som gäller flera kommuner. Länsstyrelsen (préfet) har också alltid

rätt att överklaga kommunens planbeslut hos förvaltningsdomstolen.

I fråga om beslut som gäller antagande av en kommunal plan styrs ändringssökandet till domstolarna ända från den första instansen. Första instans är tribunaux administratifs. Det finns 26 sådana i Frankrike. I dess beslut kan ändring sökas genom besvär hos någon av de fem förvaltningsdomstolarna i mellaninstans, cours administratives d'appel, som inrättades 1989. De inrättades för att underlätta högsta förvaltningsdomstolens arbetsbörda. Högsta förvaltningsdomstol i Frankrike är Conseil d'Etat, som i egenskap av domstol också avgör frågor som gäller planläggning. I Frankrike finns en omfattande rättspraxis när det gäller procedurfrågor, och också när det gäller innehållsmässiga frågor, som hänför sig till uppgörandet av planerna. I planlägningsfrågor kan följande grunder för ändringssökande, som hör till den allmänna förvaltningsrättens område, användas i Frankrike: détournement de pouvoir ("maktmissbruk", dvs. principen om ändamålsbundenhet), som i praktiken är den viktigaste grunden för sökande av ändring också i beslut som gäller planläggning, l'erreur manifeste d'appréciation ("manifestation av felaktig bedömning"), som i praktiken är en ganska svag grund för ändringssökande, samt l'erreur de droit ("rättsligt fel").

#### Regionala utvecklingsåtgärder i vissa länder

Sanering av bebyggda områden och särskilda regionala utvecklingsarrangemang pågår i flera europeiska länder då tyngdpunkten inom byggandet allt mer flyttar sig från områden med nybebyggelse till kompletterande bebyggelse som gör samhällena enhetligare.

**Sverige** har inte någon egentlig speciallagstiftning som gäller sanering, utan saneringen av bebyggda områden sker huvudsakligen med stöd av de normer i plan- och bygglagen som gäller detaljplanläggning och med stöd av den lag som reglerar fastighetsarrangemang (lagen om exploaterings-samverkan). Syftet med den sistnämnda lagen är bl.a. att på ett rättvist sätt fördela ansvar och rättigheter mellan markägarna i ett område som skall saneras och sålunda medverka till att planen för det område som skall saneras genomförs. Det har också varit möjligt att styra offentligt finansieringsstöd till ett område som skall saneras. I den ge-

nomförandebeskrivning som skall fogas till en detaljplan redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för genomförandet av planen. För genomförandet av planerna ingås ofta privaträttsliga avtal mellan markägarna och kommunen i vilka parternas rättigheter och skyldigheter med tanke på genomförandet av planen fastställs.

I **Norge** kan saneringen av bebyggda områden grunda sig på detaljplanläggning eller, uttryckligen i tätortsområden, på ett särskilt förbättringsprogram. Förbättringsprogrammet hänför sig vanligen till sanering av flera fastigheter, innehåller detaljerade villkor för genomförandet av saneringen och liknar ett avtal i det avseendet att det förutsätter frivillig medverkan från fastighetsägarnas sida. När det är fråga om större regionala utvecklingsobjekt och sådana som grundligare ändrar markanvändningen förutsätts egentligen detaljplanläggning. Statligt och kommunalt ekonomiskt stöd såväl för saneringsprojektet som till invånarna i det område som skall saneras är ofta en väsentlig förutsättning för saneringen. Tidigare bildades särskilda bolag för genomförandet av stora stadssaneringsprojekt, men numera hör genomförandet till den sedvanliga kommunorganisationens uppgifter. Avtal mellan kommunen och markägarna, som gäller genomförandet av saneringen och den nytta och de kostnader som hänför sig till den, är det viktigaste sättet för genomförandet om saneringen omfattar privat mark.

I **Danmark** regleras å ena sidan saneringen av städer och saneringen av bostadsområden som sker genom det allmännas försorg och å andra sidan saneringen av fastigheter i privat ägo genom speciallagar. De regionala saneringsobjekt som kommunen skall genomföra redovisas i generalplanen och en bindande detaljplan skall uppgöras i anslutning till genomförandet av saneringsprogrammet. Under vissa förutsättningar kan enskilda få statligt stöd för att förbättra privata hyresbostäder, men också för att ge liv åt tomma bostadskvarter och ändra affärs- och kontorsfastigheter till bostäder. Kostnaderna för en stadssanering fördelas jämnt mellan centralförvaltningen och den lokala förvaltningen. Det belopp som har använts för ändamålet har mångdubblats de senaste åren (2,8 mrd. danska kronor 1994). För genomförandet av en stadssanering har bolag som fungerar enligt självkostnadsprincipen och står



under offentlig tillsyn bildats och deras uppgift är att bistå kommunerna och markägarna vid planeringen och genomförandet av stadsaneringen och saneringen av bostäder.

I Tyskland ingår bestämmelser om saneringsförfarande och ett särskilt utvecklingsförfarande för stadsområden i byggnadslagen. Till saneringsförfarandet hänför sig bl.a. arrangemang som gäller äganderätt och andra rättigheter samt avgifter som tas ut för genomförandet och grundar sig på byggande av infrastruktur, värdestegring eller byggnadsmarksarrangemang. Saneringen genomförs antingen av kommunen eller ett företag, vanligen en allmännyttig byggherreförening, som för detta ändamål har godkänts av en myndighet. Utvecklingsförfarandet för stadsområden blir aktuellt antingen då helt nya stadsområden förverkligas eller då återanvändning av områden som finns i stadsstrukturen och som är i sekundär användning eller har övergivits organiseras.

I Storbritannien började man i början på 1980-talet bilda särskilda regionala utvecklingsbolag, som lyder direkt under regeringen och är oberoende av den lokala förvaltningen (Urban Development Corporations), samt företagszoner (Enterprise Zones). Utvecklingsbolagen fick omfattande befogenheter inom sitt område i anslutning till planering av markanvändningen, genomförande och tillståndsförvaltning. Utvecklingsbolagen fick finansiering från statens centralförvaltning. De företag som etablerade sig inom företagszonerna, som var belägna inom de områden som hade anvisats för utvecklingsbolagen, fick betydande skatteförmåner. Utvecklingsbolagens verksamhet har grundat sig på ett omfattande samarbete med den privata sektorn och en mycket liberal marknadsstyrd planering. I flera av landets större städer har verksamheten lett till märkbara resultat, men den har också gett upphov till kritik. Avsaknaden av strategiska planer och likaså bristen på koordinering av utvecklingen och på samarbete med de omgivande samhällena har medfört problem vid organiseringen av offentliga tjänster och infrastruktur. Bolagens verksamhetssätt har därför utvecklats de senaste åren i syfte att avhjälpa de problem som uppstått.

Den lagstiftning som gäller tillsynen över byggandet

Planeringen av markanvändningen, planläggningen och prövningen när det gäller placeringen av bebyggelse hör utan undantag till samhällets uppgifter i de europeiska länderna, medan däremot tillsynen över byggandet kan vara verksamhet som sköts av den offentliga, halvoffentliga eller privata sektorn. I vissa länder är obligatoriska eller halvobligatoriska försäkringssystem det centrala medlet med vilket det övervakas att de krav som ställs på ett byggnadsverk uppfylls.

Byggnadstillsynen i Europa (byggkontroll, building control, Bauaufsicht) innebär vanligen s.k. teknisk övervakning under byggnadsarbetets gång. Det är fråga om ett sätt att försöka försäkra sig om att bestämmelserna om en miniminivå när det gäller byggande iakttas.

Europeiska gemenskapernas gällande byggproduktdirektiv från 1988 är ett produktdirektiv som gäller produkter som används för byggnadsverk. Byggnadsverk är utöver husbyggande mark-, bro- och vattenbyggande.

Det färdiga byggnadsverket skall, på det sätt som dess användningssyfte förutsätter, uppfylla de sex väsentliga krav som fastställs i byggproduktdirektivet. Byggnadsverket skall uppfylla dessa väsentliga krav oberoende av om CE-märkta produkter används för byggnadsverket eller inte. Det yttersta syftet med byggproduktdirektivet, CE-märkta byggprodukter, har fördröjts. De krav som eventuellt skall ställas på ett byggnadsverk har harmoniserats medan däremot de detaljerade tekniska krav som gäller produkterna uppkommer via de tekniska specifikationer (harmoniserade standarder eller europeiskt tekniskt godkännande) som grundar sig på direktivet.

Det har visat sig vara mera arbetskrävande än beräknat att åstadkomma harmoniserade standarder för byggprodukter. De europeiska standardiseringsorganisationerna CEN och CENELEC samt den europeiska takorganisationen för de nationella godkännande organen EOTA (European Organisation for Technical Approval) spelar en central roll. För närvarande antas att de första CE-märkta byggprodukterna kommer ut på marknaden kring millennieskiftet.

Frågan om hur obligatoriskt CE-märket är

är i någon mån oklar. EU:s ständiga byggkommitté (Standing Committee on Construction) har behandlat frågan hösten 1997. S.k. produkter av mindre betydelse kan i varje fall marknadsföras utan CE-märke, förutsatt att produkterna uppfyller kraven för erkänd god teknisk kvalitet.

Sverige reviderade sin lagstiftning om byggkontroll den 1 juli 1995. Den bärande tanken i reformen var att skilja åt tillståndsfasen och byggnadsarbetsfasen från varandra. I tillståndsfasen undersöks byggnadens placering, utformning och anpassning till omgivningen. I tillståndsfasen undersöks inte om byggnaden uppfyller de tekniska krav som bestämmelserna förutsätter. Byggherren ansvarar för att de tekniska egenskaperna uppfyller kraven. Myndigheterna skall se till att byggherren fullgör de skyldigheter som ankommer på honom.

Vid revideringen av lagstiftningen beaktades direktivet om byggprodukter så att största delen av de krav som gäller byggnaders tekniska egenskaper överfördes till en ny lag, lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (SFS 1994:847), och en förordning som utfärdats med stöd av lagen.

I och med reformerna har ansvaret för genomförandet av ett byggnadsarbete allt tydligare överförts på byggherren. Myndigheterna kommer in i byggprocessen i och med att byggherren minst tre veckor innan arbetena påbörjas skall göra en anmälan till byggkontrollmyndigheten (bygganmälan). Anmälningsskyldigheten gäller också flera sådana byggåtgärder som inte förutsätter förhandsbesked.

När en anmälan har kommit in skall myndigheten kalla till samråd (byggsamråd). Vid byggsamrådet görs en genomgång av arbetenas planering, nödvändiga åtgärder för besiktning, tillsyn och övrig kontroll samt den samordning som behövs. Myndigheterna skall bedöma om byggherrens utredning ger tillräckliga garantier för att samhällets krav med tanke på byggandet uppfylls.

I samband med en bygganmälan som gäller bostadsbyggande skall för myndigheten också företas bevis om att för bostadsbyggnaden har tagits en felförsäkring som är i kraft tio år. Det felförsäkringssystem som gäller bostadsbyggande har varit obligatoriskt sedan den 1 juli 1993 (lagen om byggeförsäkring). Småhus med en eller två bostäder, som omfattas av statens bygglånesystem, anslöts till det obligatoriska garanti-

och avtalsskyddet redan 1989 (småhusgaranti).

Byggsamrådet leder till ett beslut om en kontrollplan. Beslut om godkännande av kontrollplanen fattas av myndigheten. Beslutet är besvärsgillt. I kontrollplanen fastställs kontrollsättet samt kontrollens art och omfattning. Kontrollen kan utföras genom dokumenterad egenkontroll, av fristående sakkunniga eller undantagsvis också av myndigheterna.

För alla bygg- och rivningsåtgärder som skall anmälas på förhand innan arbetena påbörjas skall byggherren utse en kvalitetsansvarig. Det kan finnas flera kvalitetsansvariga för samma projekt. Den kvalitetsansvariges viktigaste uppgift är att se till att den fastställda kontrollplanen följs. Av de kvalitetsansvariga, som har delats in i tre olika kategorier, krävs certifierat godkännande som har beviljats för en viss tid (riksbehörighet).

Utgående från erfarenheterna av den nya byggkontrollpraxisen i Sverige håller mindre justeringar på att göras i systemet. Systemet har fungerat bra när det gäller större byggnadsverk och större byggherrars projekt, medan det har ansetts vara stelt och komplicerat när det gäller mindre byggnadsverk. Också byggnadsinspektörerna i Sverige har förhållit sig kritiskt till reformerna.

Det nya byggkontrollsystem som trädde i kraft i Norge den 1 juli 1997 innehåller liknande drag som det system som infördes i Sverige redan tidigare. Detta gäller i synnerhet kontrollplanen. Kontrollplanen utgör grund för tillsynen under byggnadsarbetets gång på samma sätt som i Sverige. Kontrollplanen skall emellertid uppgöras redan då projektet planeras.

Det finns olika bestämmelser om innehållet i kontrollplanen under planeringsskedet och genomförandet. Kontrollen och omfattningen av dokumenteringen av den bestäms enligt klassificeringen av byggprojekt. Projektet delas in i tre olika kategorier. Kategorin avgör hurudan kompetens som skall krävas och vilka andra krav som skall ställas i fråga om den som utför kontrollen.

Kategori 1 omfattar enklare byggnader och delar av sådana, i fråga om vilka ett bristfälligt eller felaktigt uppförande endast kan leda till små hälso-, miljö- eller säkerhets-skador.

Kategori 2 omfattar byggnader och delar av sådana vilkas uppförande endast kräver

liten grad av omsorgsfullhet men i fråga om vilka ett bristfälligt eller felaktigt uppförande kan orsaka stora skador med tanke på hälsa, miljö eller säkerhet, samt byggnader och delar av sådana vilkas uppförande kräver medelmåttig omsorgsfullhet och i fråga om vilka ett bristfälligt eller felaktigt uppförande kan orsaka små eller medelstora skador med tanke på hälsa, miljö eller säkerhet.

Kategori 3 omfattar byggnader och delar av sådana vilkas uppförande kräver medelmåttig omsorgsfullhet men i fråga om vilka ett bristfälligt eller felaktigt uppförande kan orsaka stora skador med tanke på hälsa, miljö eller säkerhet, samt byggnader och delar av sådana vilkas uppförande kräver särskilt hög grad av omsorgsfullhet.

Indelningen av byggnader enligt tre olika kravnivåer används också vid företagsklassificeringen. Klassificeringen gäller alla de företag som planerar, genomför eller övervakar sådana byggåtgärder som kräver tillstånd eller annars regleras i lag. Dessa företag godkänns för ett visst slag av uppgifter och en viss nivå antingen lokalt i kommunen eller centraliserat på riksnivå. Det lokala godkännandet gäller endast en byggåtgärd per gång. Det centraliserade godkännandet är frivilligt och ges för två år åt gången. Endast företag kan erhålla centraliserat godkännande. Godkännandet meddelas av ett organ som ministeriet har tillsatt. Det lokala godkännande som meddelas på kommunnivå kan också meddelas fysiska personer.

Myndighetsbehandlingen kan delas in i två eller flera faser. I den första fasen fastställs projektets yttre ramar, förhållande till planläggningen, förhållande till grannarna och behovet av eventuella undantag. I det tillståndsbeslut som meddelas i den första fasen avgörs byggnadens placering, användning och utformning samt de andra myndighets-tillstånd som behövs.

I den andra fasen ansöks om tillstånd för genomförandet av projektet. Den andra fasen omfattar tekniska lösningar, detaljer och en utredning över andra myndigheters krav. I denna fas läggs också den kontrollplan som gäller genomförandet fram.

När det gäller tillsynen under arbetets gång känner de nya bestämmelserna två olika kontrollsätt, dvs. dokumenterad egenkontroll och oavhängig extern kontroll. Myndigheterna skall kräva extern kontroll till den del den dokumenterade egenkontrollen inte kan anses godtagbar. Egenkontroll-

len grundar sig på ovan nämnda system för företagsklassificering och ett lokalt eller riksomfattande godkännande.

Bygglagstiftningen (Building Act) i **Storbritannien** (UK) härstammar från 1984. Byggbestämmelser som skall tillämpas i England och Wales (Building Regulations) utfärdades senast 1991.

Town and Country Planning Act (i London Party Wall-lagstiftningen) gäller placeringen av byggnadsprojekt. Byggbestämmelserna och det myndighetsförfarande som gäller iakttagandet av dem har skiljts från de frågor som gäller placeringen av bebyggelse. Bygginnspektionen utövar tillsyn över att byggbestämmelserna - säkerheten i den byggda miljön, sundheten, energihushållningen, den allmänna byggnadsplaneringen - iakttas på det sätt som bestämmelserna förutsätter. Kommunernas planeringsmyndigheter och motsvarande sköter planläggningen och de tillstånd som hänför sig till placeringen av bebyggelse (planning permission).

För genomförandet av byggnadsarbetena finns det två alternativa system. Man kan anlita lokala kommunala byggnadsinspektionsmyndigheter eller välja inspektionssystemet inom den privata sektorn, som är känt under namnet Approved Inspector-systemet.

Approved Inspector-systemet inom den privata sektorn ersätter det kommunala inspektionssystemet. Byggherren kan själv välja om han använder kommunala myndigheter eller inspektörer inom den privata sektorn för tillsynen över byggnadsarbetet. Inspektörerna inom den privata sektorn behöver bemyndigande av regeringen för sin verksamhet.

Approved Inspector-verksamheten håller på att utvidgas. Den enda sammanslutning på bostadsbyggnadssidan som har fått bemyndigande av regeringen för byggnadsinspektionsverksamhet är NHBC, National House-Building Council, som för närvarande har en marknadsandel på 45 % av byggnadsinspektionen på bostadssidan. På affärs- och kontorsbyggnadssidan har dessutom fem andra organisationer fått bemyndigande av regeringen. The Construction Industry Council, CIC, som består av representanter för de olika organisationerna, godkände över tjugo fysiska personer för ett sju års pilotprojekt 1997. I projektet testas hur privat byggnadsinspektionsverksamhet som sker i en enskild persons och inte i en organisations namn kommer att fungera i praktiken.

En privat inspektör har inte samma befogenheter som en myndighet. Om inspektören anser att byggbestämmelserna inte iakttas till alla delar i ett byggnadsarbete och han inte får någon rättelse till stånd förhandlingsvägen, finns det ingen annan möjlighet än att vända sig till den kommunala myndigheten. Endast den kommunala myndigheten kan använda de tvångsmedel som nämns i lagstiftningen. Inspektören är skyldig att informera myndigheterna om väsentliga brister i genomförandet av ett arbete. Också slutinspektionsintyget, Final Certificate, skall alltid tillställas den lokala myndigheten.

Av Approved Inspector-inspektörerna krävs en noggrant reglerad utbildnings- och erfarenhetsnivå. Myndigheterna har rätt att med fem års mellanrum låta testa att inspektörernas kunskaper är tidsenliga. Också av dem som är verksamma i kommunala inspektionsuppdrag krävs kvalificerad kompetens.

Aven om det inte finns något obligatoriskt byggförsäkringssystem i England, är det endast ca 5 % av bostadsbyggnadsprojekten som inte är försäkrade i praktiken. Kreditgivarna kräver försäkringar, och en bostadsbyggnad som är under tio år gammal kan inte heller säljas vidare i praktiken om byggförsäkring inte har tagits för den.

På 1990-talet reviderade de olika delstaterna i Tyskland den lagstiftning som gäller byggandet. Delstaten Bayern, vars lag är från 1994, var bland de första. Reformen fortsatte genom en delreform som godkändes 1997 och som behandlas nedan. Ett tredje reformskede är också anhängigt.

Avsikten med de reformer som har gjorts i Bayern den sista tiden är att förenkla tillsynen över byggandet och tillståndsmekanismerna. Detta har skett på två sätt. För det första har innehållet i tillståndsbehandlingen inskränkts när det gäller de flesta byggnadsprojekt genom att ett förenklat tillståndsförfarande (vereinfachtes Genehmigungsverfahren) har införts, samtidigt som strävan har varit att minska antalet byggnadslovsärenden genom att anmälningsförfarandet har utvidgats och genom att ett förfarande med befrielse från byggnadslov för anspråkslösa projekt (Genehmigungsfreistellungsverfahren) har införts. Enligt det kan ett projekt genomföras automatiskt, om inte kommunen uttryckligen meddelar att tillståndsförfarande behövs.

För det andra har lagstiftningsmässiga för-

utsättningar skapats för att överföra inspektions- och kontrollskyldigheten till projektets privata parter. Myndighetsinspektionen kan ersättas med ett redogörelseförfarande, där en auktoriserad planerare vid behov genom en facklig redogörelse (Nachweis) säkerställer att byggnaden uppfyller t.ex. de offentligt-rättsliga normer som har utfärdats om värme- och ljudisolering. När det gäller konstruktionens hållfasthet och t.ex. brandsäkerhet kan myndighetskontrollen ersättas med ett inspektionsintyg (Bescheinigung), som en s.k. ansvarig, oberoende sakkunnig (verantwortlicher Sachverständiger) har utfärdat.

Principen är att den offentliga inspektionen av byggnadsprojekt - både i tillstånds- och i kontrollskedet - i fortsättningen skall omfatta endast sådana frågor som är av faktisk allmän betydelse. Den traditionella allomfattande inspektionsverksamheten torde också i fortsättningen användas när det gäller sådana byggnadsprojekt som är förknippade med särskilda offentliga intressen, såsom stora människomassors personliga säkerhet, brand- eller olycksfallsrisker o.a.dyl. Dessa utgör dock uppskattningsvis endast 5-10 % av alla byggnadsprojekt. De övriga 90-95 % skall endast omfattas av den begränsade kontrollen, antingen genom ovan nämnda förenklade tillståndsförfarande eller genom befrielse från behovet av tillstånd.

I den andra delreformen ingår också ett förslag till klassificering av byggnadsprojekten enligt deras svårighetsgrad. Det föreslås tre kategorier, dvs. projekt av ringa svårighetsgrad (Vorhaben geringer Schwierigkeit), medelsvåra projekt (Vorhaben mittlerer Schwierigkeit) och krävande projekt eller specialbyggnader (Sonderbauten). Det har föreslagits att denna klassificering direkt skall kopplas till såväl graderingen av tillståndspraxis som de författningar som gäller de sakkunnigas kompetens och den privata kontrollverksamhetens omfattning.

I Frankrike kräver byggande tillstånd av myndigheten. I tillståndprocessen genomgår de krav som gäller planen, men inte den byggnadstekniska kontrollen. Byggnadsverk som är avsedda att öppnas för allmänheten och som är avsedda för över tre hundra personer samt byggnadsverk med tekniskt krävande konstruktioner skall genomgå en teknisk kontroll. Den tekniska kontrollen sköts av privata inspektionsinrättningar.

I Frankrike ingår de bestämmelser som

gäller de tekniska kraven för byggnader i flera olika lagar och administrativa beslut. Tekniska krav har uppställts bl.a. för bärande konstruktioner, brandsäkerhet, sundhet, användningssäkerhet, bullerbekämpning och energieffektivitet. De detaljerade tekniska specifikationerna är dock i allmänhet inte myndighetsföreskrifter, utan privaträttsliga definitioner som har utvecklats av byggnadsbranschen och som iakttas på grund av deras erkända godtagbarhet.

En byggnad skall vanligen vara planerad av en arkitekt. Arkitekten ansvarar för planeringsfel och entreprenören för fel som skett vid uppförandet under åtminstone tio år efter det att byggnaden har färdigställts. Planeraren och den som genomför projektet skall ha ansvarsförsäkring från vilken skadorna ersätts den skadelidande och på grundval av vilken den som gjort felet och orsakat skadan blir tvungen att slutligt ersätta den skada som uppkommit.

Myndigheten har befogenhet att övervaka och inspektera ett byggnadsprojekt då det genomförs och också efter att det har slutförts. I praktiken spelar emellertid försäkringsbolagen en större roll än myndigheten vid den tekniska inspektionen. Försäkringsbolagen strävar efter att minimera försäkringsfallen och bedriver i detta avseende, på grundval av avtalsbaserade befogenheter, en mycket omfattande och grundlig teknisk förhandsinspektion av byggnadsprojekten. Till detta hänför sig också ett krav på att de avtal som gäller byggande skall stöda sig på ovan nämnda tekniska specifikationer.

Också i **Belgien** skall byggnaderna planeras av en arkitekt. De tekniska krav som gäller byggande finns i flera lagar och administrativa föreskrifter, men några enhetliga tekniska krav för byggandet finns inte. Kommunerna kan bedriva bindande teknisk styrning av byggandet och bl.a. Bryssel har gjort så på ett mycket mångsidigt sätt. I Belgien finns flera standarder och kodifikationer som byggbranschen har utvecklat och som gäller allmänna tekniska krav. Tillämpningen av dem grundar sig på avtal.

I Belgien utför myndigheterna inte några tekniska byggnadsinspektioner. Försäkringsbolagen, som har försäkrat planerarens och verkställarens ansvar för byggfel, övervakar däremot planerna och genomförandet eller använder privata byggnadsinspektörer för detta ändamål.

I **Nederländerna** samordnades kommuner-

nas lokala byggbestämmelser till ett riksfattande byggregelverk genom en lag som trädde i kraft den 1 oktober 1992. Lagen beaktar kraven på säkerhet, sundhet, användbarhet och energihushållning samt kraven i direktivet om byggprodukter. Tillståndssystemet är tudelat med ett enklare förfarande för små byggåtgärder, såsom garage, lider, mindre tilläggsbyggnader, veranda osv. Den maximala behandlingstiden för sådana mindre projekt som dock kräver myndighetsbehandling är fyra veckor. Den maximala behandlingstiden för tillstånd som gäller större byggåtgärder är tre månader. För de mest obetydliga åtgärderna behövs ingen myndighetsbehandling.

EU:s utredning om planering av markanvändningen och styrning av byggandet

På initiativ av direktoratet XVI vid Europeiska gemenskapernas kommission har en jämförande utredning uppgjorts om systemen och politiken för planeringen av områdesanvändningen (The EU compendium of spatial planning systems and policies, Regional development studies, Regional policy and cohesion, European Union, 1997). I utredningen behandlas utöver styrningen av planeringen av områdesanvändningen och byggandet i EU:s medlemsstater också EU:s egna åtgärder och deras betydelse för styrningen av planeringen. I utredningen beskrivs och jämförs rätt ingående de olika medlemsländernas system för planeringen av områdesanvändningen samt de förhandstillsynssystem som gäller byggande och andra åtgärder.

Som ett allmänt europeiskt fenomen när det gäller planläggning kan nämnas förhållandet mellan den lokala förvaltningen och centralförvaltningen. Där kan två utvecklingstrender skönjas. Å ena sidan decentraliseras det beslutsfattande som hänför sig till planeringen av markanvändningen och å andra sidan hålls kontrollen över de ekonomiska resurserna kvar hos statens centralförvaltning. Ett annat europeiskt fenomen är att de planer som gäller markanvändningen blir flexibla, även om rätt långt gående detaljer och bundenhet fortfarande är karakteristiskt för den detaljerade planläggningen i flera länder. Som en trend inom planeringen av markanvändningen kan också nämnas framväxandet av medborgarnas medbestämmandemöjligheter och strävan efter växelverkan

med olika intresseinstanser då planerna görs upp.

### 2.3. Bedömning av nuläget

Planeringens tyngdpunkt i den bebyggda miljön

Den gällande byggnadslagen stiftades vid en tidpunkt då tyngdpunkten i byggandet låg på nybyggande. Efter det att lagen stiftades har stora samhälleliga förändringar skett. I planläggningen betonas för närvarande mer än tidigare sådana behov som hänför sig till underhåll av redan existerande konstruktioner och komplettering av redan planlagda områden samt i byggandet grundliga reparationer av det existerande byggnadsbeståndet. Denna utgångspunkt innebär att det behövs ändringar när det gäller innehållet i planeringen av markanvändningen, planeringsprocessen och också de sätt på vilka planerna genomförs.

Då bebyggda områden omplaneras och utvecklas har den sociala och funktionella aspekten blivit allt viktigare vid sidan av den fysiska planeringen. Trots det beaktas inte funktionella faktorer i tillräckligt hög grad vid planläggningen. När det gäller dessa frågor beror problemen i hög grad också på förvaltningens sektorisering.

Till de funktionella frågorna hör organiseringen av servicen. Den regionala centraliseringen av servicen och sämre tillgänglighet försvårar tillgången på service och gör samtidigt bostadsområdena ensidigare. Samtidigt blir befolkningen äldre. Inom den offentliga sektorn pågår dessutom skapandet av en ny servicestruktur inom social- och hälsovårdsväsendet med minskad anstaltsvård och utveckling av den öppna vården som mål. Allt detta innebär nya krav inte bara på en fungerande närmiljö utan också på hela samhället.

Förändringarna i arbetslivet återspeglar sig i hur samtliga befolkningsgrupper använder sin tid och har påverkat de krav som ställs på livsmiljön. Den omfattande arbetslösheten har för sin del skapat en hotbild av en uppdelning av befolkningen. Om den förverkligas kan den leda till olikvärdighet mellan invånarna och till en social uppdelning av bostadsområdena också som livsmiljöer.

Miljöfrågorna framhävs

Miljöfrågornas betydelse i samhället har hela tiden blivit större och kontrollen av dem är en av de grundläggande faktorerna för att såväl kommunerna som näringslivet skall ha framgång. Man söker innebörden i begreppet hållbar utveckling och samtidigt erkänner man allt tydligare dess dimensioner, inte bara med tanke på ekologiska utan också med tanke på ekonomiska, sociala och kulturella aspekter.

Byggnadslagen ändrades 1994 så att när en plan uppgörs skall de miljömässiga, samhällsekonomiska, sociala, kulturella och andra konsekvenserna av planen utredas i nödvändig omfattning. Denna utredningsskyldighet har emellertid förverkligats rätt långsamt. Bäst har utredningen av miljökonsekvenserna framskridit inom generalplanläggningen. På de andra plannivåerna har man hittills inte kommit så värst långt. Vid utredningen av miljökonsekvenserna har särskilt faktabasens betydelse i de olika planläggningsskedena då olika val skall göras samt planläggningsprocessens öppenhet och växelverkan framhävts.

En ny naturvårdslag och ändringar av byggnadslagen i anslutning till den trädde i kraft vid ingången av 1997. Vid planläggningen skall de speciella bestämmelser som gäller Europeiska gemenskapens Natura 2000-nätverk iakttas. Också när tillståndsgivningen avgörs skall bestämmelserna i naturvårdslagen beaktas. Principerna för en hållbar utveckling och kretsloppstänkande beaktas dock inte tillräckligt i de bestämmelser som gäller planläggningens innehåll och tillståndsförfarandet enligt den gällande byggnadslagen.

De olika plannivåernas roller är oklara

Planeringssystemet enligt byggnadslagen grundar sig på en hierarkisk planläggning och växelverkan mellan de olika plannivåerna. Uppgörandet av översiktliga planer har framskridit ganska långsamt och detta har lett till att den planmässiga beredskapen först nu, när regional- och generalplanläggningen har utvecklats, i större utsträckning börjar uppnå det tillstånd som ursprungligen eftersträvades i byggnadslagen.

I regionplanerna skall sådana frågor behandlas som har regional betydelse. Skyddsfrågor, vidsträckt rekreativområden och

förbindelsenät är typiska regionala intressen. Regionplaner som gäller tätortsområden har också uppgjorts.

Den sammanlagda arealen avsatta områden i fastställda regionplaner var 131 600 km<sup>2</sup> vid ingången av 1997, vilket motsvarar 43 % av markarealen. Största delen av reservringarna hänförde sig till skydds- och rekreationsområden samt jord- och skogsbruksdominerade områden. Inom regionplanläggningen har det skett en övergång till främst upprätthållande och komplettering av redan uppgjorda regionplaner enligt behov.

Regionplanläggningens problem har hänfört sig till alltför stor detaljrikedom, som speciellt har accenturerats i tätortsområdena. Kommunerna har uppfattat det så att sådana frågor har behandlats i regionplanerna som inte har någon betydelse för regionen eller landskapet och som borde avgöras på lokal nivå.

Generalplanläggningen har småningom utvecklats till en allt viktigare planform och samtidigt har generalplanernas mångformighet ökat. Generalplaner som omfattar hela kommunen har tydligare förändrats i riktning mot strategisk planering och planeringen har fått allmännare drag. Med generalplanen gestaltas å andra sidan ibland också mycket noggrant hela markanvändningen och utvecklingen i kommunens delområden, t.ex. stränderna, byarna och stadsdelarna, som en grund för den detaljerade planeringen eller direkt som grund för genomförandet. Behovet av generalplanmässigt samarbete har hela tiden ökat i synnerhet i de expanderande stadsområdena.

Antalet färdiga och anhängiga generalplaner var sammanlagt 1 990 vid ingången av 1997. Sådana fanns i nästan alla kommuner i Finland. Vid ingången av 1990-talet var antalet generalplaner 1 480, medan antalet i början på 1980-talet var endast ca 200. Ökningen har således varit betydande. Största delen av generalplanerna var olika delgeneralplaner. Det fanns 89 färdiga generalplaner som gällde en kommuns hela område och 23 sådana höll på att uppgöras. Fastställandet av generalplaner har också ökat de senaste åren. För närvarande har ca en femtedel av generalplanerna fastställts eller sånts för fastställelse. Vid ingången av 1998 fanns det sammanlagt 356 fastställda generalplaner.

De bestämmelser i byggnadslagen som gäller generalplanläggningen och dess innehåll är ganska knapphändiga. De återspeglar

inte generalplanläggningens betydelse och dess mångformiga roll i dagens planering.

Då generalplanernas antal och betydelse har ökat har uppgörandet av stads- och byggnadsplaner skjutits framåt närmare genomförandefasen och de omfattar mindre områden än tidigare. Stadsplanebesluten har minskat med 45 % och byggnadsplanebesluten med mer än hälften jämfört med början av 1990-talet. Detta har inte bara berott på att tyngdpunkten i planesystemet har förskjutits utan också på depressionsåren på 1990-talet. År 1997 fattades sammanlagt ca 1 100 stads- och byggnadsplanebeslut.

Förfarandet med undantagslov är fortfarande rätt allmänt. Var tionde byggnad som färdigställdes 1996 grundade sig på undantagslov. Då avgjordes sammanlagt 5 315 undantagslov och av dem 30 % direkt i kommunerna.

Styrningen av samhällsstrukturen är problematisk

Framhävandet av resurshushållning och miljöfrågor samt främjandet av en samhällsutveckling som överensstämmer med hållbar utveckling har allt mer riktat uppmärksamheten på samhällsstrukturella och samhällsekonomiska frågor. Samhällsstrukturens splittring är fortfarande i synnerhet stadsregionernas problem. Byggnadslagstiftningen tillhandahåller inte tillräckliga medel för en målinriktad styrning av region- och samhällsstrukturen.

Problemet utanför de detaljplanlagda områdena är det planlösa byggandet, som i synnerhet i områden där det finns ett stort behov av byggande är svårt att styra. Av våningsytan i alla de byggnader som färdigställdes 1996 fanns 31 % och av antalet byggnader 56 % utanför detaljplaneområdena. Största delen av byggnaderna utanför planområdena var fritidsbyggnader, men 36 % av de fristående småhusen fanns också i dessa områden.

Vid sidan av småhusbyggandet är också styrningen av placeringen av servicen problematisk. Detta har i synnerhet kommit fram i diskussioner och i beslutsfattandet om styrningen av kommersiella störeheter. Högsta förvaltningsdomstolen har ansett att strävandena att begränsa den yta som används för försäljning av livsmedel i affärsbyggnaderna inte har stämt överens med byggnadslagen. De bristfälliga möjligheterna

att i planerna hantera funktionella frågor av denna typ, som i väsentlig grad hänför sig till samhällsstrukturen, är ett tydligt problem.

Strukturuomvandlingen inom handeln har börjat på 1970-talet och sedan dess fortsättningsvis varit kraftig. I dagens läge närmar sig antalet stora försäljningsenheter räknat per invånare i Finland toppnivån i Europa. Förändringen har varit särdeles snabb under de senaste tio åren. Antalet s.k. hyperstormarknader, dvs. stormarknader med mycket stor sällyta, har fördubblats under den här tiden. Antalet dagligvarubutiker har samtidigt minskat i snabb takt. Enligt en bedömning som utförts inom handeln kommer antalet dagligvarubutiker att minska till 4 000 före år 2000, i dag är de ca 5 000 och år 1985 var de ännu 7 500.

Till följd av att butiksnätet glesnar blir många bostadsområden utan butiksservice, varvid invånarna i de olika områdena liksom även de olika befolkningsgrupperna inte längre befinner sig i likvärdig ställning. Det här gäller särskilt äldre och sådana hushåll som inte har tillgång till bil. Även om det finns vissa fördelar med stora försäljningsenheter, såsom förmånliga priser, kan de förorsaka stora problem då de lokaliseras till utkanten av eller utanför tätorterna. Följden blir att utvecklingen i centrum stannar upp och att det blir svårare att komma till butiken för den som saknar bil.

Behovet av styrning och styrningens omfattning möter inte alltid varandra

Landskapen, stadsregionerna, kommunerna och kommunernas delområden har utvecklats i olika riktningar och håller ytterligare på att differentieras. Områdenas naturliga utvecklingsförutsättningar har kommit fram allt kraftigare. Stadsregionernas betydelse har accentuerats och behovet av samarbete mellan kommunerna i dessa områden har ökat, eftersom en enskild kommun i ett sådant område endast sällan utgör en rationell planmässig helhet.

Nästan hälften av befolkningen i Finland har koncentrerats till de tio största stadsregionerna. Vid utgången av 1995 bodde två miljoner människor i dem. Allt som allt bodde då ca 80 % av hela befolkning i områden som klassificeras som tätorter.

Landsbygdens möjligheter som en alternativ bo- och arbetsplats har förbättrats tack

vare datatekniken, distansarbetet och förbättrade vägförbindelser. Detta syns i synnerhet i stadsregionernas randområden. Byggnadstrycket riktar sig mot de mest attraktiva platserna med tanke på natur- och kulturmiljön. Arbetsplatserna inom det traditionella jordbruket har minskat hela tiden.

På den rena landsbygden riktar sig intresset i synnerhet till semesterbyggande på stränderna. I Finland finns ca 430 000 semesterbyggnader. En betydande del av dem finns i strandområdet. År 1996 fick 9 800 semesterbyggnader byggnadslov och 5 500 nya semesterbyggnader färdigställdes.

Behovet av styrning av markanvändningen varierar i olika områden. Trycket till följd av miljöförändringarna och samtidigt också behovet av styrning riktar sig huvudsakligen till större stadsregioner, deras randområden samt stränderna. Detta beaktas inte i tillräcklig grad i styrningen av markanvändningen. De medel som används är ofta desamma oberoende av situationen. Detta gör att styrsystemet blir onödigt stelt.

Indelningen av plantyperna i stads- och byggnadsplaner enligt kommunform grundar sig inte heller längre på dagens behov. Behovet av styrning ansluter sig, oberoende av kommunform, till kommunens läge samt den allmänna utvecklings- och byggnadssituationen.

En del av planerna är föråldrade

Föråldrade stads- och byggnadsplaner orsakar ibland problem då byggnadsloven behandlas. En stor del av de gällande planerna är rätt gamla och de har uppgjorts i helt anorlunda samhällssituationer och grundar sig på andra miljövärden. De utredningar om naturmiljön och den byggda miljön som har utgjort grund för planerna har ofta också varit mycket bristfälliga.

Problem uppstår i synnerhet i sådana områden där genomförandet av planen sker under en längre tid. Då upplever de invånare som redan har flyttat till området det nybyggande som grundar sig på den gamla planen som en inskränkning av fria områden. Om särskilda miljövärden dessutom kommer in i bilden, är konfliktsituationen färdig.

Genom den ändring av byggnadslagen som trädde i kraft den 1 januari 1997 betonades vikten av tidsenliga stads- och byggnadsplaner. Kommunen fick till uppgift att övervaka att planerna är tidsenliga och vid behov vid-



ta åtgärder för att ändra föråldrade planer.

Det finns inte ännu erfarenheter av bestämmelsens verkningar och tillräcklighet. Problemen i anslutning till detta accentueras då byggandet igen blir livligare. Kommunen har svårt att inom en kort tid klara av en ny planläggning av större områden.

Medlen för genomförandet av planerna behöver kompletteras

Kommunernas traditionella markpolitik har grundat sig på kommunal markanskaffning, planläggning av dessa områden samt försäljning eller uthyrning av de områden som i planerna har avsatts för byggande till byggare. En sådan markpolitik har fungerat bra i sådana situationer då byggandet har skett nästan helt i nya områden.

Den gällande byggnadslagen tillhandahåller rätt goda medel för skötseln av en sådan traditionell markpolitik. Främjandet av kompletteringsbyggandet i samhällena är emellertid en ny utmaning för markpolitiken. I anslutning till detta tillhandahåller byggnadslagen inte tillräckligt med möjligheter.

Det är kommunens sak att genomföra en stads- och byggnadsplan när det gäller gator, byggnadsplanevägar och andra allmänna områden. Denna fördelning av ansvaret för genomförandet av planerna mellan kommunen och fastighetsägarna har upplevts som alltför formell i synnerhet i sådana situationer då planläggningen har medfört betydande värdestegring för området. De bestämmelser som gäller gratis överlåtelse av gatumark har också upplevts som problematiska i sådana situationer då ändringar i markanvändningen sker via planändringar.

Lösningar på dessa problem har sökts via markanvändningsavtal. Kommunerna har ingått avtal i anslutning till planläggningen och genomförandet av planerna och i dem har avtalats bl.a. om fördelningen av de värden som hänför sig till planläggningen och av kostnaderna för genomförandet mellan kommunen och markägarna. Tidigare var avtalen ofta omfattande och långvariga avtal om områdesbyggande. Nuförtiden är avtalen inte så omfattande och grundar sig på ett kortvarigt genomförande.

Ett sådant avtalsförfarande har ibland ifrågasatts ur rättslig synpunkt och kritik har riktats också mot bristen på offentlighet i samband med uppgörandet av avtalen i förhållande till planläggningen av området. I

byggnadslagen nämns avtalsförfarandet inte. I lagen finns endast bestämmelser om kommunens rätt att uppbära direkta planläggningskostnader, om kravet på en ändring av planen huvudsakligen står i privat intresse.

Påverkningsmöjligheterna i planeringsprocessen koncentreras till slutskedet

Öppnandet av planeringsprocessen och utvecklandet av den från en sakkunnigcentrerad beredning i riktning mot större växelverkan har skett småningom. För närvarande anses det att utöver markägarna också alla andra vars boende, arbete och andra omständigheter i väsentlig grad kan påverkas av planen skall kopplas till planläggningsprocessen på ett eller annat sätt.

I praktiken går det dock inte alltid att koppla in olika parter på detta sätt så att de får faktiska påverkningsmöjligheter. Då planen uppgörs sköts hörandet ofta genom att beredningsmaterialet ställs ut på samma sätt som planförslaget. De centrala problemen är att hörandet infaller i ett sent skede samt att det råder brist på växelverkan mellan planerna och de övriga parterna. Frågorna diskuteras inte tillräckligt i början av processen då planlösningarna och de utredningar som inverkar på dem ännu håller på att utformas.

Många kommuner har redan blivit medvetna om dessa problem och börjat utveckla egna förfaranden för deltagande och växelverkan i samband med planläggningen. Möten som hänför sig till planläggningen ordnas allt oftare redan i början av planeringsprocessen och arbetsmetoder där mera växelverkan förekommer söks. Också vid utredningen av miljökonsekvenserna i samband med planläggningen har särskild uppmärksamhet fästs vid planläggningsprocessen.

Förskjutningen av tyngdpunkten inom planeringen till de bebyggda områdena innebär också ett större antal delaktiga i planeringen än tidigare och de frågor som hänför sig till planeringsprocessen har blivit allt viktigare. Medborgarnas intresse för de lösningar som hänför sig till miljön och markanvändningen har dessutom ökat. Man vill diskutera planalternativen, deras verkningar och de utredningar som ligger till grund för dem i god tid innan de slutliga avgörandena fattas. Olika intressegrupper och invånarna vill med fog mer än tidigare delta i planeringen och få faktiska möjligheter att påverka sin egen livsmiljö.

Statens tillsyn omfattar också detaljerna i planläggningen

Miljöministeriet och de regionala miljöcentralerna övervakar planläggningen huvudsakligen via underställningsförfarandet. Ikraftträdandet av ett beslut som har fattats på kommun- eller landskapsnivå kräver vanligen att beslutet underställs miljöministeriet eller den regionala miljöcentralen så fort det är fråga om lite mera betydande planläggningsprojekt. Under planläggningsprocessens gång ordnas dessutom olika överläggningar med myndigheterna.

Andelen stads- och byggnadsplaner, och också andelen undantagslovsbeslut, som kommunen självständigt har avgjort har ökat som ett resultat av de delreformer av byggnadslagen som har gjorts under detta årtionde. Förskjutningen av tyngdpunkten från planläggning av nya områden till planändringar har också inverkat på detta. Staten har ganska sällan ingripit i kommunens planlösningar, i genomsnitt i var tionde plan. Staten har i betydligt större utsträckning ingripit i strandplaner än i stads- och byggnadsplaner. År 1996 lämnades 5 % av de underställda stads- och byggnadsplanerna samt 37 % av strandplanerna helt eller delvis utan fastställelse.

De statliga myndigheterna behandlar således mycket sådana planärenden där fastställelsen närmast är en formalitet. I miljöförvaltningens fastställelseförfarande behandlas också sådana frågor som kommunerna självständigt borde kunna besluta om. Detta tar också miljöförvaltningens resurser i anspråk och det blir inte tillräckligt tid över för att behandla mera omfattande helheter och utveckla de frågor som är av riksomfattande betydelse. Att övervakningen tidsmässigt koncentreras till slutet av planeringsprocessen medför också problem. I sin helhet motsvarar det nuvarande underställningsförfarandet inte den allmänna linje som har iakttagits de senaste åren när det gäller att utveckla lagstiftningen.

Planerna överklagas förvaltningsvägen

Vart tionde planbeslut som kommunen har fattat har överklagats. År 1996 avgjorde miljöministeriet och de regionala miljöcentralerna sammanlagt 32 sådana generalplaner och 140 sådana detaljplaner över vilka besvär hade anförts. Av dessa beslut överkla-

gades varannat ytterligare hos högsta förvaltningsdomstolen.

Eftersom miljöministeriet och de regionala miljöcentralerna också sköter styrningen av planläggningen när det gäller kommunerna har de god sakkunskap och lokalkännedom för att kunna avgöra besvär som anförts över planerna. Rollen som besvärmyndighet medför emellertid också problem vid styrningen av planläggningen, eftersom behandlingen av besvären kräver ovillkorlig opartiskhet i förhållande till de frågor som skall behandlas. Detta har ibland lett till överdriven försiktighet och den fastställande myndighetens åsikter också om frågor som är väsentliga med tanke på planerna har eventuellt förblivit oklara under planläggningsprocessen. I sådana situationer har problemen visat sig först vid fastställelsen.

Byggnadslagens förhållande till den övriga lagstiftningen är oklar

Byggnadslagstiftningen och systemet för styrning av markanvändningen enligt den är en del av hela systemet för styrning av utnyttjandet av miljön. Av den övriga lagstiftningen påverkas markanvändningen mest av väglagstiftningen och lagstiftningen om andra nätverk (el, annan energi och datakommunikation), den reviderade naturvårds- och skogslagstiftningen, avfalls- och kemikalielagstiftningen, vattenlagstiftningen, den lagstiftning som gäller skydd av kulturvärden (fasta fornlämningar och byggnadsskydd) samt marktäkts- och gruvlagstiftningen.

Utöver plansystemet inverkar också andra styrmedel på områdesanvändningen. Den påverkas väsentligt av t.ex. regionalpolitiska och andra stödåtgärder från samhällets sida, finansieringen, skattelagstiftningen, energilösningarna och transportpolitiken. Den önskade utvecklingen när det gäller markanvändningen kan i betydande grad påverkas i synnerhet med ekonomiska styrmedel, såsom miljöskatter, fastighetsbeskattningen och vissa avdrag inom inkomstbeskattningen.

Dessa olika åtgärder från samhällets sida när det gäller markanvändningen koordineras inte i tillräcklig grad för närvarande. Genom planläggning kan inte sådana faktorer påverkas i fråga om vilka förutsättningarna för att de skall kunna genomföras är beroende av den övriga lagstiftningen eller det samhälleliga beslutsfattandet.

Kvaliteten på byggandet behöver förbättras

Systemet för styrning av byggandet enligt den gällande byggnadslagen uppkom under en tidsperiod då återuppbyggandet och nybyggandet var livligt. Under 1990-talet har principerna för en hållbar utveckling småningom godkänts som utgångspunkter också för byggandet. Med tanke på innehållet innebär de växande miljökraven kanske de största utmaningarna och förändringarna för byggandet i fortsättningen.

De aktuella utmaningarna för styrningen och övervakningen av byggandet hänför sig i första hand till en förbättring av kvaliteten på byggandet. Som bäst pågår ett omfattande åtgärdsprogram som gäller fukt- och mögelskador i byggnader. Ministeriet har också låtit utföra en utredning om organiseringen av ansvaret för byggandet.

Undersökningar visar att produktkontrollen i Finland är mycket ytlig internationellt sett. En del av byggfelen föranleds av för ändamålet olämpliga eller bristfälligt undersökta byggprodukter.

Också ovan nämnda koncentrerings- och reparationsbyggandet inverkar på utvecklandet av lagstiftningen. I kvantitet av byggandet har reparationsbyggandet överstigit värdet av nybyggandet. Det forsknings- och utvecklingsprojekt som var anhängigt vid miljöministeriet 1992-1996 ökade kunskaperna samt beredskapen att också lagstiftningsmässigt främja förbättrandet av förorterna och annat reparationsbyggande samt att ta i bruk nya metoder för styrningen av byggandet och i fastighetsförvaltningen.

Organiseringen av och resurserna för kommunernas planläggnings- och tillståndsförvaltning varierar

Kommunerna har en avgörande roll i styrningen av markanvändningen och byggandet. Enligt byggnadslagen skall kommunen leda den allmänna planeringen av byggnadsverksamheten och planläggningen inom kommunen samt övervaka att dessa genomförs. Den allmänna styrningsskyldigheten ankommer på kommunstyrelsen och tillsynsuppgifterna på andra organ.

Den möjlighet att delegera och slå samman nämnder som lagstiftningen ger har lett till att tillsyns- och tillståndsmyndighetsuppgifterna i två kommuner av tre har överförts från byggnadsnämnden till en kombinerad

nämnd, som också skall sköta andra tekniska frågor och miljöfrågor. Största delen av planläggningsfrågorna hör dock fortfarande till kommunstyrelsen, med undantag för de största städerna, där i synnerhet beredningen av detaljplaner oftast har getts till en särskild nämnd. Det är uppenbart att sammanslagningen av nämnder blir allt vanligare och att delegeringen av ärenden till tjänsteinnehavare kommer att fortgå.

Kommunernas resurser för skötseln av planläggningsväsendet består å ena sidan av kommunens egna personresurser och å andra sidan av ekonomiska satsningar som har använts för anskaffning av utomstående planläggningstjänster och konsulter. Då personresurserna granskas och på grund av planläggningens betydelse för flera förvaltningsområden bör det konstateras att många av kommunens tjänsteinnehavare och befattningshavare också sköter andra uppgifter än sådana som hör till den egentliga planläggningsfunktionen.

Den arbetsinsats som olika personer använder för planläggningen ger en bättre bild av resurserna än vad personalen ger. År 1995 deltog i kommunerna sammanlagt ca 1 300 personer i skötseln av planläggningsväsendet och de använde sammanlagt 750 arbetsår för planläggningsuppgifter. Av personalen har 36 % fått akademisk utbildning (21 % arkitektutbildning, 10 % diplomingenjörutbildning och 5 % annan akademisk utbildning). Institutsutbildning har 22 % och annan utbildning 43 %.

Inom planläggningen var kommunernas konsultkostnader ca 70 milj. mk ännu år 1990, men fram till år 1993 hade de sjunkit till den nuvarande nivån på ca 40 milj. mk. Planläggningens andel av de konsulttjänster som kommunerna köper är nära 70 %.

De totala kostnader som skötseln av planläggningen åsamkar kommunerna består av personkostnader och konsultkostnader. År 1995 var de totala kostnaderna i kommunerna sammanlagt 270 milj. mk. Uträknade per invånare var kostnaderna 54 mk per invånare.

Det totala antalet anställda inom byggnadstillsynen i kommunerna var sammanlagt 1 392 personer år 1994, varav 563 hörde till kontorspersonalen. I synnerhet i mindre kommuner sköter personalen inom byggnadstillsynen dessutom också t.ex. de uppgifter som ankommer på kommunens byggmästare, vägmästare, miljövårdssekreterare,

arbetarskyddschef eller landsbygdssekreterare. Byggnadstillsynsmyndigheterna deltar också i skötseln av planläggningsuppgifter. På denna grund kan det i någon mån uppkomma överlappningar då kommunernas resurser för planläggning och byggnadstillsyn bedöms.

År 1995 var byggnadstillsynens driftsutgifter 274 milj. mk och inkomster 137 milj. mk. Kommunerna finansierar själva i genomsnitt hälften av skötseln av de lagstadgade uppgifterna inom byggnadstillsynen. De genomsnittliga nettoutgifterna för byggnadstillsynen uträknade per invånare är ca 27 mk (1994). Skillnaderna mellan olika stora kommuner är emellertid stora, vilket beror på de stora skillnaderna i byggnadsverksamheten i olika kommuner.

### 3. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

#### 3.1. Mål och medel

Målet är att genomföra revideringen av byggnadslagen så att de grundlösningar som visat sig fungera i gällande lag kan utnyttjas.

Hela lagens struktur revideras, eftersom den i och med förändringarna i samhället och de talrika delreformer som gjorts i lagen har blivit svåräst och inkonsekvent. Grunden för strukturen i gällande lag är t.ex. den indelning i kommunformer som avskaffades redan för tjugo år sedan.

Ett centralt mål är att lagen och dess struktur skall förenklas och förtydligas. Även byggnadslagens relation till planer och tillstånd enligt andra lagar kommer att klargöras. Bestämmelser om områdesplanering och byggande skall även i fortsättningen ingå i en enda lag.

Planering av markanvändningen behövs alltså på olika nivåer, men för varje nivå söks nu en klarare profilering. På riksnivå kan allmänna mål för områdesanvändningen uppställas. Det egentliga plansystemet kommer att omfatta landskaps- och kommunnivån. Antalet och behovet av undantagslov minskas väsentligt genom en utveckling av plan- och bygglovssystemet.

Planeringssystemet omfattar utom planer med rättsverkningar även strategiska planer i anslutning till markanvändningen. Målet att planeringssystemet skall vara klart och enkelt förutsätter att överlappande planer och behov av planering undviks.

I den nya lagstiftningen betonas mera än för närvarande behovet av en flexibel styrning. Lagstiftningen och förfarandena måste flexibla än för närvarande kunna möta de ofta motstridiga utmaningar som förekommer på olika planeringsnivåer och i olika verksamhetsmiljöer. Detta förutsätter å andra sidan att plansystemet förenklas och att uppgiftsfördelningen mellan olika plannivåer förtydligas samt å andra sidan flexibilitet inom planformerna. Plansystemet förenklas bl.a. genom att de skillnader som grundar sig på kommunformer avskaffas. Vid styrningen av områdesanvändningen betonas planering som utgår från ett behov. På områden där behovet av styrning är mindre, minskas styrningens nuvarande omfattning.

Planeringen av markanvändningen skall mera än för närvarande utgå från en helhetsyn. Detta förutsätter att planeringen förstås som en mera omfattande process än tidigare, där planläggningen formas från reservering av områden för olika ändamål till ett medel för samhällsutvecklingen och miljöpolitiken genom att den bl.a. styr samhällsstrukturen, trafiken och användningen av naturresurser på ett sätt som främjar en hållbar utveckling. Även behoven inom utvecklandet av näringslivet samt inom byggverksamhet beaktas.

Byggnadslagstiftningen och styrsystemet för områdesanvändning i enlighet med den utgör en del av hela styrsystemet för miljöanvändningen, som även omfattar mycket annan lagstiftning och stödåtgärder i samhället. Den roll som styrsystemet för områdesanvändningen spelar som samordningsinstrument utvecklas.

Målet är att andan i den nya lagen skall gynna samarbete och utveckling. Genom lagen erbjuds medel genom vilka utvecklingsåtgärder och utvecklingsprojekt kan stödjas.

På grund av de snabba förändringarna i samhället och på grund av att de är svåra att förutsäga förutsätts att läget i samhället, planer och genomförande av planerna bedöms mera systematiskt än tidigare. Bedömningen bör grunda sig på ett omfattande miljökoncept och där bör även de existerande planernas aktualitet granskas. Uppföljningen av miljöförändringar bör vara kontinuerlig.

Förnyelse av områden som byggts i växande stadsregioner bör kunna granskas som en regionalt ändamålsenlig helhet. Den internationella konkurrenskraften i stadsregionerna och näringslivets verksamhetsmöjligh-

heter bör även främjas genom områdesplanering. Genom lagstiftning bör bemötandet av dessa problem och utvecklingsutmaningar främjas och samarbetet mellan kommuner stödas.

Genom områdesplaneringen bör förutsättningar för en samhällsstruktur där en adekvat tillgång till service och servicens tillgänglighet är säkerställd. Vid styrningen av samhällsstrukturen eftersträvas en struktur där trafikbehovet minskar och kollektivtrafiken främjas. Planläggningens styreffekt på trafikplaneringen förbättras.

Samhällsutvecklingen förutsätter en betoning av samarbete. Samarbete behövs mellan olika nivåer inom förvaltningen, kommunerna, kommuninvånarna, markägarna, näringslivet och medborgarorganisationerna.

Samarbetet mellan olika förvaltningsnivåer förutsätter samrådssystem för att en gemensam helhetssyn skall kunna ta form under planeringens gång. Planerna för olika sektormyndigheter samordnas vid planläggningen. En klarare uppgiftsfördelning än den nuvarande utvecklas för de olika planeringsnivåerna, varvid ärenden kan avgöras på den nivå där de hör hemma. På riksplanet uppställs riksomfattande mål för områdesanvändningen och på landskapsnivå koncentrerar man sig på frågor som är viktiga för landskapen. Till övriga delar överförs beslutsfattandet på kommunerna.

Betoningen av miljöfrågor förutsätter en ny slags planering och handlingsätt, genom vilka kommunerna, näringslivet och kommuninvånarna tillsammans kan söka sätt att utveckla samhället på ett hållbart sätt. I den nya lagen skall principen om en hållbar utveckling förstås så, att den täcker ekonomiska, sociala, kulturella och ekologiska infallsvinklar. Viktiga miljömål är förknippade med bevarandet av natur- och kulturmiljöns särdrag, den byggda och sociala miljöns beskaffenhet samt de processer med hjälp av vilka konsekvenserna av olika miljölösningar bedöms. Främjandet av en hållbar utveckling är nära förknippad med utvecklande av samhällsstrukturen, områdesanvändning och trafiklösningar. Bedömningen av områdesanvändningens verkningar knyts närmare an till planeringen av markanvändningen.

Det nuvarande myndighetscentrerade planeringsförfarandet behöver revideras. Planeringen skall utvecklas mot en allt öppnare process, som både de som planerar markan-

vändningen och sakkunniga inom andra förvaltningsområden samt representanter för näringslivet, invånarna, markägarna och medborgarorganisationerna i ett tillräckligt tidigt skede kan tillföra sina egna insatser och åsikter.

För att kunna fungera förutsätter planeringssystemet att kvaliteten på planering, byggande och miljö samt en förbättring av kvaliteten tillgodoses samt att det i kommunerna finns tillräcklig sakkunskap inom planläggningen och vilja till en bättre handlingskultur.

De strukturella ändringar som skall göras i samband med revideringen av byggnadslagen förutsätter att man när lagen stiftas ser till att övergångstiderna och övergångsbestämmelserna är tillräckligt flexibla.

### 3.2. De viktigaste förslagen

Reformen bildar en helhet

De viktigaste principerna i den nya markanvändnings- och bygglagen ansluter sig till en revidering av bestämmelserna om kraven på innehållet i planerna, en utvidgning av beslutsmakten i fråga om kommunal planläggning, en förändring av de statliga miljömyndigheternas roll och besvärsvägen samt till en utveckling av växelverkan i planeringsprocessen. Dessa frågor tangerar varandra och därför är det skäl att även bedöma bestämmelserna om dem som en helhet.

I innehållskraven för olika planer betonas enligt förslaget allt klarare den roll som varje plannivå spelar vid avgörandet av frågor som hör till just den nivån. Därför betonas mera omfattande samhälls- och miljöfrågor i landskaps- och generalplaner. Kraven på innehållet i detaljplanen fokuserar frågor som är väsentliga för närmiljön. Innehållskraven utgör grunden för sökande av ändring i planerna.

Kommunernas beslutsmakt ökar vid fattandet av planlägningsbeslut. Planer skall inte längre behöva underställas, med undantag för landskapsplaner som fortfarande skall fastställas vid miljöministeriet. Ändring i beslut som gäller godkännande av generalplaner och detaljplaner söks i fortsättningen genom besvär hos länsrätten. En ny slags definition på de innehållsmässiga kraven och i synnerhet en begränsning av grunderna för sökande av ändring i detaljplanering har gjort denna lösning motiverad. De regionala

miljöcentralernas roll utvecklas från att ha varit myndigheter som fastställer planer till myndigheter som tillhandahåller förhandsstyrning och sakkunnighjälp. Vid behov och i synnerhet när riksintressen står på spel är det möjligt för miljöcentralerna att ingripa i kommunens planer genom ett nytt slags förfarande för uppmaning till rättelse eller genom besvär.

Ovan beskrivna ändringar förutsätter en faktisk utökning av växelverkan vid utarbetandet av planer. Detta innebär att förutsättningar målmedvetnare än tidigare skall skapas för att alla berörda parter i ett tillräckligt tidigt skede skall kunna diskutera verkningarna av planläggningen och andra centrala frågor. Detta mål eftersträvas i synnerhet med hjälp av ett program för deltagande och bedömning.

Den helhet som bildas av dessa förändringar motsvarar väl de utmaningar som de samhälleliga förändringarna för med sig och som nämndes ovan vid bedömningen av nuläget. Beslutsfattandet och ansvaret för livsmiljön förs allt klarare närmare kommuninvånarna och de problem som skall lösas. Diskussionen kanaliseras till rätta sammanhang så att grundlösningar som mera allmänt ansluter sig till samhällsstrukturen och miljön diskuteras redan i samband med den översiktliga planeringen. Koncentreringen av planläggningen på redan bebyggda områden betonar förfaranden i anslutning till växelverkan mellan olika parter. Vid planläggning kan man allt mer kreativt och fritt utveckla olika handlingsmönster så att de lämpar sig för olika områden och planläggningssituationer.

Planeringsnivåernas roller blir klarare

Det egentliga plansystemet kommer i förslaget att omfatta landskaps- och kommunnivån. På riksplanet är det nödvändigt att uppställa allmänna mål för områdesanvändningen.

De riksomfattande målen är i regel verbala och i planer på landskaps- och kommunnivå preciseras de som områdesreserveringar. Riksomfattande mål för områdesanvändningen kan ges om saker som i fråga om regionstruktur, områdesplanering eller trafik- och energinät har en internationell eller mer än landskapsomfattande betydelse. Mål kan även uppställas för frågor som har en betydande effekt på det nationella kultur- eller

naturarvet eller som på riksplanet har en betydande effekt på den ekologiska hållbarheten, regionstrukturens ekonomi eller undvikandet av omfattande miljöolägenheter.

För beredningen av målen sörjer miljöministeriet, som har till uppgift att samordna olika statliga sektormyndigheters intressen till en riksomfattande vision. Beredningen av målen skall också grunda sig på växelverkan mellan olika grupper. De riksomfattande målen godkänns av statsrådet vid dess allmänna sammanträde.

För planeringen på landskapsnivå svarar på samma sätt som nu en samkommun, där kommunerna i området är medlemmar (förbund på landskapsnivå). I landskapsöversikten presenteras den målsatta utvecklingen för landskapet. Den utgör grunden för uppgrändet av regionala utvecklingsprogram och planeringen av markanvändningen. En markanvändningsplan med rättsverkningar för ett landskap är en landskapsplan (nuvarande regionplan).

Landskapsplanen förmedlar riksomfattande och regionala markanvändningsintressen till planläggningen på kommunivå, som den är riktgivande för. I planen behandlas ramen för utvecklandet av samhällsstrukturen, tryckgas genomförandet av regionala nätverklösningar samt säkerställs även de viktigaste behoven inom naturskydd, kulturmiljö och rekreation. Myndigheterna skall sträva efter att främja genomförandet av en landskapsplan. En landskapsplan har även rättsverkningar för den enskilda markägaren. Till sitt innehåll är landskapsplanen översiktligare än den nuvarande regionplanen. Områdesreserveringar anvisas endast till de delar och med den noggrannhet som är nödvändig med tanke på de riksomfattande målen eller målen på landskapsnivå eller samordningen av områdesanvändningen i fler än en kommun. En landskapsplan kan fortsättningsvis göras upp så att den endast gäller ett delområde av ett landskap eller endast vissa funktioner.

När en landskapsplan utarbetas skall det klarläggas på vem det ankommer att genomföra planen och de åtgärder den förutsätter. Planen underställs miljöministeriet.

I en kommun sker den allmänna styrningen av markanvändningen och samordningen av funktioner alltjämt genom generalplanering. En generalplan kan beroende på situation och behov vara antingen en mycket översiktlig strategisk plan eller kan också

göras så att den direkt styr byggandet. Även en generalplan kan göras för ett delområde eller en funktion särskilt.

En generalplan kan på samma sätt som för närvarande göras upp så att den i fråga om rättsverkningar antingen är bindande eller riktgivande. En generalplan med rättsverkningar styr en mera detaljerad planering, myndigheternas åtgärder och har även rättsverkningar för enskilda markägare. Kommunens beslut om godkännande av en generalplan omfattas inte av fastställelseförfarandet.

För en stadsregion eller någon annan planeringsmässigt ändamålsenlig områdeshelhet kan även göras upp en generalplan som är gemensam för flera kommuner. Kommunerna kan besluta vilket gemensamt organ som skall ges i uppdrag att utarbeta och godkänna en sådan plan. Generalplaner som är gemensamma för flera kommuner fastställs vid miljöministeriet.

Plansystemet förenklas på nivån för detaljerad planläggning. Stads-, byggnads- och strandplaner slås ihop till en enda plan, detaljplanen. Det är motiverat att slå ihop de olika planformerna, eftersom indelningen av kommunerna i stads- och landskommuner har slopats i den nya kommunallagen och andra speciallagar. Inte heller tanken att markanvändningen i städerna måste styras noggrannare än i andra kommuner motsvarar verkligheten av i dag.

Det är nödvändigt att göra upp en detaljplan när byggandet ger upphov till så omfattande verkningar och miljöförändringar att varken de eller miljöanpassningen av byggandet kan bedömas tillräckligt väl i samband med behandlingen av ett enskilt bygglöv. Kommunens beslut om godkännande av detaljplanen underställs inte en statlig myndighet.

Sammanläggningen av stads- och byggnadsplaner förutsätter även ändringar i andra lagar, i synnerhet i fastighetsbildningslagen. Samtidigt samordnas systemen för genomförandet av stads- och byggnadsplaner.

Byggnadsordningens ställning som ett instrument som är beroende av de lokala förhållandena bibehålls. Bestämmelserna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i byggbestämmelser som gäller hela landet.

Mot större öppenhet och växelverkan i planeringsprocessen

Ett av de centrala målen i förslaget är att utveckla planeringsprocessen mot en större växelverkan på olika plannivåer. Nyckelfrågor vid utvecklandet av processen är växelverkan mellan aktörerna, en öppen diskussion, sökande efter ett gemensamt språk och en gemensam kunskapsbas samt större åskådlighet i planerna. Detta gäller utom planeringen på detaljnivå även en mera översiktlig planering, även om formerna för deltagande på olika nivåer av planeringen skiljer sig från varandra.

I praktiken utökas växelverkan i planeringsprocessen genom ett program för deltagande och bedömning. Ett sådant program skall i regel alltid göras upp då arbetet för utarbetandet av en plan inleds. I programmet definieras kort objektet för planläggningen och de frågor som kommer att behandlas i samband med arbetet samt de centralaste verkningar som kommer att bedömas under arbetets gång. I programmet definieras även vilka intressenter som bör ha en möjlighet att delta i beredningen av planen. Med intressenter avses i det här sammanhanget markägare och personer, vars boende, arbete eller andra förhållanden planen kan ha betydande verkningar för samt de myndigheter och sammanslutningar, vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. I programmet bör även definieras hur deltagande och växelverkan skall fungera i praktiken. Sakkunniga svarar givetvis för att ett planförslag görs upp. Det är dock viktigt att se intressenterna som resurser i planeringsprocessen och säkerställa att diskussionen löper i båda riktningarna.

Innehållet i programmet beror på hur omfattande det område som behöver planeras är, vilken betydelse planläggningen har samt på antalet intressenter. I planer som gäller stora områden eller områden med betydande verkningar och ett flertal intressenter skall deltagande och växelverkan ske på ett mångsidigt sätt. Det är väsentligt att växelverkan åstadkoms i ett så tidigt skede av planeringen som möjligt. I synnerhet behövs diskussion och samarbete när målen uppställs. I planer som är obetydliga både i fråga om betydelse och verkningar kan förfarandet vara mycket enkelt. Om man klart anser att det på grund av planens ringa verkningar och intressenternas ringa antal inte är nöd-

vändigt att göra upp ett program, behöver programmet inte göras upp och intressenter- na kan på något annat sätt underrättas om att en plan är anhängig. Alla planförslag skall dock åtminstone en gång framläggas offentligt.

De myndigheter som bereder planer skall informera tillräckligt om att en plan anhängigjorts samt om programmet för deltagande och bedömning. Informationen kan även ske i samband med informationen om planlägningsöversikten.

Intressenterna kan föreslå att kommunen och den regionala miljöcentralen skall samråda om programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt. Ett förslag till samråd skall göras innan planförslaget framläggs offentligt. Om programmet är uppenbart bristfälligt, skall den regionala miljöcentralen utan dröjsmål ordna samråd med kommunen för att klarlägga behoven av kompletteringar i planen. Till detta samråd skall även kallas den intressent som lagt fram förslaget. Kommunen kan redan i ett tidigare skede av processen samråda med den regionala miljöcentralen om programmets tillräcklighet och genomförande.

Fastställelseförfarandet försvinner i fråga om planer på kommunnivå

Den statliga tillsynen över planläggning på kommunnivå minskas och statens roll vid styrningen av planläggning ändras. Detta understryker ytterligare kommunens ansvar för miljön, områdesplaneringen samt styrningen av och tillsynen över byggande. Det nya systemet innebär att arrangemangen kring markanvändning i allt större utsträckning närmar sig kommuninvånarna på den nivå där växelverkan kan åstadkommas på ett naturligt plan och som i huvudsak berörs av verkningarna av besluten.

En sådan ändring förutsätter att även resurserna för skötseln av uppgifterna är tillräckliga. Enligt förslaget skall kommuner med mer än 6 000 invånare ha en egen planläggare eller en som är gemensam för flera kommuner. Även avtalsbaserade köptjänster från en annan kommun eller samkommun kan användas till skötseln av saken.

Statens tillsyn koncentreras i första hand på att sörja för att mål som är av riksomfattande vikt beaktas vid planeringen på landskaps- och kommunnivå. Vid beredningen av en landskapsplan skall samråd om dessa frå-

gor föras med miljöministeriet och den regionala miljöcentralen. Även vid beredningen av andra planer skall kontakt upprätthållas med den regionala miljöcentralen, om en plan gäller riksomfattande eller viktiga regionala intressen eller om den i övrigt är central med avseende på markanvändning, naturvärden, kulturmiljön eller de statliga myndigheternas skyldighet att genomföra den.

Den tillsyn som utövas via statens fastställelseförfarande försvinner utom i fråga om landskapsplaner och generalplaner som är gemensamma för flera kommuner. Den regionala miljöcentralen kan dock framföra en skriftlig uppmaning till rättelse av ett planbeslut till kommunen, om planen har uppgjorts utan att beakta de riksomfattande målen för områdesanvändningen eller i övrigt i strid med bestämmelserna i lag och det är i enlighet med allmänt intresse att frågan tas till ny behandling i kommunen. De regionala miljöcentralerna och övriga statliga myndigheter har också rätt att besvara sig över planbeslut i frågor som hör till deras verksamhetsområde.

De regionala miljöcentralernas roll som en myndighet som tillhandahåller rådgivning och expertis vid områdesplanering förstärks. Kommunen och miljöcentralen skall minst en gång om året föra en utvecklingsdiskussion där frågor i anslutning till områdesplaneringen och dess utvecklande i kommunen och frågor i anslutning till viktiga planärenden som är anhängiga eller kommer att anhängiggöras inom en nära framtid samt andra samarbetsfrågor behandlas. Fastställelseförfarandet ersätts alltså i första hand av en planeringskultur som tillhandahåller rådgivning och expertis.

Arbetsfördelningen mellan miljöministeriet och de regionala miljöcentralerna ändras

Den allmänna styrningen och utvecklingen av områdesplaneringen och byggväsendet ankommer på miljöministeriet, som också skall främja, styra och övervaka planläggningen på landskapsnivå. Den regionala miljöcentralen främjar organiserandet av områdesplaneringen och byggväsendet i kommunen. Uppgifter inom statsförvaltningen som ansluter sig till planlägningsförfarandet överförs inom miljöministeriets förvaltningsområde huvudsakligen från ministeriet på de regionala miljöcentralerna, med undantag för



landskapsplaner och generalplaner som är gemensamma för flera kommuner.

Det finns många skäl till denna lösning. Den allmänna trenden i utvecklandet av förvaltningen har under de senaste åren varit att uppgifter som gäller enskilda fall skall överföras till den regionala förvaltningen. Trenden har även varit märkbar inom miljöförvaltningen t.ex. vid anordnandet av uppgifter i enlighet med naturvårdslagen. Bortsett från planläggningen har inte befogenheterna i andra uppgifter inom miljöförvaltningen på regional grund delats mellan ministeriet och den regionala förvaltningen. En sådan här ändring motiveras också av att planlägningsfrågor som gäller stadsregioner kan behandlas vid samma statliga myndighet oberoende av kommungränser.

I och med att statens roll i främsta hand skall bli att tillhandahålla rådgivning och expertis i stället för att fastställa planer förutsätts en intensivare växelverkan mellan kommunerna och de statliga myndigheterna under planlägningsprocessens gång. Detta passar bättre för en nära belägen regional myndighet än för ministeriet.

I och med att besvärsvägen förändras får statliga myndigheter rätt att besvara sig över kommunernas planlägningsbeslut hos länsrätten enligt vad som närmare behandlas nedan i det avsnitt som gäller ändringssökande. Denna uppgift passar bättre för en nära belägen regional myndighet med kännedom om de lokala förhållandena än för ministeriet. I och med att ändringssökandet överförs till domstolarna betonas även expertutlåtandenas betydelse vid besvärshandlingen. Där bör miljöministeriet kunna vara en central sakkunnigmyndighet som ger domstolarna utlåtanden i synnerhet i frågor som förutsätter samhällspolitisk prövning. Om miljöministeriet använder sig av sin besvärshandling, kan det inte vara remissinstans.

Fördelningen av befogenheter bör vara klar även för medborgaren. Planläggning är nära förknippad med i synnerhet byggnads- och naturvårdsuppgifter. Det är naturligt att alla dessa uppgifter hör till samma myndighet inom den statliga förvaltningen.

Kraven på planernas innehåll koncentreras till väsentliga frågor inom plannivåerna

Det föreslås att de innehållsmässiga kraven på planerna ändras betydligt jämfört med gällande lagstiftning. För närvarande är kra-

ven på innehållet i regionplaner och generalplaner ganska knappa och allmänt formulerade. De innehåller endast ett fåtal exakta krav med rättsverkningar. Däremot har kraven på innehållet i detaljerade planer - i synnerhet stadsplaner - givits en omfattande definition med hjälp av många kvalitetsegenskaper med rättsverkningar.

Frågan om kraven på innehållet i planerna ansluter sig både till utvecklandet av planeringsprocessen och ändringssökande i planlägningsbeslut. Vid beredningen av lagförslaget har två alternativ övervägts i anslutning till dessa frågor. En möjlighet ansågs vara att på ett täckande sätt beskriva innehållet i planerna med hjälp av målen för en bra livsmiljö, vilka bör främjas genom planläggning. En annan möjlighet ansågs vara att ge de innehållsmässiga kraven en bindande definition med hjälp av specialvillkor, dvs. i form av gränser som inte under några som helst omständigheter får överskridas vid planläggningen. Det senare sättet betonar mer än tidigare behovet av att utveckla planeringsprocessen i riktning mot en större öppenhet och växelverkan så, att medborgarna och de andra intressenterna skall ha bättre möjligheter att påverka innehållet i planläggningen på ovan beskrivet sätt. Ett sådant här sätt att definiera de innehållsmässiga kraven är i synnerhet lämpligt om ändringssökandet i framtiden sker hos domstolarna i stället för längs den nuvarande förvaltningsvägen.

Det föreslås att de innehållsmässiga kraven skall definieras i linje med det senare alternativet med betoning på varje plannivås uppgift att avgöra frågor som hör till just den nivån. I lagen anges de allmänna målen för områdesplaneringen, vilka styr all områdesplanering. I de allmänna målen preciseras och konkretiseras utgångspunkter som överensstämmer med en hållbar utveckling utgående från ett omfattande miljökoncept. Uppmärksamhet fästs utom vid den naturliga miljön och den byggda miljön även vid sociala, kulturella, funktionella och ekonomiska frågor.

De egentliga kraven på innehållet i planerna definieras för olika plannivåer så, att varje plannivå från de allmänna målen tillförs sådant som är utmärkande och avsett att avgöras på just den nivån. Dessa innehållsmässiga krav utgör grunden för ändringssökande.

På landskapsnivå uppmärksammas särskilt en ändamålsenlig region- och samhällsstruk-

tur. Andra saker som tagits upp är frågor i anslutning till bevarande av landskapet och andra naturvärden samt kulturarvet och den ekologiska hållbarheten. Områden som lämpar sig för rekreation skall reserveras i tillräcklig utsträckning. Även verksamhetsmöjligheterna för näringslivet i landskapet, sådana arrangemang inom trafik och tekniskt underhåll som är hållbara med tanke på miljö och ekonomi samt en hållbar användning av vatten- och marksubstansstillgångar uppmärksammas.

Även på generalplanenivå ges de innehållsmässiga kraven en ganska vid tolkning. Särskilt uppmärksammas en funktionell samhällsstruktur, ekonomi och ekologisk hållbarhet samt utnyttjandet av den existerande samhällsstrukturen, behoven inom boende och servicens tillgänglighet. Andra innehållsmässiga krav ansluter sig till den byggda miljön, bevarandet av landskapet och naturvärden, en tillräcklig tillgång till rekreationsområden, en trygg och sund livsmiljö samt en minskning av miljöolägenheter. I generalplanen skall även beaktas möjligheterna att ordna trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken, gång-, cykel- och mopedtrafiken samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen på ett ändamålsenligt sätt som är hållbart även med tanke på miljön, naturresurserna och ekonomin. Vidare skall möjligheterna till en balanserad livsmiljö för olika befolkningsgrupper samt verksamhetsmöjligheterna för näringslivet i kommunen beaktas. För generalplaner som gäller strandområden utfärdas särskilda innehållskrav.

På detaljplanenivå tas de viktigaste sakerna som ansluter sig till närmiljön och dess kvalitet och avgörs först i samband med detaljplaneringen in i bestämmelsen om innehållskrav. Detaljplanen skall göras upp så, att man skapar förutsättningar för en sund, trygg och trivsam livsmiljö och en regional tillgång till service samt trafikarrangemangen. Man måste även värna om den byggda miljön och den naturliga miljön så att de särskilda värden som förknippas med dem inte går förlorade. Man skall också sörja för att det på ett planläggningsområde eller i dess närmaste omgivning finns tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. Detaljplanen får inte heller förorsaka en betydlig försämring av någons livsmiljö som inte är motiverad med beaktande av syftet med detaljplanen. Ge-

nom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller åsamkas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som sätts för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts. Om en detaljplan görs upp för ett område utan generalplan med rättsverkningar, skall man vid detaljplaneringen beakta även kraven på innehållet i en generalplan. Det finns dessutom särskilda krav på innehållet i stranddetaljplanerna, som motsvarar de nuvarande strandplanerna.

Inga ändringar föreslås i detta sammanhang i relationen mellan byggnadsskyddslagen och byggnadslagen vid skyddet av byggnader och kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Skyddsfrågorna på detaljplaneområden sköts alltjämt i första hand i samband med planläggningen.

De mera översiktliga planerna med rättsverkningar styr den detaljerade planläggningen på samma sätt som nu.

Område som behöver planeras ersätter tätbebyggelse och stöder styrningen av samhällsstrukturen

I förslaget betonas dessutom planeringens betydelse vid styrningen av ändringar i markanvändningen. Ingrepp i den traditionella glesbebyggelserätten görs inte men den blir åsidosatt då ett planmässigt ordnande av markanvändningen så kräver.

I lagen införs det nya begreppet område som behöver planeras. I ett område som behöver planeras ingår för det första direkt med stöd av lagen områden som motsvarar det nuvarande begreppet tätbebyggelse. Med det avses även sådant enskilt byggande som på grund av omfattande miljökonsekvenser förutsätter en grundligare prövning än det sedvanliga tillståndsförfarandet.

Kommunen kan ange antingen i byggnadsordningen eller i en generalplan med rättsverkningar andra områden som behöver planeras. Sådana här områden kan anvisas där man på grund av områdets läge kan vänta sig en samhällsutveckling som förutsätter planeringen eller där planering av markanvändningen behövs på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter. Områden som behöver planeras kan t.ex. vara randområden i tätorter, områden som är belägna längs centrala trafikleder och i stadsregioner de områden i kommunerna runt centrum där

det finns ett stort behov av byggande. Ett område som behöver planeras kan även ansluta sig till en situation där särskild prövning behövs på grund av viktiga skydds- eller rekreationsintressen. Till viktiga skyddsintressen kan t.ex. höra ett enhetligt kulturlandskap. Även områden med trafikbuller kan vara förknippade med ett behov av planering.

Byggande på ett område som behöver planeras förutsätter i regel en detaljplan. Även särskild tillståndsprövning vid bygglovsförfarandet kan bli aktuell, om byggandet inte förorsakar men för planläggningen, annat ordnande av områdesanvändningen eller samhällsutvecklingen och är lämpligt från miljösynpunkt. För att områden i byar och på andra landsbygdsområden där byggbehovet är obetydligt lättare skall kunna bebyggas i enlighet med generalplanen har kraven i fråga om områden som behöver planeras minskats för dem.

#### Kontroll över lokaliseringen av stora detaljhandelsenheter

I syfte att trygga en hållbar samhällsutveckling och tillgången till service föreslås att styrningen av lokaliseringen av stora detaljhandelsenheter skall utvecklas.

Ett förslag till bestämmelser i gällande byggnadslag om styrning av uppförandet av stormarknader, som framlades av en arbetsgrupp för stormarknader som tillsatts av miljöministeriet, blev färdigt den 26 mars 1997. I denna proposition grundar sig förslagen till styrning av stora detaljhandelsenheter på en anpassning av arbetsgruppens förslag efter det nya plan- och tillståndssystemet.

I kraven på innehållet i planerna betonas frågor i anslutning till tillgången till service och samhällsstrukturen på olika nivåer. Förutsättningen för att bygglov skall beviljas för en stor detaljhandelsenhet (en butik på mer än 2 000 m<sup>2</sup> våningsyta) utanför ett område som i en landskaps- eller generalplan är avsett för centrumfunktioner är att området i detaljplanen har reserverats speciellt för denna funktion. Detta gäller dock inte handeln med utrymmeskrävande specialvaror, t.ex. möbelhallar och bilaffärer. Ett sådant omfattande bygge med liknande verkningar som en stor detaljhandelsenhet är inte möjligt med undantagslov, inte heller utan planläggning på ett område som behöver planeras.

Samarbetet mellan kommunerna för att

styra stora detaljhandelsenheter kan mycket väl ske genom en generalplan som är gemensam för flera kommuner.

Totalrevideringen av bygglagstiftningen förutsätter att skäligen övergångstid reserveras mellan det att lagen antas och att den träder i kraft. För närvarande planeras ett stort antal stora detaljhandelsenheter på olika håll i landet. Det är dock nödvändigt att genom planläggning effektivisera styrningen av stora detaljhandelsenheters lokalisering redan innan totalreformen träder i kraft. Det föreslås därför att de bestämmelser i denna lag som är nödvändiga för styrandet av stora detaljhandelsenheter skall tillämpas vid sidan om gällande byggnadslag redan innan den övriga lagen trätt i kraft. Om detta föreskrivs enligt förslaget i lagens ikraftträdelsebestämmelser.

Ett nytt förfarande för bedömning av detaljplanens aktualitet

Till byggnadslagen fogades en bestämmelse, som trädde i kraft vid ingången av 1997, om kommunens skyldighet att följa stadsplanernas tidsenlighet och vid behov vidta åtgärder för att ändra föråldrade planer. Denna allmänna skyldighet att följa detaljplanernas aktualitet bibehålls även i den nya lagen.

I den nya lagen föreslås dessutom en bestämmelse om bedömning av detaljplanens aktualitet. När detaljplanen har varit i kraft över 13 år får bygglov inte beviljas för uppförandet av en ny byggnad förrän detaljplanens aktualitet bedömts. Förutsättningen för behovet av bedömning är att planen till betydande del är ogenomförd och att uppförandet av byggnaden är av väsentlig betydelse för områdesanvändningen eller miljöbilden. Tidsfristen kan i detaljplanen av särskilda skäl förkortas till fem år eller förlängas till 20 år. Om en bedömning har gjorts under de senaste fem åren, behövs inte en ny bedömning. Bedömningen kan samtidigt även göras på ett större område som är ändamålsenligt för bedömningen, t.ex. för olika stadsdelar.

Kommunens beslut genom vilket planen konstateras vara föråldrad innebär samtidigt att byggförbud träder i kraft på området för en ändring av planen. Tidsfristen för byggförbud börjar då löpa.

Endast små ändringar i bestämmelserna om strandbyggnad

Principen i styrsystemet för strandbyggnad har nyligen slagits fast i samband med revideringen av naturvårdslagen. I samband med den uppstod en strandzonmodell där man förutsätter att en strandzon planeras innan den bebyggs. Denna modell föreslås nu bli tillämpad på planeringssystemet i enlighet med den nya lagen. I övrigt görs endast sådana små ändringar i de nya bestämmelserna som grundar sig på erfarenheterna av systemet. Dessa ändringar gäller uppförandet av en ekonomibyggnad som hör till samma gårdsgrupp som en existerande bostadsbyggnad samt renovering eller en obetydlig utbyggnad av den existerande bostadsbyggnaden.

Strandplanen som separat planform avskaffas. Specialbehoven vid användningen av stränder beaktas i särskilda krav på innehållet i general- och detaljplaner för fritidsbebyggelse på strandområden. Detaljplaner som i huvudsak styr fritidsbebyggelsen på stränder (stranddetaljplan) berörs även av specialbestämmelser om markägarens möjlighet att göra upp ett planförslag, markägarens kostnadsansvar och genomförandet av planen.

Inte heller generalplanerna som gäller strandområden underställs den regionala miljöcentralen. När general- och detaljplaner som gäller stränder görs upp skall man dock alltid samråda med miljöcentralen. Undantagslov för uppförandet av en ny byggnad på ett strandområde (strandzon och gällande område för behov av strandplan) behandlas av den regionala miljöcentralen. Markägarna är, om kommunen så kräver, skyldiga att även delta i kostnaderna för uppgörandet av en strandgeneralplan i proportion till den nytta de får.

Maximilängden på bygg- och åtgärdsförbud begränsas

Maximilängden på bygg- och åtgärdsförbud som meddelats för uppgörandet av planer begränsas och förbudssystemet klarläggs. Beslut om meddelande och förlängning av förbud fattas i allmänhet av kommunen.

När uppgörande eller ändring av en generalplan har anhängiggjorts, kan kommunen meddela byggförbud för området. Ett byggförbud är i kraft högst fem år. Om plan-

läggningen inte är slutförd, kan kommunen förlänga förbudstiden med högst fem år och den regionala miljöcentralen kan på kommunens ansökan av särskilda skäl därefter förlänga den med ytterligare fem år.

Även på ett detaljplaneområde grundar sig ett byggförbud på kommunens beslut. Ett byggförbud är i kraft högst två år. Kommunen kan, om planläggningen inte är slutförd, förlänga förbudstiden med två år i sänder. Byggförbud för en utvidgning av planeringsområdet kan dock vara högst åtta år i kraft.

Den åtgärdsbegränsning som motsvarar gällande åtgärdsförbud gäller detaljplaneområden och även generalplaneområden, om generalplanen innehåller en bestämmelse om detta. Samma gäller ett område som kommunen har belagt med byggförbud för uppgörande av detaljplanen eller för vilket så har bestämts för uppgörande eller ändring av generalplanen.

Nya medel för att sköta markpolitiken och genomföra planer

Bestämmelser om inlösen av mark bibehålls till innehållet i huvudsak som tidigare. De komplicerade och detaljerade inlösningsgrunderna i gällande lag förenklas och bestämmelser slås ihop. Kravet på att marken inte skall vara bebyggd vid inlösen av mark för samhällsbyggnad slopas.

Grunderna för en offentlig sammanslutnings inlösningskyldighet bibehålls i stort sett oförändrade. I stället för inlösen finns även möjlighet till ersättning för men.

I lagen införs en bestämmelse om markanvändningsavtal, som i anslutning till kommunens privaträttsliga avtalsfrihet skapar en grund för avtal som redskap vid skötseln av markpolitiken. Det är dock inte möjligt att genom markanvändningsavtal förbigå det planläggningsförfarande som baserar sig på markanvändnings- och bygglagstiftningen. Information om markanvändningsavtal skall också ges i samband med planläggningsöversikten och planläggningen. Behovet av markanvändningsavtal ansluter sig oftast till fördelningen av kostnaderna för och nyttan av planläggningen mellan en enskild markägare och kommunen.

I huvudsak för att effektivisera förnyelse av bebyggda områden föreslås att i lagen tas in en möjlighet att utse utvecklingsområden. Behov av ett sådant här förfarande har bedömts förekomma t.ex. vid förnyelse av för-

orter eller ändring av syftet med användningen av områden i stadsstruktur. Det kan även vara motiverat att utse ett obebyggt område till utvecklingsområde, t.ex. när man av särskilda bostads- eller näringspolitiska skäl strävar efter att förverkliga ett nytt bostads- eller arbetsplatsområde på ett effektivt sätt.

Beslut om utvecklingsområden kan vara i kraft under en viss tid, högst 10 år. På området kan användas specialarrangemang som avviker från andra områden. Ansvaret för förverkligandet av området kan läggas på den sammanslutning som bildats för att utveckla området. De andra föreslagna åtgärderna ansluter sig till fastighetsarrangemang, utvecklingsavgifter som uppbärs hos markägarna, utvidgning av förköpsrätten samt inriktningen av särskilda bostads- eller näringspolitiska stödåtgärder. I samband med att man utser utvecklingsområden fattas beslut om vilka av dessa specialarrangemang som skall tillämpas. Utvecklingsområdena anges i allmänhet i samband med planläggningen eller beslutet om uppgörande av en plan.

Genom de bestämmelser om utvecklingsområden som nu föreslås i lagen skapas en möjlighet att utnyttja sådana specialarrangemang som behövs vid utvecklandet av avgränsade områden och som definieras särskilt. Avsikten är att tillämpningen av bestämmelserna skall följas och bestämmelserna vidareutvecklas utgående från erfarenheterna därav. I detta sammanhang kan det även bli möjligt att överväga en komplettering av de specialarrangemang som nu föreslås i lagen.

Det är alltså i huvudsak kommunernas uppgift att anlägga gator och andra allmänna områden. Kommunen kan särskilt fördela sin skyldighet att hålla gator genom avtal. Skillnaderna mellan gator och byggnadsplanevägar slopas. Enligt förslaget skall ett gatuområde i större utsträckning än tidigare definieras som ett utrymme som även omfattar anläggningar ovanför och under gatuplan. En gata anläggs i enlighet med en plan som godkänts av kommunen. Även vid denna planering skall växelverkan eftersträvas. Vid behov skall en sådan här plan göras upp även för anläggandet av ett annat allmänt område, t.ex. en park. Planeringen av gator och andra allmänna områden förutsätts hålla tillräckligt hög nivå vad gäller tätortsbilden och miljön.

På ett detaljplaneområde får kommunen alltså utan ersättning överta vägområdet för en allmän väg när planen vinner laga kraft. Med anledning av sammanslagningen av planformerna gäller detta i fortsättningen alla kommuner. Även den rätt som städer nu har att vid en fastighetsförrättning överta ett gatuavsnitt på stadsplaneområden gäller alla kommuner.

Skyldigheten att gratis överlåta gatuområdet gäller enligt förslaget även i fortsättningen endast den första detaljplanen. Även i övrigt bibehålls bestämmelserna i huvudsak som tidigare. Vid skyldigheten att gratis överlåta områden iaktas bestämmelser som nu gäller för städer. Detta innebär att markägare i alla kommuner skall betalas en ersättning till den del arealen på det område som överläts överstiger 20 % av den mark som markägaren äger på det aktuella detaljplaneområdet eller är större än den byggrätt som får utnyttjas på in den mark han har kvar på detaljplaneområdet.

Arrangemangen kring genomförandet av planläggningen i redan byggd miljö effektivteras. Ordandet av lek- och bilplatser hör samman med byggande. En bestämmelse om möjligheten att bli fri från skyldigheten att inrätta bilplatser tas in i lagen. När det gäller lekplatser och vistelseområden beaktas även de möjligheter som står till buds i närområdet.

Bestämmelserna om byggnadsservitut effektivteras bl.a. genom en utvidgning av avtalsbaserade servituttyper och genom att beskriva om tvångsservitut och servitut till förmån för kommunen, t.ex. för ordandet av kommunikationerna. Bestämmelser ges också om det förfarande som behövs för fastigheternas gemensamma anläggningar och om rättsliga förhållanden i anslutning därtill samt om förfarandet för gårdsarrangemang som är gemensamma för flera fastigheter utfärdas.

Såsom ovan anförts innehåller förslaget, med undantag för utvecklingsområdena, inte några betydande ändringar i förfarandet och ansvaret vid genomförandet av planerna. Fördelningen av kostnaderna och ansvaret mellan de offentliga och privata instanser som genomför planerna ses över särskilt i hela sin omfattning. Utgående från utredningen avläts de propositioner som eventuellt behövs.

Sammanslagningen av planformerna förutsätter en revidering av fastighetsbildningen

Sammanslagningen av stads-, byggnads- och strandplanerna till en enda planform (detaljplan) förutsätter ändringar i fastighetsbildningslagen (554/1995). En proposition om dessa har beretts vid jord- och skogsbruksministeriet. Avsikten är att ändringarna i fastighetsbildningslagen skall träda i kraft samtidigt som denna lag.

En indelning av kvarter i tomter och byggplatser görs i regel antingen bindande eller riktgivande i detaljplanen. Det är även möjligt att göra tomtindelningen separat som för närvarande. Om tomtindelningen inte alls har godkänts, definieras byggplatsen i samband med bygglovsförfarandet. Detta kan vara nödvändigt t.ex. på industriområden där man inte ännu då planen görs upp känner till alla behov i framtida funktioner.

Bygglov kan på ett område med bindande tomtindelning beviljas endast för en fastighet som bildats enligt tomtindelningen och antecknats i fastighetsregistret (tomt). På andra områden än områden med bindande tomtindelning skall den som ansöker om bygglov bevisa att han innehar en byggplats i enlighet med tillståndsansökan. Då skall det vid prövningen av om bygglov skall beviljas ses till att de övriga delarna i kvarteret fortsättningsvis går att bebygga.

Planläggning och annan styrning av byggande samordnas

En plan är givetvis inte något självändamål. I synnerhet detaljplanering och myndighetstillsynen över byggande skall samordnas så att den administrativa uppgiftsfördelningen för att skapa och bevara en bra livsmiljö är korrekt och stöder privata och offentliga instansers åtgärder för att förverkliga planen.

Styrningen av och tillsynen över byggande kommer även i fortsättningen att höra till den kommunala byggnadstillsynsmyndighetens uppgifter. I lagen föreskrivs även om byggnadsinspektören. Kommunens frihet att ordna sin förvaltning och uppbära avgift för myndighetsåtgärder bibehålls i sin nuvarande omfattning.

Det är möjligt att samordna tillståndsförfarandet i fråga om ett område som anvisats som ett område som behöver planeras och kommunens rätt att avvika från bestämmelserna om byggande med bygglovsförfaran-

det. De mål som uppställs för planläggning och byggande skall vara likriktade och stöda en konkretisering av hållbar utveckling i ändringar som gäller den byggda miljön och vid beaktandet av kretsloppstänkande i fråga om byggnader.

Det allmänna målet för lagen är att förtydliga bestämmelserna och ta in grundläggande bestämmelser om byggande i lag. Bestämmelser om relationerna mellan den privata sektorn och samhället vad gäller byggande finns i lag, och i förordning föreskrivs om sådana mindre åtgärder för byggande och om former för byggnadstillsynen som med tiden kanske först kommer att kräva en översyn.

Eftersom byggbestämmelserna som sådana gäller hela landet, bör kommunens byggnadsordning alltså användas för att åstadkomma den flexibilitet som på grund av skillnaderna mellan kommuner och förhållandena i kommunerna krävs vid styrningen av byggande.

Byggandets kvalitet och ansvarssystemen i balans

Lösningar på de aktuella problemen kring byggandets kvalitet söks genom en åtstramning av ansvarssystemen, genom kvalitetsystem som byggbranschen själv utvecklat, genom bestyrkande av den kompetens som krävs i olika bygguppgifter samt genom tillsyn som koncentreras på byggande och stöder god kvalitet.

Den numera omfattade s.k. anpassade myndighetstillsynen ändras så att strängare kompetenskrav kommer att ställas på dem som planerar byggnader och dem som ansvarar för arbetsprestationen. Samtidigt föreskrivs om deras uppgifter och om att den som inleder ett byggprojekt har en särskild skyldighet att sörja för ett gott slutresultat vid byggandet.

Tillstånds- och anmälningssystemet inom byggandet förtydligas. Bygglov krävs för byggande och väsentliga ändrings- och renoveringsåtgärder i en byggnad. Detta berörs även i sin helhet av de förbud och begränsningar som beror på planläggningen. För konstruktioner och anläggningar samt för åtgärder som avser en ändring av en byggnads exteriör behövs åtgärdstillstånd. I detta sammanhang bör planläggningen beaktas i tillämpliga delar och tillsynen främst inriktas på vilka effekter åtgärden har på markan-

vändningen och miljön. Lätta konstruktioner och anläggningar är beroende av efterhandskontroll. Kommunen kan genom byggnadsordningen tillämpa tillsyn som kräver åtgärdsstillstånd så att den både regionalt och i fråga om förfarande motsvarar behovet. Tillstånd för miljöåtgärd behövs för jordbyggnadsarbeten som förändrar landskapet och avverkning på planerat område och på områden som behöver planeras.

Särskild uppmärksamhet fås vid den tekniska inspektionen av byggandet, som omfattar uppgörandet av specialplaner och tillsyn över själva arbetet. Möjligheten i det nuvarande systemet att under vissa förutsättningar överföra ansvaret på en privat företagare preciseras och utvidgas. För att en arbetsprestation skall kunna konstateras tas ett inspektionsprotokoll för bygge i bruk och den dokumentpraxis som iakttagits vid slutsyn förtydligas. En del av bestämmelserna om den tekniska inspektionen av byggande kommer fortfarande att utfärdas genom förordning.

Under beredningen har utretts möjligheten att ge den tekniska bygginspektionen i uppdrag åt en privat inspektionssammanslutning. Eftersom ett sådant arrangemang dock kräver särskild lagstiftning och inspektionssammanslutningens verksamhet även skulle ansluta sig till det system för byggförsäkringar som är under utredning, är avsikten att saken skall beredas vidare i det sammanhanget.

#### Den byggda miljön och renovering viktigare

Byggreglerna anpassas så att beaktande av den byggda miljön och renovering betonas. Fokuseringen på nybyggande ändras och man sörjer för att reglerna tillåter en flexibel och varsam renovering. Detta kan även kräva en ändring av byggbestämmelserna och en precisering av tillstånden för renoveringar. Redan vid byggnadsplaneringen skall beaktas i vilken grad en byggnad kan omändras, repareras och underhållas.

Rivning av byggnader skall i större utsträckning bli beroende av tillstånd. Samtidigt sörjer man för att byggavfallet minskar och rivna byggnadsdelar återanvänds. De kulturhistoriska och arkitektoniska särdragen i den byggda miljön bibehålls och bevaras.

Den underhållsskyldighet som byggnadens ägare har preciseras och myndigheternas möjligheter att ingripa i försummelser som

uppdagas i det här avseendet effektivteras. Även bestämmelserna om miljövård ändras och deras användningsområde utvidgas. Möjligheten att ålägga fastighetsägare att utföra en undersökning av byggnadens skick införs.

I bygglovet kan föreskrivas om att en bruks- och serviceanvisning skall göras upp för byggnaden. Denna anvisning som redan nu använts vid statsunderstött bostadsbyggande avspeglas i fokuseringen av kretsloppstänkande redan vid byggnadsplaneringen och ger en grund för ett planmässigt fastighetsunderhåll.

Sambanden med den övriga lagstiftningen ordnas

Vid områdesanvändning och byggande skall utom markanvändnings- och bygglagen tillämpas många andra lagar. De möjligheter som områdesplaneringen har att styra samhällsutvecklingen och användningen av miljön förbättras. Även när miljöanvändningen planeras och bestäms med stöd av dessa andra lagar skall de mål och planer för områdesanvändningen som ingår i denna lag beaktas. Relationen mellan bygglov, miljö-tillstånd och andra myndighetsbeslut skall förtydligas.

Centrala lagar i detta avseende är väg- och annan nätverkslagstiftning, kemikalielagen (744/1989), vattenlagen (264/1961) och marktäktslagen (555/1981). Förslag till ändringar i dessa lagar ingår i denna proposition. Även den nya miljöskyddslag som är under beredning är central för områdesanvändning och byggande.

Naturvårdslagens verkningar på planläggning och tillståndsärenden samt på andra myndighetsbeslut kommer att bestå. I lagen föreslås en bestämmelse om markägarens möjlighet att få ersättning när byggande förhindras på grund av naturvårdslagens bestämmelser om nätverket Natura 2000. Ersättningsmöjligheten gäller situationer där det inte annars skulle ha förelegat något hinder för beviljande av tillstånd.

En ändring av lagstiftningen om fastighetsbildning på det sätt som sammanslagningen av planformerna förutsätter har behandlats ovan.

I beredningsarbetet har även utretts propositionens samband med bestämmelserna i lagen angående vissa grannelagsförhållanden (26/1920). Även om många av bestämmel-

serna i nämnda lag i moderniserad form kunde överföras till denna proposition, gäller de ändå sådana åtgärder som står utanför tillämpningsområdet för markanvändnings- och bygglagen. Dessutom har den lagstiftning om miljöskydd som är under beredning beaktats. I samband med den kommer lagstiftningen på området att sammanställas.

Sökande av ändring i kommunernas plan-ärenden hos domstolar

I bygglagstiftningen finns två sorts avgöranden i vilka ändring kan sökas genom besvär: å ena sidan kommunala planbeslut och planbeslut på landskapsnivå och å andra sidan tillståndsärenden som gäller enskilda byggprojekt. Tillståndsärendena delas dessutom in i egentliga bygglov, avgöranden som gäller områden som behöver planeras och beslut om undantagslov som antingen fattas i samband med bygglovet eller separat och omfattar prövning i fråga om planläggningen.

Det finns två besvärinstanser, ändringssökande i första instans och fortsatta besvär. Den högsta besvärinstansen är i samtliga fall högsta förvaltningsdomstolen.

Överklagande av landskapsplaner i första instans bibehålls i sin nuvarande form. Besvär över beslut om godkännande av planen anförs hos miljöministeriet, som även är den myndighet som fastställer planen. Detta gäller även den generalplan med rättsverkningar som kommunerna gör upp i samarbete.

Ändring i beslut om godkännande av en generalplan, en detaljplan och en byggnadsordning söks genom besvär hos länsrätten. Detta är en väsentlig ändring jämfört med gällande praxis, där ändring i första instans söks hos den fastställande myndigheten, miljöministeriet eller den regionala miljöcentralen. Ändringen motsvarar den allmänna trend som under de senaste åren omfattats vid utvecklandet av lagstiftningen och som framgår av förvaltningsprocesslagen (586/1996), som trädde i kraft den 1 december 1996. Ändringen har i fråga om planläggning möjliggjorts av att de innehållsmässiga kraven på planerna definierats på ett nytt sätt och av att planeringsprocessen utvecklats i riktning mot större växelverkan och mera diskussion, liksom ovan beskrivits. De regionala miljöcentralerna kan dessutom ge kommunerna en uppmaning till rättelse av ett beslut om godkännande av en

plan. Kommunen skall då ompröva ärendet och fatta ett nytt beslut på fullmäktigenivå.

Ändringssökande i planärenden grundar sig på kommunalbesvär varvid alla kommunmedlemmar har besvärsmätt. Även den regionala miljöcentralen och övriga statliga myndigheter har besvärsmätt i ärenden som hör till deras verksamhetsområden samt sådana landskapsförbund och kommuner, inom vars område den markanvändning som anges i planen har verkningar. Besvär över planer kan även anföras av lokala och regionala sammanslutningar i ärenden som hör till deras verksamhetsområden. Även en riksomfattande sammanslutning har rätt att söka ändring i en landskapsplan, när grunden för ändringssökandet är att planen strider mot de riksomfattande målen.

Ändring i andra beslut av en kommunal myndighet än beslut som gäller en plan eller byggnadsordningen söks genom besvär hos länsrätten. Rätten att anföra besvär över bygglov och åtgärdstillstånd ansluter sig till delaktighet. Ägaren eller innehavaren av en byggplats bredvid eller mitt emot har besvärsmätt liksom också en fastighetsägare eller fastighetsinnehavare, vars byggande eller annan verksamhet väsentligt kan påverkas av beslutet, samt kommunen.

Rätten att anföra besvär över beslut om tillstånd för miljöåtgärder och rivningstillstånd är mera omfattande än den ovan beskrivna. Utöver de ovan nämnda får alla kommunmedlemmar, den regionala miljöcentralen samt en sådan grannkommun, vars markanvändningsplanering påverkas av beslutet, anföra besvär.

Den regionala miljöcentralen och andra myndigheter får i ärenden som hör till deras verksamhetsområden även anföra besvär över ett beslut om undantag samt över ett beslut som en kommunal myndighet fattat i ett ärende som gäller behov av planering. Rätten gäller även en grannkommun. Alla kommunmedlemmar har dock inte rätt att anföra besvär över dessa beslut, utan kommunmedlemmarnas besvärsmätt grundar sig på delaktighet. En sådan registrerad förening, vars syfte är att främja natur- och miljöskyddet eller skyddet av kulturvärden eller på annat sätt påverka livsmiljöns kvalitet, har besvärsmätt.



## 4. Propositionens verkningar

### 4.1. Ekonomiska verkningar

I målen för lagen intar de ekonomiska frågorna en central ställning. Målet för all planering är att främja ekonomin i samhällsstrukturen, områdesanvändningen och samhällsbyggandet. Dessa frågor är även intimt förknippade med uppgiften att ordna ändamålsenliga trafiklösningar. Byggande bör vara grundat på hållbara och ekonomiska lösningar, vilket även gäller byggandets kretsloppsegenskaper. I målen vill man även främja verksamhetsmöjligheterna för näringslivet, vilket ansluter sig till det framstegsvänliga greppet i lagen.

Skapandet av möjligheter för styrning och utveckling av samhällsstrukturen betonas på många sätt i lagen. Detta är den centralaste frågan när det gäller lagens ekonomiska verkningar. Ca 3/4 av Finlands nationalförmögenhet består av byggd miljö. Den var enligt vissa uppskattningar för några år sedan värd ca 2 000 mrd. mk. Byggandet och underhållet av samhället (inklusive trafik) tar årligen ca 40 % av bruttonationalprodukten i anspråk. Genom satsningar i planeringsskedet och genom att påverka samhällsstrukturen kan betydande ekonomiska inbesparingar åstadkommas.

En betoning av planering i frågor som gäller samhällsstrukturen körs hårt fram i lagen. Detta märks t.ex. i kraven på innehållet i översiktliga planer. Utvecklandet av regionstrukturen är ett av de riksomfattande målen. Dessa mål konkretiseras på landskapsnivå. Generalplanens status har höjts. Detta innebär även att lösningar som gäller samhällsstrukturen granskas som större helheter och är planmässigare än för närvarande. En generalplan som är gemensam för flera kommuner hjälper i synnerhet stadsregioner att uppnå dessa mål.

Tonvikten på planenlighet är även förknippad med utvecklandet av planeringsprocessen. Med hjälp av programmet för deltagande och bedömning vill man nu i större utsträckning redan i början av planeringsprocessen få till stånd en växelverkan med de parter som påverkas av planeringen. Detta lyfter bättre än tidigare fram möjligheten att jämka tvister redan under planeringens gång och därigenom möjliggöra en snabbare planering.

Bestämmandet av områden som behöver

planeras ger bättre möjligheter än för närvarande att styra samhällsstrukturen utanför detaljplaneområdena. Genom att denna möjlighet införs minskas samtidigt möjligheterna till glesbebyggelse på sådana områden där behovet av planering går före denna rättighet. Detta har även verkningar för markägarna.

Styrningen av lokaliseringen av stora detaljhandelsenheter skulle effektiviseras så att stormarknaderna skulle placeras fördelaktigare med tanke på samhällsstrukturen. Detta skulle såväl för statens som kommunernas vidkommande minska de behov att investera i väg- och gatunät, som annars skulle föranledas av att nya förbindelseleder skulle behövas eller gamla sådana jämte anslutningar skulle behöva förbättras på grund av stormarknadernas lokalisering. För kommunernas del kunde inbesparingar möjligtvis fås även genom att behovet att utvidga annan kommunal teknik minskar. I kommunerna har minskningen i handels tjänster i bostadsområdena och längre gångavstånd ökat de sociala omkostnaderna för upprätthållandet av hemservicetjänsterna. Till dessa delar inverkar förslaget inskränkande på höjningen av kommunernas servicekostnader.

Bestämmelserna om åjourhållningen av planerna och bedömningen av deras aktualitet har även ekonomiska verkningar. De föreslagna arrangemangen främjar genomförandet av planer i synnerhet på områden där det finns ett stort behov av byggande och där planreserven inte är överdimensionerad i proportion till behovet av genomföra planer. Härvid blir även de medel som bundits vid de planlagda områdena snabbare utnyttjade än tidigare.

I allmänhet åsamkas både kommunerna och de som betalar de kommunaltekniska avgifterna omfattande extra kostnader för planer som inte blir genomförda. I ett betänkande av en arbetsgrupp som utrett på hur genomförandet av planerna kan främjas (Främjande av genomförandet av planer, MM, arbetsgruppsrapport 3/1992) uppskattades att ränteförlusterna för utbyggd, men oanvänd eller ineffektiv kommunal teknik på icke genomförda eller sparsamt byggda områden uppgick på 1980-talet till nästan 290 milj. mk om året. På grund av den långa byggtiden på områdena ansågs att en del av kommunaltekniken tas i bruk så sent att den redan då är sliten och man uppskattade att dess bruksålder minskat t.o.m. med

hälften. De årliga merkostnaderna för detta uppskattades i ovan nämnda betänkande utgöra ca 410 milj. mk.

Bestämmelserna om planernas aktualitet kan inte anses påverka användningen av planlagda fastigheter som säkerhet för skuld. Även i enlighet med gällande bestämmelser får kommunerna fritt besluta, och skall också besluta, om ändringar i planerna då innehållet i planerna inte längre är aktuellt och samtidigt belägga områdena med byggförbud. Revideringen för sålunda inte med sig mer osäkerhet i fråga om hur bestående planerna är. Den ger tvärtom förtroende för möjligheterna att genomföra planen i det skedet då stora summor binds vid genomförandeprojektet.

Tidsbegränsningen av byggförbud försätter att kommunerna satsar på planering. Detta kan åstadkomma problem i kommuner där långvariga byggförbud täcker omfattande områden. Å andra sidan för möjligheten att definiera områden som behöver planeras med sig nya sätt att sköta de problem som man har försökt hantera genom förbud. För markägarna innebär de här bestämmelserna en förbättring i en situation där osäkerheten inför den framtida användningen av områdena har pågått oskäligt länge.

Även om revideringen inte innehåller några omfattande ändringar i ansvarsförhållandena mellan offentliga och privata instanser i fråga om genomförandet av planerna, har bestämmelserna om genomförande även ekonomiska verkningar. Flexiblare genomförandearrangemang minskar sannolikt behovet av markanvändningsavtal. Genom avtal kan man å andra sidan komma överens om hur kostnaderna för planerna och den nytta de för med sig skall fördelas mellan kommunerna och markägarna.

Inrättandet av utvecklingsområden öppnar ännu större möjligheter att arrangera de ekonomiska frågorna i anslutning till planering och genomförande. Genomförandet av ett utvecklingsområde kan ges i uppdrag åt en sammanslutning som inrättas för uppgiften, vilket för med sig nya parter även i den ekonomiska ansvarsfördelningen.

Uppgiften att anlägga gator och andra allmänna områden hör alltså i huvudsak till kommunen. Principerna för gratis överlåtelse bibehålls till stor del som tidigare. Gällande bestämmelser om omfattningen av gratis överlåtelse i städer utvidgas så att de även gäller andra kommuner.

Övergången till en enda planform förorsakar kostnader, eftersom systemen och programmen i anslutning till fastighetsbildningsförrättningar måste revideras. Kostnaderna drabbar både staten och de kommuner som sköter fastighetsbildningsuppgifter.

Bestämmelser om kvaliteten på byggande har även ekonomiska verkningar. Uppmärksamhet har i synnerhet fästs vid en byggnads kretsloppsegenskaper. Detta aktualiserar t.ex. beaktandet av energiekonomiska krav. Eventuella merkostnader inbesparas mångfalt i driftkostnaderna för byggnaderna. När byggbestämmelserna bereds utreds i regel deras effekter på byggkostnaderna. Dessa bedömningar ligger också till grund när bestämmelserna ges. När bestämmelsernas ekonomiska verkningar bedöms fästs uppmärksamhet inte bara vid byggkostnaderna utan även vid byggnadens användning, underhållet av den och möjligheterna att reparera den.

I förutsättningarna för beviljande av bygglov utanför detaljplaneområden beaktas mera än för närvarande de genomförandekostnader som kommunen åsamkas. När en tillståndsansökan avgörs, skall man sörja för att byggandet av vägar eller anordnandet av vattentillförsel eller avlopp inte åsamkar kommunen särskilda kostnader.

Bestämmelsen om markägarens möjlighet att få ersättning, om en ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd har avslagits på grund av en begränsning som gäller nätverket Natura 2000 enligt naturvårdslagen, tillämpas när det inte annars skulle ha förelegat något hinder för beviljande av tillstånd. En ytterligare förutsättning för ersättningsskyldighet är att markägaren på grund av att tillstånd förvägrats inte kan använda sin mark på ett sätt som medför skälig nytta. Ersättningsbestämmelsen skall tillämpas endast på sådana områden i glesbygden som ligger utanför strandzonerna och som vid fastighetsvärderingar i allmänhet prissätts som jord- och skogsbruksmark. Enligt förslaget ersätts i enskilda fall markägarens förlust när ett konkret och annars genomförbart byggprojekt förhindras enbart på grund av en begränsning som beror på naturvårdslagen. I praktiken blir det fråga om rätt få byggprojekt på de områden i Natura 2000 som omfattas av ersättningsbestämmelsen. Eftersom naturvårdslagens bestämmelse inte heller nödvändigtvis förhindrar byggande på fastig-

hetens hela område, kan man gissa att antalet ersättningsfall blir rätt lågt. Det kan sålunda uppskattas att bestämmelsens ekonomiska verkningar blir små.

Avsikten är inte att genom propositionen ändra den statsandel som betalas på basis av byggnadslagen. En direkt hänvisning till statsandelslagstiftningen ingår inte i lagen. Statsandelen ingår sålunda som statens allmänna finansieringsstöd i den allmänna statsandelen.

#### 4.2. Verknings i fråga om organisation och personal

I målen för den nya lagen betonas att medborgarnas möjligheter att delta och påverka vid beredningen av ärenden skall tryggas. En större växelverkan och öppnare information vid planeringen är en av de viktigaste principerna för reformen. Detta innebär en satsning på planeringsprocessen och minskar åtminstone inte behovet av den personal som för närvarande arbetar med planering. Man måste dock komma ihåg att växelverkan vid planeringen inte uppnås enbart genom en utökning av personalen. Det är fråga om ett nytt grepp om samarbetet, där olika sakkunniga ges möjligheter att arbeta tillsammans med medborgarna i samma process.

Miljöministeriets uppgifter som högsta styrande instans för områdesplaneringen och byggväsendet kommer att ändras. Fastställandet av general- och detaljplaner jämte besvär kommer inte längre att höra till ministeriets uppgifter. Ungefär 180 sådana planer har årligen behandlats vid ministeriet. Även behandlingen av undantagslovsärenden och besvär över de regionala miljöcentralernas beslut (främst undantagslovsärenden) kommer att försvinna. År 1997 har både ansökningar om undantagslov och besvär-ärenden behandlats ca 400.

Ministeriets nya uppgifter kommer enligt förslaget att vara att fastställa generalplaner som är gemensamma för flera kommuner, att bereda de riksomfattande målen och samråd i anslutning därtill samt olika sakkunniguppgifter, t.ex. som remissinstans för domstolarna i samband med att ändring söks i planer. Dessutom stöder ministeriet genom sin sakkunskap den regionala miljöcentralen vid styrningsuppgifter som gäller de största städerna.

När man dessutom beaktar att ministeriet

med sin nuvarande arbetssituation inte har kunnat utnyttja tillräckligt med resurser för allmänna utvecklings- och styruppgifter, minskar ändringen av uppgifterna inte nämnvärt ministeriets personalbehov. Man kan dock uppskatta att när den ca 2-3 år långa övergångsperiod som ansluter sig till den nya lagen tar slut kan planlägningspersonalen vid ministeriet minskas med ett antal som motsvarar fyra årsverken.

Miljöcentralerna kommer inte längre att behandla fastställandet av planer eller undantagslov för tätbebyggelse, med undantag för strandområden. Miljöcentralerna behandlade 1997 sammanlagt ca 830 planer vid fastställelseförfarande, och beträffande ca 100 av dessa planer hade besvär anförts. Ungefär 1 100 undantagslov för tätbebyggelse behandlades, varav uppskattningsvis 100 gällde byggande på stränder. Antalet undantagslov i anslutning till stränder och även antalet andra undantagslov som behandlas av miljöcentraler kommer i huvudsak att åtminstone inom den närmaste framtiden bibehållas på sin nuvarande nivå.

I enlighet med lagförslaget kommer styrningen av och tillsynen över planläggningen i de 16 städer som för närvarande ankommer på miljöministeriet samt samråd i anslutning därtill att överföras på miljöcentralerna. Antalet undantagslovsärenden som övergår på miljöcentralerna i dessa städer uppgår till nästan 100. Dessutom märks den förändrade planeringskulturen i lagförslaget klart i miljöcentralernas uppgifter. Förhandsstyrningen och rådgivningen i anslutning till planläggning, både när det gäller viktiga innehållsmässiga frågor och planlägningsprocessen, ökar i alla kommuner. Förberedelserna inför detta förutsätter även en betydande utbildningssatsning vid miljöcentralerna och ett nytt grepp om arbetet samt ett nytt kunnande. Den beredskap som personalen vid miljöcentralerna har i planlägningsprocesser baserade på samarbete utökas. Den nya besvärsvägen förutsätter att uppföljningen av kommunernas beslut organiseras och att förberedelser vidtas inför en eventuell användning av uppmaning till rättelse och besvär-rätten. Enligt uppskattning är ca 200 av de undantagslov som kommunerna behandlar sådana som kräver att det begärs utlåtande av miljöcentralen.

Revideringen minskar inte miljöcentralernas personalbehov, trots att de inte längre kommer att fastställa planer och även en del

av undantagsloven faller bort. Tvärtom behövs mera resurser vid de miljöcentraler på vilka planstyrningen för de största städerna övergår. Detta avser i synnerhet Nyland och Sydvästra Finland samt eventuellt Birkaland, där man enligt en preliminär uppskattning behöver en sådan utökning av personalresurserna på föredragandenivå som motsvarar fyra årsverken. Det kan även bli aktuellt att arrangera personalresurserna genom interna överföringar inom förvaltningen.

Landskapsförbundens uppgifter kommer inte nämnvärt att förändras vid revideringen. I det nya systemet har förbunden dock en central uppgift när det gäller att regionalt konkretisera riksintressena och vidareförmedla dem till planeringen i kommunerna. Av förbundens sammanlagt ca 450 arbetstagare arbetar en tredjedel i uppgifter som ansluter sig till områdesplaneringen samtidigt som de även deltar i uppgifter inom regional utveckling och intressebevakning. De resurser som i landskapsförbunden använts till områdesplanering bör tryggas inom ramen för förbundens nuvarande resurser. Förbunden kan också stöda kommunerna genom att tillhandahålla sakkunnigtjänster när kommunerna sköter planläggningsuppgifter.

Inte heller kommunerna kommer att direkt anvisas några nya uppgifter genom reformen. Kommunernas makt och ansvar vid områdesplaneringen och vid styrningen av byggandet inom sitt område kommer dock att öka i och med att underställningsförfarandet faller bort. I och med att planläggningen koncentreras på områden för kompletterande byggande kommer planeringsuppgifterna i fortsättningen att vara allt mer krävande. Utmaningarna i anslutning till en faktisk utökning av växelverkan vid planering och skapandet av en ny slags planeringskultur märks uttryckligen på kommunnivå. Även bedömningen av planernas aktualitet förorsakar fler uppgifter. Kommunernas uppgifter kommer att ändra karaktär när det gäller en del av undantagsloven, eftersom det nuvarande system som innebär att utlåtande om undantagslov för tätbebyggelse skall ges till en statlig myndighet ändras så att avgörandet fattas i samband med bygglövet eller separat.

Dessa föreslagna ändringar förutsätter att kommunernas planläggningsresurser utökas så att de motsvarar det ansvar uppgifterna innebär och den innehållsmässigt reviderade

planläggningen. I lagförslaget har tagits in en bestämmelse enligt vilken det i kommuner med mer än 6 000 invånare bör finnas en planläggare med behörig kompetens för skötseln av planläggningsuppgifter. Planläggaren kan även vara gemensam för flera sådana kommuner som inte har tillräckligt med uppgifter för en egen planläggare. Kommunen kan också med stöd av ett avtal köpa planläggningsservice från en annan kommun eller samkommun. Bestämmelsen innebär resursarrangemang i uppskattningsvis ca 40 sådana kommuner som för närvarande inte har en egen planläggare.

Mindre kommuner kunde få den planläggningssakkunskap de behöver genom att antalet regionala planläggningsexperten (områdesarkitekt) utökas och genom att uppgiften omformas från allmän rådgivning till stöd för skötseln av planläggningsuppgifter. År 1997 användes 1,5 milj. mk till att anställa sju områdesarkitekter och verksamhetsområdet omfattar sammanlagt 20 kommuner. Statens andel utgör för närvarande 60 % av lönen. Genom att höja anslaget totalbelopp till 3-4 milj. mk kan anställningen av en regional planläggningsexpert (planläggningsarkitekt eller planläggningsingenjör) stödas i de ca 150 minsta kommunerna, som inte ens tillsammans kan anställa en planläggare. Principen kan då vara t.ex. en planläggningsexpert per sex kommuner. En sådan utvidgning av den nuvarande områdesarkitektverksamheten kan anses vara motiverad åtminstone i början av tillämpningen av den nya lagen.

Övergången till en enda detaljplaneform och revideringen av fastighetsbildningen på planområden har även verkningar i fråga om organisationen. Kommunen kan enligt bestämmelserna besluta om den själv sköter fastighetsbildningsuppgifterna. Det är osannolikt att de städer som redan för närvarande sköter fastighetsbildningen på sina planområden kommer att avstå från uppgiften i någon större omfattning. Däremot kan det hända att andra kommuner som har en utvecklad planläggningsverksamhet och den personal som behövs utvidgar sina uppgifter även till fastighetsbildningsuppgifter. Detta kan ge upphov till omorganiseringar i arbetsfördelningen mellan kommunerna och lantmäteriverket. Ändringarna kommer sannolikt dock inte att vara stora.

Omstyrningen av ändringssökande från miljöförvaltningen till domstolarna förutsät-

ter även att länsrätten anpassas till en ny situation. Enligt uppskattningar uppgår antalet överklagade planer som överförs till länsrätterna årligen till ca 180 och till dem hänförs sig sammanlagt ca 300 besvär. Antalet besvär över undantagslov uppskattas uppgå till ca 270 årligen. Besvär över beslut som gäller områden som behöver planeras beräknas årligen vara ca 120 till antalet.

Eftersom de uppgifter som överförs på länsrätterna är nya, har det inte tidigare funnits resurser för dem. Planbesvärerna fördelar sig mellan olika länsrätter så, att det vid de flesta länsrätter kommer in uppskattningsvis endast ca 10 besvär per år från en miljöcentralens område. I Nyland uppgår antalet besvär dock till ca 40-50 per år och i Tavastland, Sydvästra Finland och Södra Savolax till ca 15-20 per år. Besvär som anförs av myndigheter kan i huvudsak antas gälla samma planer som redan annars är föremål för besvär.

Det finns 11 länsrätter, men de bildar fem domkretsar, inom vars område det är möjligt att överföra ärenden från en länsrätt till en annan. Detta ger de minsta länsrätterna bättre möjligheter till sakkunskap och till att utnyttja den.

Sakkunnighjälp i form av remissförfarande kan dessutom ges av miljöministeriet och även av de regionala miljöcentralerna i ärenden där deltagande i beredningen av planen inte ställer hinder för detta. Revideringen förutsätter givetvis även en omfattande utbildningssatsning vid länsrätterna både före lagens ikraftträdande och under de första åren av tillämpningen av den nya lagen.

Behandlingen av besvärärenden kan bedömas förutsätta vid länsrätterna resurserna som motsvarar sammanlagt nio föredragandetjänster. Dessutom behövs kontorspersonal beroende på den nuvarande situationen vid respektive länsrätt.

Befattningsbeskrivningen för byggnadsinspektörer har i takt med den övriga lagstiftningsutvecklingen och sammanslagningen av uppgifter utvidgats under de senaste åren. Enligt förslaget blir uppgifterna mera krävande bl.a. med anledning av omorganiseringen av provning i anslutning till placering av byggande, utredandet av detaljplaners aktualitet, klassificeringen av byggprojektens omfattning, servitutreglerna och den tekniska byggnadsinspektionen. Detta kräver att man sörjer för resurserna inom byggnadstillsynen.

### 4.3. Miljökonsekvenser

De centrala målen i reformen är att främja en hållbar samhällsutveckling, skapa förutsättningar för en bra livsmiljö och främja hög kvalitet på byggande som betonar miljöfrågor och kretsloppstänkande. Målet är att områdesplaneringen skall beredas större möjligheter vid styrningen av samhällsutvecklingen, lokaliseringen av funktioner och användningen av miljön så att den minskar miljöolägenheter och sparar på naturresurserna. När det gäller minskningen av miljöolägenheter stöder målen i förslaget bl.a. förhindrandet av klimatförändringar, bekämpningen av försurning och minskningen av diffusionsbelastning.

Principerna för en hållbar utveckling betonas redan i lagens allmänna mål. Vid områdesanvändningen och byggandet bör en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling främjas. Även i målen för områdesplanering är frågor som ansluter sig till naturvärden, kulturmiljön och den byggda miljön aktuella. Servicens tillgänglighet betonas och vid planeringen bör olika befolkningsgruppers behov beaktas. Vid styrningen av byggande betonas kretsloppstänkande samt en sund, trygg, trivsamt och balanserad livsmiljö.

I syfte att främja beaktandet av miljökonsekvenser skall områdesplaner, som uppgjorts i enlighet med markanvändnings- och bygglagen, enligt vad som särskilt föreskrivs beaktas även när man med stöd av annan lagstiftning planerar och fattar beslut om miljöanvändningen. Propositionen innehåller ändringsförslag i anslutning härtill, bl.a. i väg-, vatten- och kemikalielagen samt lagar om byggande av el- och telenät.

Redan nu förutsätts att man i samband med att en plan görs upp utreder dess konsekvenser i tillräcklig omfattning, vilket fortsättningsvis kommer att ingå i lagen. Denna betonas betydelsen av en kunskapsgrund när val och avgöranden görs i anslutning till planeringen.

I frågor som ansluter sig till plansystemet och planeringsprocessen betonas miljökonsekvenserna på många sätt. Redan på riksnivå kan man uppställa mål för områdesanvändningen då det är fråga om betydande verkningar på det nationella kultur- eller naturarvet eller betydande riksomfattande verkningar på den ekologiska hållbarheten eller att undvika omfattande miljöolägenheter.

Dessa mål konkretiseras i planeringen på landskapsnivå och generalplanenivå. Uppnåendet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen i frågor som är ytterst viktiga för allmänt intresse tryggas.

Fokuseringen på generalplanenivån i kommunernas planering möjliggör en bättre helhetsbedömning än tidigare. Genom en generalplan som är gemensam för flera kommuner kan samhällsstrukturrella mål uppnås i synnerhet i stadsregioner.

Genom detaljplanen påverkas i första hand närmiljön och styrningen av byggandet där samt stadsbilden. Med detaljplanen får man inte förödmjuka sådana avsevärd försämring i kvaliteten på någons livsmiljö som med beaktande av detaljplanens syfte inte är motiverad. Denna bestämmelse tryggar för sin del den rätt till en sund livsmiljö som också i regeringsformens bestämmelser om de grundläggande fri- och rättigheterna uppges tillkomma medborgarna.

Bedömningen av detaljplanens aktualitet minskar situationer där genomförandet utgår från en plan som är föråldrad med tanke på miljön. Även i förutsättningarna för beviljande av undantagslov betonas miljökonsekvenserna.

Bestämmelserna om programmet för deltagande och bedömning bidrar till att även frågor i anslutning till miljökonsekvenser tas upp på ett mångsidigare sätt än tidigare redan i det inledande skedet av planeringsprocessen. En öppen medborgardebatt och en planering baserad på växelverkan medverkar även till att ärenden som ansluter sig till de val och avgöranden som gjorts även måste motiveras mångsidigare än tidigare. Planeringen och planeringsprocesserna skall bli genomskinligare och de val som görs grundar sig på en tillräcklig bedömning av verkningarna.

Bestämmelserna om områden som behöver planeras har även kopplingar till miljökonsekvenserna. Med hjälp av områden som behöver planeras kan man bidra till en utveckling av samhällsstrukturen. Behovet av planering gäller direkt med stöd av lagen sådant byggande som på grund av dess omfattande miljökonsekvenser förutsätter en grundligare prövning än det normala tillståndsförfarandet. I en generalplan eller i byggnadsordningen kan dessutom sådana områden, vars miljövärde kräver att markanvändningen planeras, anvisas som områden som behöver planeras.

Syftet med bestämmelserna om stora detaljhandelsenheter är att de avgöranden som hänför sig till stora detaljhandelsenheter skall träffas utgående från en med avseende på samhällenas helhet mera omfattande prövning än för närvarande. På detta sätt åstadkoms en samhällsstruktur som är fördelaktigare både med tanke på en hållbar utveckling och för miljön. Detta gör att personbilstrafiken minskar liksom den energiförbrukning och de miljöskador som den står för. Genom att tillgången till service säkerställs har bestämmelserna också sociala effekter.

I bestämmelserna om strandbyggande föreslås inga väsentliga ändringar i den nya lagen. Grunden för bestämmelserna utgörs av de ändringar som gjordes i gällande byggnadslag när den nya naturvårdslagen trädde i kraft.

De nya instrumenten och medlen för att skapa utvecklingsområden främjar en förnyelse av i synnerhet bebyggda områden. Genom dessa åtgärder kan kvaliteten på den byggda miljön påverkas och även samhällets funktion som socialt samfund förbättras t.ex. vid förortsförnyelser.

I kraven på och styrningen av byggande bör man utom läget under byggskedet även beakta de krav som användningen av byggnaderna ställer i ett senare skede. Detta fokuserar en granskning av byggnadernas kretsloppsegenskaper t.ex. när det gäller energifrågor. Genom kravet på en kompetent planering vill man klart påverka kvaliteten på den byggda miljön. Ansvarsfördelningen mellan olika parter vid byggnadstillsynen har förtydligats. Även vid underhållet av byggnader och den omgivande miljön har miljöaspekten beaktats.

Det föreslås att rivningen av byggnader i större utsträckning skall bli beroende av tillstånd på detaljplaneområden. Detta framhäver betydelsen av den byggda miljön som utgångspunkt för planeringen och medför att de värden som sammanhänger med byggnader behandlas i diskussionerna i eventuella rivningssituationer i större utsträckning än nu.

Utgångspunkter som har att göra med miljö och stadsbild skall beaktas även vid planeringen av gator och andra allmänna områden. Gator och andra allmänna områden skall planeras och anläggas så, att de anpassas efter sin omgivning i detaljplanen.

#### 4.4. Verknningar i fråga om planeringskultur och olika medborgargrupperns ställning

Målet är att klargöra vilken roll olika planeringsnivåer har. Detta märks i synnerhet i landskapsplaner och generalplaner. Landskapsplanerna görs i fortsättningen upp så att de är översiktligare än nuvarande regionplaner. I planerna behandlas ärenden endast i den omfattning och med den noggrannhet som de riksomfattande målen eller målen på landskapsnivå eller samordningen av markanvändningen i flera kommuner förutsätter. Generalplanens betydelse som ett samordnande instrument för planeringen på kommunnivå framhävs mer än tidigare.

I den nya lagen är målet också att förtydliga och förenkla hela systemet. Till följd av detta är planeringen på olika nivåer lättare att förstå och medborgarna kan bättre beakta sina intressen i de rätta sammanhangen. Förtydligandet av systemet är förknippat med att kraven på innehållet i planerna ges nya definitioner på de olika plannivåerna, övergången till en enda detaljplaneform och en ny slags definition på inlösningsgrunder och tillstånd samt kriterier för tillståndsberoende.

I plansystemet styrs medborgarna så att de kan påverka ärenden på den nivå där de faktiska avgörandena och besluten i anslutning till ärendet fattas. De riksomfattande målen för områdesanvändningen konkretiseras vid planeringen på landskaps- och generalplanenivå. På detaljplanenivå avgörs frågor i anslutning till närmiljön. Bestämmelserna om bedömning av detaljplanens aktualitet erbjuder en ny möjlighet att föra en diskussion om frågor i anslutning till kvaliteten på närmiljön.

Bestämmelserna om hur planerna skall presenteras har givits en flexibel definition. Detta ger en möjlighet att utveckla olika framställningssätt och att utnyttja den nya tekniken. På det här sättet har man försökt främja en på växelverkan baserad granskning av olika alternativ under planeringsprocessens gång och en utökning av planernas överskådlighet.

Bestämmelserna om planläggarens kompetens och den utökade sakkunskap som förutsätts av kommunen förbättrar sakkunskapen vid planläggningen. Detta ställer dock nya krav på utvecklandet av grund- och fortbildningen i samhällsplanering vid högskolorna i

Finland.

Förändringarna inom förvaltningen betonar allt mer behovet av en kontinuerlig och uppdaterad uppföljning av förändringar i livsmiljön. Detta gäller utvecklingen både i den byggda miljön och samhället samt naturmiljön. En effektivare uppföljning förutsätter även att olika miljörelaterade indikatorer utvecklas.

De centralaste målen i hela lagen är att trygga medborgarnas rätt att delta och påverka beredningen av ärenden, växelverkan vid planeringen och kvaliteten, en mångsidig sakkunskap och öppen information i aktuella ärenden. Vid områdesplaneringen bör olika befolkningsgruppers behov beaktas.

När det gäller påverkningsmöjligheterna för olika medborgargrupper är programmet för deltagande och bedömning av yttersta vikt. Syftet med förfarandet är att förtydliga vad som behandlas och avgörs i olika skeden av planeringen. I planen övervägs även på vilket sätt den gemensamma diskussionen bör föras i olika plansituationer. Syftet är att genast i planeringsprocessens inledande skede tillföra processen större genomskinlighet för att underlätta den gemensamma diskussionen och inrikta uppmärksamheten på de väsentliga frågorna.

Utom dessa principiella revideringar ändrar även många detaljer i den nya lagen planeringskulturen och påverkar ställningen för olika medborgargrupper.

Begränsningen av bygg- och åtgärdsförbud påverkar ställningen för markägare. Bestämmelserna gör den nuvarande situationen skiljare då byggförbuden på vissa områden har varit väldigt länge i kraft.

Styrningen av placeringen av stora detaljhandelsenheter har betydelse för tillgången till service. Det är av särskild betydelse för sådana medborgargrupper som inte har tillgång till egen bil i det fall att de offentliga kommunikationerna är bristfälliga.

Vid beräkning av våningsyta förtydligar sloandet av begreppet källarplan ovanför markytan definitionen på byggrätt och eliminerar till dessa delar tvånget att fatta beslut som inte lämpar sig för planernas ändamål. Detta påverkar i synnerhet planeringen av småhus i en positiv riktning. Ändringen av bestämmelsen om beräkning av våningsyta förutsätter anpassning vid planläggningsförfarandet.

Medborgarnas möjligheter att söka ändring i beslut som gäller planläggning och till-

ståndsärenden tryggas. Alla kommunmedlemmar har mycket stora möjligheter att söka ändring både i planerna och i tillstånd för miljöåtgärd och rivning. Även i andra tillståndsärenden kommer möjligheterna att söka ändring att utvidgas så att de utom grannarna mera allmänt även gäller sådana vars omständigheter projektet påverkar.

Utom medborgarna har även olika sammanslutningar möjlighet att påverka planläggningen via ändringssökande. Detta gäller utom lokala sammanslutningar även regionala sammanslutningar i ärenden som hör till deras verksamhetsområde. På landskapsnivå innehas denna rättighet dessutom av riksomfattande sammanslutningar, när grunden för ändringssökandet är att planen strider mot de riksomfattande målen.

I och med att statens tillsyn minskar kommer medborgarnas och sammanslutningarnas ändringssökande att ha betydelse även för den allmänna tillsynen över beslutsfattandet. Även på grund av detta skall man sörja för att kostnader som privata eller sammanslutningar åsamkas för att de utnyttjat rätten att söka ändring inte blir oskäligt höga. Man borde t.ex. överväga att utvidga rätten till fri rättegång i ärenden som gäller planläggning och undantagslov.

## 5. Beredningen av propositionen

### 5.1. Beredningsskeden

Miljöministeriet tillsatte den 15 maj 1996 en kommission med uppgift att göra upp ett förslag till en totalreform av lagstiftningen om planering av markanvändning och byggande. Kommissionen skulle slutföra sitt arbete senast den 31 december 1997.

I början av sitt arbete uppgjorde kommissionen en diskussionspromemoria om målen för totalreformen av byggnadslagen. Promemorian och det omfattande diskussionsmöte som i december 1996 ordnades utgående från promemorian öppnade den offentliga debatten om innehållet i reformen.

Vid beredningen av bestämmelserna om placering av stora detaljhandelsenheter utgick kommissionen från det förslag som den av miljöministeriet tillsatta arbetsgruppen för stormarknader färdigställde i mars 1997.

Bestämmelserna om byggande bereddes särskilt i en byggnadstillsynsarbetsgrupp som tillsatts av miljöministeriet. Arbetsgruppens förslag som blev färdigt i april 1997

samt även de förslag som den utredningsman som utrett ansvarsfrågorna vid byggande framlagt har utgjort grunden för kommissionens arbete.

I syfte att trygga en så mångsidig sakkunskap och växelverkan som möjligt i kommissionens arbete utnyttjades särskilda kontaktnät. I de möten som ordnades av kontaktnäten, som arbetat utgående från fyra centrala teman, deltog ca 100 experter från olika branscher och institutioner.

Kommissionens preliminära utkast blev färdigt i september 1997. Utgående från utkastet ordnades ett stort informations- och diskussionsforum där ca 120 representanter för förvaltning, planering, forskning, näringsliv och medborgarorganisationer deltog. Utlåtanden och kommentarer om kommissionens preliminära utkast kom dessutom från ca 60 olika instanser.

Byggnadslagskommissionens betänkande (kommittébetänkande 1997:16) blev färdigt den 19 december 1997. Betänkandet var enhälligt.

### 5.2. Remissutlåtanden

Ca 200 utlåtanden om byggnadslagskommissionens betänkande begärdes från statliga och kommunala myndigheter, organisationer och sammanslutningar som representerar näringslivet, olika intresseorganisationer och medborgarverksamhet samt högskolor och forskningsanstalter.

I utlåtandena har revideringen utan undantag ansetts nödvändig och de centrala målen i huvudsak korrekta.

Man understödde allmänt den föreslagna lagens allmänna mål, som betonar hållbar utveckling, god livsmiljö, kvalitet på byggandet och en öppen handlingskultur baserad på växelverkan. I vissa utlåtanden uttryckte man visserligen farhågor för att planeringen baserad på växelverkan kommer att göra planläggningen långsam och utöka behovet av resurser i kommunerna.

I huvudsak ansågs att slopandet av förfarandet för underställelse av planer är positivt och överensstämmer med principerna för utvecklandet av förvaltningen. I vissa utlåtanden uppmärksammades dock de problem som detta eventuellt kommer att leda till, minskningen av tillsynen med tanke på allmänt intresse och de bristfälliga resurserna i många kommuner. I flera utlåtanden ansåg man att det är positivt att sökandet av änd-



ring i planärenden överförs från förvaltningsmyndigheterna till länsrätterna och att det överensstämmer med de allmänna principerna för utvecklandet av lagstiftningen. Å andra sidan uttryckte man i vissa utlåtanden farhågor för att ändringssökandet kommer att koncentreras på formfrågor och ifrågasatte tillräckligheten av resurserna och sakkunskapen vid länsrätterna.

Olika åsikter framfördes i utlåtandena bl.a. om förslagen till styrning av lokaliseringen av stora detaljhandelsenheter samt bedömningen av detaljplanens aktualitet. Olika ställningstaganden framfördes i utlåtandena även om den föreslagna rätten för kommuner att uppbära avgift för placeringen av samhällstekniska ledningar och anordningar på gatu- och andra områden. Till dessa delar har förslaget ändrats utgående från utlåtandena.

Många anmärkningar framfördes om bestämmelserna om byggande, främst om detaljer. Bland punkterna som gäller grundfrågorna tog man upp klassificeringen av byggprojekts kravnivå och den föreslagna möjligheten att anlita en privat inspektionssammanslutning i tekniska inspektionssuppgifter inom byggnadstillsynen. Förslaget som gällde inspektionssammanslutningar har slopats och bestämmelserna om klassificeringen av kravnivån har ändrats.

I många utlåtanden framfördes anmärkningar om detaljerna i kommissionens förslag. Dessa anmärkningar har i mån av möjlighet beaktats vid beredningen av propositionen.

Ett sammandrag över utlåtandena har gjorts upp vid miljöministeriet.

## **6. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll**

### **6.1. Verkställda lagstiftningsreformer**

#### Regeringsformen och miljön

Till regeringsformen fogades 1995 i samband med den reform som gällde de grundläggande fri- och rättigheterna en särskild bestämmelse om miljön (14 a §). Enligt den bär var och en ansvar för naturen och dess mångfald samt för miljön och kulturarvet. Vidare skall det allmänna verka för att alla tillförsäkras en sund miljö och att var och en har möjlighet att påverka beslutsfattandet i frågor som gäller den egna livsmiljön.

Bestämmelsen i 14 a § regeringsformen om grundläggande fri- och rättigheter i fråga om miljö skall beaktas i den nya lagen som gäller områdesanvändning och byggande. Den nya lagstiftningen skall tillförsäkra var och en rättighet till en sund livsmiljö. Det allmännas skyldighet att tillförsäkra att var och en har möjlighet att påverka beslutsfattande som gäller den egna livsmiljön är förpliktande såtillvida, att man vid revideringen av lagstiftningen skall fästa särskild uppmärksamhet vid arrangerandet av omständigheterna kring deltagande och utnyttjande av yttranderätten.

I förslaget har 14 a § regeringsformen beaktats bl.a. i bestämmelserna om lagens mål samt i bestämmelserna om målet för styrningen av områdesplaneringen och för styrningen av byggande. Även bestämmelserna om kraven på innehållet i planerna, i synnerhet det individuella skydd mot förändringar som utan grund försämrar livsmiljön som föreslås i kraven på innehållet i detaljplaner, tillgodoser kravet i regeringsformen. Genom bestämmelser om planläggnings- och tillståndsförfaranden samt ändringssökande tryggas dessutom vars och ens rätt att påverka beslutsfattandet i fråga om den egna livsmiljön.

Naturvårdslagen och ändringar som i samband med den gjordes i byggnadslagen

I samband med att den nya naturvårdslagen stiftades gjordes vissa ändringar i byggnadslagen som skall anses vara utgångspunkten för revideringen av lagstiftningen om områdesanvändning och byggande. Dessutom skall man beakta sådana bestämmelser i naturvårdslagen som är av betydelse för områdesplanering eller byggande.

Den viktigaste av de ändringar som gjordes i byggnadslagen är 6 a § som gäller strandbyggande. Av bestämmelserna i naturvårdslagen är åtminstone de som gäller naturskyddsplanering (2 kap.), landskapsvård (5 kap.) och bestämmelserna om Europeiska gemenskapens nätverk Natura 2000 (10 kap.) viktiga för revideringen av lagstiftningen.

#### Revidering av väglagstiftningen

Genom ändring av lagen om allmänna vägar (342/1998) nya bestämmelser om utredningsplanen för en väg samt om planens

innehåll och dess rättsverkningar tas in i lagen. Avsikten är att en utredningsplan alltid skall göras upp för motorvägar och motortrafikleder, och också för andra vägprojekt, såvida deras verkningar inte är ringa.

Utredningsplanen skall tjäna till ledning vid upprättandet av en detaljerad vägplan av nuvarande slag, ett arbete som skall påbörjas inom åtta år från det att utredningsplanen har vunnit laga kraft. I annat fall förfaller utredningsplanen. Även för vägplanen har angivits en giltighetstid. Vägprojektet skulle då inte kunna inledas på basis av föråldrade planer.

Görs en utredningsplan upp för en väg, skall i samma sammanhang iaktas det bedömningsförfarande som avses i lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning. När en vägplan upprättas för samma projekt, behöver förfarandet inte tillämpas en gång till.

## 6.2. Anhängiga lagstiftningsprojekt

### Revideringen av lagstiftningen om miljöskydd

En revidering av lagstiftningen om miljöskydd är anhängig utgående från miljöutredningskommissionens och miljörettskommissionens betänkanden (kommittébetänkande 1996:11 och 12).

Miljöutredningskommissionen föreslår att en miljöskyddslag skall stiftas. Genom miljöskyddslagstiftningen skulle det för närvarande splittrade miljöutredningssystemet för enhetligas både materiellt och när det gäller förfaranden. Den viktigaste reformen vore att ett utredningsystem för utsläpp av avfallsvatten i vattendrag tas in i miljöskyddslagen.

I förslaget till miljöskyddslag betonas vikten av planläggning både i fråga om placering av verksamhet som är skadlig för miljön och förutsättningarna för beviljandet av tillstånd.

### Förslag som gäller systemet för ändringssökande

Förvaltningsdomstolskommissionen har i sitt betänkande (Regionala förvaltningsdomstolar, Betänkande av förvaltningsdomstolskommissionen, kommittébetänkande 1997:4) föreslagit att en förvaltningsdomstolslag skall stiftas. De nuvarande 11 länsrätterna ersätts med regionala förvaltningsdomstolar,

vars domkretsar iakttar de gemensamma domkretsar för länsrätterna som trädde i kraft den 1 september 1996. Förvaltningsdomstolarna kan ha sektioner på olika orter.

Kommissionens betänkande innehåller också följande utlåtande om revideringen av byggnadslagen (s. 84):

"Kommissionen understöder beredningen av en revidering av byggnadslagen så, att besvär över landskapsplaner och mera detaljerade planer koncentreras till de regionala förvaltningsdomstolarna i första instans. Rätten att anföra besvär över planläggningsbeslut grundar sig på samma sätt som tidigare på användningsområdet för kommunala besvär. Om myndigheternas besvärsmätt kan bestämmas särskilt.

Vid utvecklandet av systemet för ändringssökande kan inte förordas att särskilda planläggningsexperter placeras vid förvaltningsdomstolar i första instans. Behovet av expertis i processen minskas av att de myndigheter som nu behandlar planläggningsavgöranden har rätt att anföra besvär över en kommuns eller en samkommuns planläggningsbeslut. Även olika sektormyndigheters besvärsmätt går i samma riktning.

För en balanserad utveckling av systemet för ändringssökande bör sökandet av ändring i planläggningsbeslut enligt byggnadslagen spridas ut på alla regionala förvaltningsdomstolar."

Den fortsatta beredningen av förvaltningsdomstolskommissionens förslag har skett i en arbetsgrupp som tillsatts av justitieministeriet. I arbetsgruppens betänkande, som blev färdigt i maj 1998, föreslås att en ny förvaltningsdomstolslag stiftas. I stället för de nuvarande länsrätterna inrättas åtta regionala förvaltningsdomstolar. De nya förvaltningsdomstolarna skall vara belägna i Helsingfors, Åbo, Tavastehus, Kouvola, Kuopio, Vasa, Uleåborg och Rovaniemi. På övriga orter som nu har länsrätter bibehålls en permanent sammanträdesplats. Vasa förvaltningsdomstol bildas genom en sammanslagning av Vasa länsrätt och vattenöverdomstolen. I fråga om den sistnämnda ansluter förslaget sig till den revidering av miljöskyddslagstiftningen som är under beredning. Målet för förslaget är att åstadkomma en jämnare fördelning av ärenden mellan förvaltningsdomstolarna och att förstärka sakkunskapen vid de olika förvaltningsdomstolsenheterna.

En arbetsgrupp vid justitieministeriet, som

utrett ändringssökande i miljöärenden (Betänkande av arbetsgruppen för ändrings-sökande i miljöärenden, november 1996, justitieministeriet), har dessutom som allmän besvärstid i miljöärenden inklusive bygglagstiftningen förslagit 30 dagar.

### 6.3. Samband med internationella fördrag och förpliktelser

#### Allmänt

Den övernationella normsamlingen om miljöanvändning och miljöskydd skall beaktas vid beredningen av nationell lagstiftning. Den övernationella normsamlingen kan delas in i Europeiska unionens regelverk å ena sidan och folkrättsliga normer som är förpliktande för Finland å andra sidan.

#### Europeiska unionens inverkan

*Fördraget om upprättandet av Europeiska gemenskapen och vissa direktiv.* Åtgärder som gäller markanvändningsplanering och planläggning kräver enligt fördraget om upprättandet av Europeiska gemenskapen (ändrat genom fördraget om Europeiska unionen) EU-rådets enhälliga beslut, medan beslut i fråga om huvudsakligen miljörelaterade åtgärder kan fattas med kvalificerad majoritet (artikel 130 s, genom Amsterdamfördraget placerad som artikel 175). EU har inte vidtagit några uttryckliga åtgärder för att harmonisera normsamlingen för planering av markanvändning, men många andra av unionens och Europeiska gemenskapens åtgärder påverkar indirekt även markanvändningsplaneringen. Markanvändningsplaneringen påverkas i synnerhet av direktiven om naturskydd och miljökonsekvensbedömning, åtgärder för utvecklande av det transeuropeiska trafiknätet samt stödåtgärder i enlighet med strukturfonderna. Vidare har unionen och Europeiska gemenskapen strävat efter att undanröja handelshindren genom att harmonisera kraven på byggnader och byggprodukter.

Vid anslutningen till Europeiska gemenskapen förband sig Finland att främja konkurrens, etableringsfrihet samt fri rörlighet för varor och tjänster enligt grundfördragen. Europeiska gemenskapernas kommission föreslår i grönboken om handel att regleringen av lokaliseringen av affärslokaler skall ske nationellt. I fråga om regleringen skall

medlemsstaterna iaktta gemenskapslagstiftningen enligt grundfördragen. Från denna synvinkel anses det också viktigt att nya företag och affärsidéer kan komma in i branschen och dessutom betonas likvärdighet mellan handelsaktörer. I boken fäster man också uppmärksamhet vid handelns sociala uppgifter och såsom framtida utmaningar ses förutom tryggheten av en effektiv gemensam marknad även sysselsättningsfrågan och de sociala följderna av strukturovandlingen inom handeln på landsbygden, i centra och i stadsområden där utvecklingen har stagnerat.

Lagförslaget berör inte konkurrensförhållandena för handeln eller inträde i branschen, förutom i fråga om ovan beskrivna partiella styrning av lokaliseringen. Förhållandena är desamma för alla grupperingar inom handeln. Avgöranden som gäller planläggning träffas med hänsyn till markanvändningen och samhällsstrukturen. Motsvarande styrning av lokaliseringen av handeln, med hänsyn till enheternas storlek, förekommer redan i nästan alla länder som hör till Europeiska gemenskapen. Den nuvarande centraliseringen av handelsstrukturen och förändringen av den så att den baserar sig på storeheter har minskat konkurrensen då antalet detaljhandelsaffärer och företagare har sjunkit.

Propositionen anses vara förenlig med vad som bestäms om konkurrensfrihet i Europeiska gemenskapens grundfördrag och med gemenskapens mål i fråga om regleringen av handelns lokalisering.

*Habitatdirektivet och fågeldirektivet.* Det allmänna målet i habitatdirektivet är att bidra till att säkerställa den biologiska mångfalden genom bevarande av livsmiljöer samt vilda djur och växter (art. 2). Ett särskilt mål i direktivet är att bibehålla eller återställa en gynnsam bevarandestatus hos livsmiljöer samt arter av vilda djur och växter av gemenskapsintresse. Livsmiljöer av gemenskapsintresse räknas upp i bilaga I till direktivet och djur- och växtarter av gemenskapsintresse i bilaga II.

Ett viktigt medel för uppnående av målen i habitatdirektivet är skyddsområdesnätverket Natura 2000, med hjälp av vilket man strävar efter att säkerställa bevarandet av en gynnsam skydds nivå för livsmiljöer och arter av vilda djur och växter. Habitatdirektivet innehåller även bestämmelser om särskilda bevarandeområden och bevarande av djur- och växtarter.

I Finland har de ändringar som förutsätts i habitatdirektivet verkställts genom den nya naturvårdslagen, som trädde i kraft vid ingången av 1997. T.ex. 10 kap. naturvårdslagen innehåller specialbestämmelser om nätverket Natura 2000, vilka skall iakttas vid sidan av lagstiftningen om markanvändningsplanering och byggande.

Det allmänna målet för fågeldirektivet omfattar skydd, skötsel och kontroll av vilda fågelarter. Det finns mer än 400 sådana fågelarter inom gemenskapens område. De viktigaste skyddsförpliktelserna i fågeldirektivet ansluter sig till fågelarter som kräver särskilt skydd enligt bilaga I, skydd av våtmarker och överhuvudtaget skydd av alla fågelarters livsmiljöer. Även fågeldirektivet har i huvudsak verkställts genom den nya naturvårdslagen.

*Direktivet om miljökonsekvensbedömning.* Direktivet om bedömning av inverkan på miljön av vissa offentliga och privata projekt gäller enskilda projekt som medför betydande påverkan på miljön. Dess krav har i Finland genomförts genom lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning (468/1994).

Europeiska gemenskapernas kommission har den 4 december 1996 framlagt ett förslag till rådets direktiv om bedömningen av vissa planers och programs miljökonsekvenser. Målet för direktivet är att komplettera bedömningen av olika projekts miljökonsekvenser så, att miljökonsekvenserna även bedöms vid beredningen av planer och program som är viktiga ur miljösynvinkel. Enligt förslaget bör direktivet gälla planer för områdesanvändning. På detaljplaner i väldigt liten skala tillämpas direktivet endast om genomförandet av planerna sannolikt har omfattande negativa miljökonsekvenser.

Direktivförslaget har i propositionen beaktats bl.a. i bestämmelser som gäller utredning av konsekvenserna när en plan görs upp, växelverkan och myndighetssamarbete vid planläggningsförfarandet, rapportering om alternativ och deras konsekvenser i planbeskrivningarna samt gränsöverskridande miljökonsekvenser. Avsikten är att mera detaljerade bestämmelser, bl.a. om begärande av utlåtande från miljömyndigheter, planbeskrivning samt anmälnings- och samrådsförfarande vid gränsöverskridande miljökonsekvenser, skall ges genom förordning.

*Seveso II-direktivet.* Rådets direktiv 96/82/EEG om åtgärder för att förebygga

och begränsa följderna av allvariga olyckshändelser där farliga ämnen ingår (s.k. Seveso II-direktivet) innehåller även krav för planeringen av markanvändningen. Medlemsländerna skall se till att målen när det gäller att förebygga allvariga olyckshändelser och begränsa följderna av sådana olyckor beaktas vid regleringen av markanvändningen. Direktivet innehåller vissa skyldigheter att bl.a. övervaka placeringen av anläggningar och byggande i närheten av dem samt skyldigheter i fråga om remiss- och samrådsförfarandet mellan planläggnings- och tillsynsmyndigheter.

Direktivet har i propositionen beaktats bl.a. i bestämmelser om kraven på innehållet i planer, förutsättningarna för bygglov och samråd med myndigheter. Avsikten är att mera detaljerade bestämmelser om bl.a. det inbördes remissförfarandet mellan myndigheterna skall ges genom förordning. Verksälligheten av direktivet omfattar även ett förslag till ändring av kemikalielagen, som ingår i propositionen. Verksälligheten av Seveso II-direktivet har till övriga delar beretts i delegationen för säkerhetsteknik, som verkar i anslutning till handels- och industriministeriet.

*Byggproduktdirektivet.* Enligt byggproduktdirektivet kan det i nationell lagstiftning ställas krav som påverkar fri rörlighet för byggprodukter, dvs. handel med och användning av produkterna, endast till den del de bestäms i direktivet. Sådana väsentliga krav på en byggnad eller något annat byggnadsverk kan enligt direktivet gälla bärförmåga, stadga och beständighet, brandskydd, hygien, hälsa och miljö, säkerhet vid användning, bullerskydd samt energihushållning och värmeisolering. Direktivet förutsätter inte att de väsentliga kraven tas in i den nationella lagstiftningen, men tillåter inte att andra än dessa krav tas in i nationell lagstiftning eller i administrativa bestämmelser till den del kraven påverkar byggprodukter. Gällande byggnadslag innehåller alla de väsentliga kraven.

Genom byggproduktdirektivet har det skapats ett system enligt vilket de produkter som skall godkännas kan identifieras i alla medlemsländer. En central del av systemet är de europeiska harmoniserade produktstandarderna och de kompletterande europeiska tekniska godkännandena. I godkännandena definieras sådana egenskaper för produkterna att en byggnad eller något annat byggnads-

verk, till vilket produkten ansluts på rätt sätt, uppfyller de väsentliga kraven i lagen. En produkt som till sina egenskaper motsvarar en harmoniserad standard eller som har ett europeiskt tekniskt godkännande kan förses med CE-märkning. Direktivet förutsätter inte att produkternas användbarhet skall anges med CE-märkning, men användningen av en produkt som på vederbörligt sätt är CE-märkt för byggande får inte förhindras genom nationell lagstiftning eller administrativa bestämmelser. I undantagsfall kan man dock i fråga om vissa produkter nationellt besluta bl.a. om kravklasser baserade på klimatskillnader.

I vissa produktgrupper kan man utgående från tillverkarens försäkran konstatera att de produktkrav som definieras i en harmoniserad standard eller ett europeiskt tekniskt godkännande uppfylls. I fråga om produkter, för vilka t.ex. säkerhetsintresset är stort, måste överensstämmelsen med kraven påvisas genom ett oberoende kontrollorgans försäkran. I direktivet definieras de procedurer genom vilka överensstämmelsen med kraven kan påvisas. I direktivet har även utfärdats särskilda krav för kontrollorgan och de provningslaboratorier som anlitas vid certifiering. Alla medlemsländer måste godkänna kontrollorganen i de andra medlemsländerna, om de av myndigheterna i det aktuella landet har anmälts som kontrollorgan till kommissionen. Tillverkaren av byggprodukter kan skaffa de tjänster som behövs för försäkran från vilken som helst inrättning som har anmälts som kontrollorgan.

Byggproduktdirektivet förpliktar medlemsstaterna att vidta alla de åtgärder som krävs för att felaktigt CE-märkta produkter vid behov genom myndighetsåtgärder kan återkallas från marknaden. Marknadsövervakning av byggprodukterna blir aktuell först när harmoniserade produktstandarder färdigställs och europeiska tekniska godkännanden kan beviljas. Standardiseringen går långsamt framåt och det räcker flera år innan byggprodukter kan CE-märkas i någon större utsträckning.

Samband med andra internationella förpliktelser

*Konventionen om biologisk mångfald.* Målet för den i Rio de Janeiro år 1992 ingångna konventionen om biologisk mångfald (FördrS 78/1994) är att bevara jordens eko-

system, djur- och växtarter samt mångfalden hos de genetiska komponenter som ingår i dem, hållbart nyttjande samt en rättvis fördelning av den nytta som uppstår vid utnyttjande av biologiska resurser.

För den nationella verkställigheten av konventionen har uppgjorts ett täckande nationellt handlingsprogram (Nationellt handlingsprogram för den biologiska mångfalden i Finland 1997-2005), MM, Finlands miljö 137). Programmet innehåller en förteckning över utvecklingsförslag i 124 punkter. Vissa av punkterna i utvecklingsprogrammet gäller även lagstiftningen om markanvändning och byggande. I allmänhet skall man vid utvecklandet av lagstiftningen beakta skyddet av den biologiska mångfalden och behoven av hållbart nyttjande (punkt 11). När det gäller samhällsbyggande skall mångfalden i stadsmiljö ägnas särskild uppmärksamhet vid underhållet av grönområden samt biodiversitet- m.m. miljökonsekvenser beaktas vid samhällsbyggande och i samband med planering, byggande, skötsel och underhåll av trafikleder (punkterna 34 och 35). På lokal nivå bör man i anslutning till underhåll och nyttjande av biodiversitet utveckla metoder med hjälp av vilka verkningarna av åtgärderna vid den regionala markanvändningsplaneringen kan bedömas utgående från naturens mångfald (punkt 42).

*Internationella konventioner om kulturmiljön.* Finland förpliktas av tre internationella konventioner om skydd för kulturmiljön. Den i Paris år 1972 ingångna konventionen om skydd för världens kultur- och naturarv (FördrS 19/1987; kulturarvskonventionen) gäller såväl skydd av kulturarvet som skydd av naturarvet. Kulturarvskonventionen innehåller bl.a. en definition på vad som skall betraktas som kulturarv (byggnadsminnesmärken, grupper av byggnader och miljöer). Objekten förutsätts vara av särskilt stort universellt värde ur historisk, konstnärlig, vetenskaplig, estetisk, etnologisk eller antropologisk synpunkt. I Världsarvslistan enligt konventionen kan tas med objekt som uppfyller dessa förutsättningar. Från Finland har Sveaborg, (gamla) träkyrkan i Petäjävesi, Gamla Raumo och fabriksområdet i Verla tagits med i Världsarvslistan. De objekt som tas med i Världsarvslistan bör även beaktas i verksamhet enligt lagstiftning som gäller planering och byggande av markanvändning.

Den i Granada år 1985 ingångna konventionen om skydd för byggnadskultu-

rarvet i Europa (FördrS 10/1992) förutsätter att varje part åtar sig att vidta lagstiftningsmässiga åtgärder för att skydda byggnadskulturarvet (byggnadsminnesmärken, enhetliga byggnadsgrupper och miljöer). Lagstiftningen förutsätts bl.a. omfatta myndighetsövervakning av skyddssystem och skyddsobjekt. Åtgärderna för bevarande av kulturmiljön förutsätts bl.a. följa enhetliga skyddsprinciper. I Finland uppfylls skyldigheterna i konventionen i huvudsak genom byggnadslagstiftningen och byggnadsskyddslagen.

Den i La Valetta år 1992 ingångna reviderade europeiska konventionen om skydd för det arkeologiska arvet (FördrS 26/1995; Europeiska fornminneskonventionen) förutsätter lagstiftning och åtgärder av parterna i konventionen för bevarande av det arkeologiska arvet (konstruktioner, byggnadsverk, byggnadsgrupper, boplatser, enskilda föremål och andra slags minnesmärken med omgivande miljö). Konventionen förutsätter bl.a. att ett register förs över det arkeologiska arvet och att skyddade områden utmärks. I Finland uppfylls de förhållandevis anspråkslösa skyldigheterna i konventionen i huvudsak genom lagen om fornminnen, men målen i konventionen skall även beaktas i

verksamhet enligt lagstiftningen om markanvändningsplanering och byggande.

*Europarådets människorättskonvention.* Konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (FördrS 19/1990; Europarådets människorättskonvention) jämte tilläggsprotokoll förutsätter att ett formellt rättsskydd ordnas genom lagstiftning. Enligt artikel 6 skall envar vara berättigad till en rättvis och ofentlig rättegång inom skälig tid och inför en oavhängig och opartisk domstol, som upprättats enligt lag, när det gäller att pröva hans rättigheter och skyldigheter. Kraven i konventionen uppfylls, eftersom det är möjligt att överklaga ett myndighetsbeslut hos domstol.

Enligt artikel 1 i det första tilläggsprotokollet till människorättskonventionen skall envars fysiska eller juridiska persons rätt till sin egendom lämnas okränk. Ingen får enligt artikel 1 berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och av folkrättens allmänna grundsatser. Artikel 1 i tilläggsprotokollet inskränker dock inte enligt den sista meningen en stats rätt att genomföra sådan lagstiftning som staten finner erforderlig för att reglera nyttjandet av viss egendom i överensstämmelse med det allmännas intresse.

## DETALJMOTIVERING

### 1. Lagförslag

#### 1.1. Markanvändnings- och bygglag

##### 1 kap. Allmänna bestämmelser

1 §. *Lagens allmänna syfte.* I paragrafen föreslås bestämmelser om lagens allmänna syften. Syftena delas in i två grupper, varav den ena definierar det allmänna innehållsmässiga syftet med områdesanvändning och byggande och den andra det allmänna syftet med deltagande och kvaliteten på planeringen och den sakkunskap som används där.

Det allmänna syftet med lagen är att främja en bra livsmiljö samt en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling. Redan i gällande byggnadslag har principen om en hållbar utveckling ställts som utgångspunkt för all planläggning och planering av markanvändningen. Begreppet hållbar utveckling preciseras med fyra dimensioner som är centrala för områdesanvändning och byggande.

En ekologiskt hållbar utveckling innebär bevarande av den biologiska mångfalden, hållbar användning av energi och naturresurser, anpassning av miljöbelastning efter naturens toleransgräns och en hållbar materialhushållning (t.ex. återanvändning av byggnadsdelar). Ett centralt syfte med en ekologiskt hållbar utveckling är att bromsa upp klimatförändringar.

Det finns ett mycket konkret samband mellan markanvändnings- och bygglagen och ekologisk hållbarhet, eftersom markanvändnings- och trafiklösningar på lång sikt inverkar på ovan nämnda faktorer.

En ekonomiskt hållbar utveckling innebär att besluten i samhället samtidigt är både ekonomiskt och ekologiskt rationella och effektiva. Då talar man om den dubbla nyttan av ekonomi och ekologi. T.ex. i samhällsstrukturen är ekonomiskt hållbara lösningar i allmänhet också förmånliga när det gäller en hållbar användning av naturresurserna, en minimering av trafikutsläppen och andra miljöaspekter.

En socialt och kulturellt hållbar utveckling är bl.a. förknippad med främjandet av en samhälleligt rättvis utveckling, främjandet av sunda förhållanden, förverkligandet av en

bra livsmiljö som tillfredsställer olika befolkningsgruppers behov vid byggande och miljövärd samt bevarandet av kulturella värden.

Ett allmänt syfte med lagen som betonas är också att alla skall ha möjlighet att på ett jämlikt sätt delta i och påverka planering och beslutsfattande som gäller den egna livsmiljön. Till denna del ansluter sig syftet bl.a. till förverkligandet av de grundläggande friheterna och rättigheterna. Lagens allmänna syften, dvs. hög kvalitet på planeringen och en mångsidig sakkunskap, bidrar till att säkerställa att lagens övriga syften uppnås i form av en bra miljö och ett kvalitativt högtstående byggande.

2 §. *Lagens tillämpningsområde.* I paragrafen definieras lagens tillämpningsområde. Lagen skall vara en lag som allmänt reglerar områdesplanering, byggande och områdesanvändning. Även flera andra lagar kan reglera frågor i anslutning till områdesplanering och byggande. Relationerna mellan dessa olika lagar regleras antingen i specialbestämmelser i denna lag eller i andra relevanta lagar.

Lagens tillämpningsområde utsträcker sig både till markområden och vattenområden. Detta gäller i synnerhet områdesplaneringen. Vid planering enligt denna lag kan även vattenområden behandlas åtminstone i den mån som det är nödvändigt med tanke på lagens allmänna syften eller de nedan bestämda syftena med områdesplaneringen eller kraven på innehållet i olika planformer. Även bestämmelserna om byggande skall iakttas vid byggande på både mark- och vattenområden.

I 2 mom. föreslås en fullmaktsbestämmelse, enligt vilken närmare bestämmelser om planering, byggande och användning av områden kan utfärdas genom förordning, ministeriets beslut samt i kommunens byggnadsordning enligt vad som bestäms nedan i lagen. I enlighet med detta föreslås att i lagen tas in specifika bestämmelser om att närmare bestämmelser kan utfärdas genom förordning. I lagen föreskrivs även om Finlands byggbestämmelsesamling, som omfattas av ministeriets beslutanderätt.

I paragrafen föreslås också en bestämmelse om verkställigheten av byggproduktdirektivet. Direktivet gäller en harmonisering av medlemsstaternas lagstiftning om byggpro-

dukt. Bestämmelser om saken ingår redan i byggnadslagen och föreskrifter om byggprodukter har redan utfärdats med stöd av den i Finlands byggbestämmelsesamling. Direktivet inverkar på husbyggande och andra byggnadsverk som berörs av de väsentliga tekniska kraven på byggande och för vilkas del kraven preciserats genom byggbestämmelser. Syftet är att bestämmelser om motsvarande saker skall ingå i den förordning som ges med stöd av den föreslagna lagen.

3 §. *Verknningar för annan planering och annat beslutsfattande.* I paragrafen föreslås en allmän bestämmelse om att mål och planer för områdesanvändningen enligt den föreslagna lagen skall beaktas vid planering och beslutsfattande som sker med stöd av annan lagstiftning. Saken regleras särskilt i bestämmelser nedan i denna lag eller i de aktuella lagarna. Propositionen innehåller ändringsförslag i anslutning till detta bl.a. i lagar om allmänna vägar samt om planering och byggande av el- och telenät.

4 §. *Systemet för planering av områdesanvändningen.* Paragrafen innehåller en allmän beskrivning av systemet för områdesplaneringen. Där räknas upp vilka planformer som ingår i lagen: landskapsplan, generalplan och detaljplan. Varje planform beskrivs kort.

I paragrafen konstateras även att flera kommuner kan göra upp en gemensam generalplan, vilket kompletterar det övriga plan-systemet. Likaså konstateras att statsrådet har möjlighet att godkänna riksomfattande mål för områdesanvändningen och regionstrukturen.

Uppgifterna för och syftet med varje planform presenteras mera detaljerat i bestämmelserna om respektive plan. Likaså beskrivs de riksomfattande målen för områdesanvändningen och kommunernas gemensamma generalplan i egna kapitel.

5 §. *Målen för områdesplaneringen.* Det allmänna syftet med lagen enligt 1 § kompletteras av målen för områdesplaneringen, som presenteras i denna paragraf. De är gemensamma för alla planformer. Dessa gemensamma mål för områdesplaneringen kompletteras i fråga om varje enskild planform av kraven på innehållet i planen. I kraven på innehållet föreskrivs om de frågor som bör lösas på den aktuella plannivån för att planeringssystemet skall fungera på ett ändamålsenligt sätt. Kraven på innehållet utgör grund för ändringssökande utgående från

någon lagstridighet i planen. Målbestämmelsen styr däremot organiseringen av planläggningsväsendet, men kan inte utgöra grunden för sökande av ändring i ett beslut som gäller en enskild plan. Tillämpningen av de krav som utgående från markägarens rättsskydd ställs på planen påverkas åtminstone indirekt via målen för den berörda planen av dessa allmänna mål för områdesplaneringen.

Bestämmelser om målen för områdesplaneringen innehåller de centrala saker som man vill främja genom planläggning. Utom målen för innehållet betonas även i denna bestämmelse att planeringen skall basera sig på växelverkan och en tillräcklig bedömning av konsekvenserna.

De mål som föreslås i paragrafen gäller sådana centrala frågor i anslutning till en trygg, hälsosam och trivsam livsmiljö, olika befolkningsgruppers ställning, samhällsstrukturen, miljövärden, förebyggande av miljöolägenheter och naturresurserna som skall främjas genom planläggning. När det gäller olika befolkningsgrupper kan bestämmelsen anses hänvisa utom till de befolkningsgrupper som tas upp som exempel i paragrafen bl.a. till de grupper som avses i 14 § 3 mom. regeringsformen (samiska ursprungsfolk samt romer och andra grupper).

I målen betonas även vikten av ekonomiska lösningar för samhällsstrukturen och områdesanvändningen samt samhällsbyggandet. Att genom områdesplaneringen främja verksamhetsbetingelserna för näringslivet och tillgången till den service som medborgarna behöver ingår även i målen för områdesplaneringen. En ändamålsenlig organisering av trafiken och i synnerhet kollektivtrafiken samt gång-, cykel- och mopedtrafiken poängteras också. Målen som gäller trafiken är centrala både med tanke på en fungerande trafik och i fråga om miljöaspekter samt en ekonomisk och fungerande samhällsstruktur.

6 §. *Växelverkan och information om planläggningen.* Öppenhet och växelverkan i planeringsprocessen är ett av lagens viktigaste syften. Därför föreslås i lagen en allmän bestämmelse om växelverkan med de personer och sammanslutningar, vars förhållanden i avsevärd mån kan påverkas av planen. Växelverkan omfattar bl.a. en öppen information och diskussion, sökandet efter ett gemensamt språk och en gemensam kunskapsgrund och tillräckligt åskådliga planer.



I 2 mom. föreslås en bestämmelse om en allmän skyldighet att informera om planläggningen. Kommuner och landskapförbund som bereder planer är skyldiga att informera om planläggningen så att de som berörs av saken har förutsättningar att följa planläggningen och påverka den. Bestämmelser om informationen i en bestämd planlägningsprocess utfärdas särskilt i lag och mera detaljerat i förordning.

7 §. *Planlägningsöversikt.* Det föreslås att bestämmelserna om planlägningsöversikten tas in i lagen med i huvudsak samma innehåll som de har haft sedan de 1990 togs in i byggnadsförordningen.

I planlägningsöversikten skall utöver planärenden som är anhängiga eller kommer att bli anhängiga i kommunen under den närmaste tiden även tas upp ärenden som är anhängiga eller kommer att bli anhängiga i landskapsförbundet och har betydelse för kommunen i fråga.

I översikten redogörs för planärendena och deras beredningsskeden samt för sådana beslut och andra åtgärder som direkt inverkar på planläggningens utgångspunkter, mål, innehåll och genomförande. Sådana beslut och andra åtgärder kan t.ex. gälla riksomfattande mål för områdesanvändningen och mål på landskapsnivå, kommunens tidigare beslut eller eventuella avtal i anslutning till planläggningen av området eller genomförandet av planerna.

8 §. *Utvecklingsdiskussion.* I syfte att främja en regelbunden växelverkan mellan staten och kommunerna föreslås att i lagen tas in en bestämmelse om att en utvecklingsdiskussion skall föras mellan kommunen och den regionala miljöcentralen minst en gång om året. Vid diskussionen behandlas frågor som gäller kommunens områdesplanering och dess utveckling, betydande planärenden som är anhängiga eller blir anhängiga under den närmaste tiden samt samarbetet mellan kommunen och den regionala miljöcentralen. Även frågor i anslutning till kommunens byggväsen samt den byggda miljön och dess utveckling kan efter behov behandlas. Diskussionen kan ofta på ett ändamålsenligt sätt knytas an till beredningen av kommunens planlägningsöversikt. De centralaste saker som kommit fram vid diskussionen skall antecknas bl.a. därför att kommunens förtroendepersoner skall ha möjlighet att ta del av dem.

9 §. *Utredning av konsekvenserna när pla-*

*ner utarbetas.* I paragrafen föreslås en allmän bestämmelse om att planläggning skall grunda sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Till dessa hör bl.a. undersökningar och utredningar som gäller naturförhållandena på det område som skall planläggas eller i dess närmaste omgivning, den byggda miljön och annan kulturmiljö, förhållandena för befolkningen, miljös tillstånd, existerande och planerade funktioner, utvecklingsutsikter för området och andra saker som påverkar de beslut som fattas vid planläggningen.

Vid planläggningen samordnas olika behov inom områdesanvändningen. Det är nödvändigt att utreda och i ett tillräckligt tidigt skede bedöma miljökonsekvenser och andra konsekvenser av områdesanvändningen och placeringen av olika funktioner när en plan görs upp. En tillräckligt omfattande och grundlig konsekvensbedömning i samband med planläggningen är nödvändig redan därför att de vars förhållanden kan påverkas av beslutet skall kunna bedöma konsekvenserna av olika alternativ.

Konsekvenserna skall utredas på hela det område som man kan bedöma att väsentliga konsekvenser av planen utsträcker sig till. T.ex. vid planeringen av var stora handelscentrum skall lokaliseras utsträcker sig de väsentliga konsekvenserna ofta utanför kommungränserna. Även konsekvenserna av mindre ändringar i markanvändning som planeras nära kommungränsen kan utsträcka sig över kommungränsen. Konsekvenserna skall då också utredas på hela influensområdet över kommungränserna och andra administrativa gränser.

I förslaget förutsätts egentligen inte att olika alternativ görs upp i samband med planläggningen. När det gäller en tillräcklig utredning och bedömning av konsekvenserna skall dock anses, att till planlägningsförfarandet i allmänhet hör åtminstone en jämförelse mellan konsekvenserna av eventuella förändringar i markanvändningen och nuläget. En tillräcklig bedömning av målen och innehållet i planen förutsätter ofta att man utreder flera olika alternativ.

Enligt förslaget skall konsekvenserna vid all planläggning utredas i tillräcklig utsträckning. Detta motsvarar en bestämmelse som togs in i byggnadslagen redan 1994. Omfattningen av och noggrannheten vid utredningen av konsekvenser är givetvis olika beroende på om det gäller en omfattande land-

skaps- eller generalplan eller en detaljplan. Utredning av konsekvenser som utförts vid omfattande planläggning kan tas som utgångspunkt när en mera detaljerad plan görs upp och där preciseras enligt behov.

Bedömningen av miljökonsekvenser, som hör samman med planläggning, kan enligt behov kompletteras vid det projektbaserade bedömningsförfarandet enligt lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning. I vissa fall är det också motiverat att åtminstone delvis koppla samman förfarandena för bedömning och växelverkan, som ansluter sig till planläggning, med motsvarande förfaranden för konsekvensbedömning i olika projekt.

10 §. *Behörighet.* Det föreslås att i lagen tas in en allmän bestämmelse om att en plan skall utarbetas av en person som är behörig för uppdraget. Motsvarande bestämmelse ingår för stadsplaners del i gällande byggnadsförordning. När det gäller strandplaner innehåller byggnadslagen ett särskilt förfarande för godkännande av en behörig person att utarbeta planen.

Behörigheten hos den som utarbetar en plan skall bedömas i enlighet med de krav som varje enskild planläggningsuppgift ställer. Det skall också beaktas att i synnerhet omfattande planläggningsuppgifter eller sådana som i övrigt har betydande konsekvenser jämte utredningar i allmänhet förutsätter en kombination av yrkeskunskap och sakkunskap hos flera erfarna och utbildade personer. Ansvarig för att planen görs upp skall dock vara en person som enligt en helhetsbedömning anses vara kompetent för uppgiften.

Om behörighet föreskrivs närmare genom förordning. Avsikten är att den som utarbetar en plan förutsätts ha lämplig högskoleexamen och den erfarenhet som uppgiftens natur förutsätter. Vid bedömningen av om utbildningen är lämplig och av erfarenheten skall i enlighet med de krav som planläggningsuppgiften ställer uppmärksammas bl.a. kännedomen om samhällsutveckling, byggnadskultur samt miljö-, stadsrums-, landskaps- och trafikfrågor i anslutning till planläggning, kännedom om ekonomiska och sociala frågor, växelverkan och beslutsfattande när planen görs upp samt kännedom om byggplanerings- och fastighetstekniska frågor i anslutning till genomförandet av planen.

Avsikten är att genom en övergångsbe-

stämmelse som tas in i förordningen sörja för att personer som nu arbetar med planläggningsuppgifter men inte uppfyller kravet på utbildning i förordningen, alltjämt kan arbeta med planläggningsuppgifter i enlighet med sin utbildning och erfarenhet.

11 §. *Markanvändningsavtal.* Kommunerna har av tradition ingått avtal om planläggningen och genomförande av planerna. Eftersom uttryckliga bestämmelser saknas, har den rättsliga grunden för avtalen tidvis ifrågasatts.

Målet är att minska behovet av avtal genom att kommunernas och markägarnas genomförandeskyldigheter görs mera flexibla och så att de bättre motsvarar de praktiska behoven. Användningen av markanvändningsavtal är dock fortfarande nödvändig i vissa fall. Kommunen skall anses ha avtalsfrihet i frågor som gäller planläggning och markanvändning, bara kommunens ställning som offentligrättslig aktör beaktas och det offentligrättsliga beslutsfattandet i fråga om markanvändning inte åsidosätts.

För att avtalens ställning skall klargöras föreslås i lagen en bestämmelse om planläggningsavtal mellan kommunen och markägaren eller en annan part. Ett sådant avtal kan gälla bl.a. avtalspartnerns deltagande i finansieringen av infrastrukturen i kommunen i större utsträckning än vad lagens övriga bestämmelser förutsätter. Den föreslagna bestämmelsen förutsätter att man inte avviker från lagens syften eller kraven på innehållet i planerna genom avtal. Avtalen skall till sin natur vara privaträttsliga.

Avtalsförfarandet kommer inte att leda till en minskad offentlighet i anslutning till markanvändning eller kringskurna möjligheter för invånarna att påverka. Därför föreslås i 2 mom. en bestämmelse, enligt vilken information om markanvändningsavtal skall ges i planläggningsöversikten och i samband med att en plan görs upp. De avtalsrättsliga principerna verkar för sin del på informationen om avtalen. Om beredningen av ett avtal är anhängig när planläggningsöversikten görs upp eller planen behandlas, kan man främst informera om att man har för avsikt att ingå ett avtal som ansluter sig till planläggningen av området eller genomförandet av planerna. När det gäller ett avtal som redan ingåtts skall skyldigheten att informera anses gälla väsentliga uppgifter som ansluter sig till planen eller genomförandet av planen. Omständigheter som betraktas som affärshemligheter

ter kan man givetvis inte informera om.

12 §. *Målen för styrningen av byggandet.* På samma sätt som i fråga om planläggningen föreslås att en bestämmelse om målen för styrningen av byggandet tas in i lagen. I förslaget betonas målen för en god livsmiljö samt kretsloppstänkande vid byggandet. Dessa mål utgör en grund för styrningen av byggandet i författningar på lägre nivå och i förvaltningsverksamheten.

I 1 punkten betonas behoven hos den som använder en byggnad och synpunkter på livsmiljön när det gäller kvaliteten på byggande. I 2 punkten betonas kretsloppstänkande och kulturvärden vid byggandet. I 3 punkten bestäms om planmässigt och kontinuerligt vårdande och underhåll av den byggda miljön och byggnadsbeståndet.

Målbestämmelsen uttrycker i allmän form även det mål för eller den nivå på byggandet som skall eftersträvas även genom enskilda förvaltningsbeslut. De detaljerade kraven på byggande anger en sorts miniminivå som i enskilda avgöranden bör uppnås.

13 §. *Finlands byggbestämmelsesamling.* Likadana bestämmelser om Finlands byggbestämmelsesamling som ingår i gällande lag tas in i lagen. Med allmänna föreskrifter för byggande avses i första hand byggbestämmelser som preciserar de väsentliga tekniska kraven på byggande. Dessutom omfattar dessa även föreskrifter som meddelas med stöd av denna lag och genom vilka man i anslutning till styrningen av byggandet utreder frågor främst av teknisk natur vid byggplaneringen, byggarbetet och användningen av byggnaden. I bestämmelsesamlingen kunde även tas in föreskrifter om byggande som meddelats med stöd av annan lagstiftning. Enligt förslaget skall ministeriet alltjämt sörja för samordningen av olika statliga myndigheters byggbestämmelser.

Liksom i gällande lag anges i paragrafen även vilken rättslig ställning föreskrifter och anvisningar har. Föreskrifterna är förpliktande. Däremot är anvisningarna inte förpliktande utan preciserar kraven i föreskriften. Andra lösningar än de som föreslås i anvisningarna kan eventuellt användas, om de uppfyller de krav som ställs på byggande.

Föreskrifterna i byggbestämmelsesamlingen gäller uppförande av nybyggnader. I detta avseende spelar det ingen roll om bygglov behövs eller inte. I överensstämmelse med gällande lagstiftning föreskrivs att byggbes-

tämmelserna skall tillämpas flexibelt vid ändringar och reparationer i byggnader. Föreskrifterna tillämpas i regel endast i den mån som åtgärdens art och omfattning samt en eventuell ändring i användningen av byggnaden eller en del av den kräver. Genom detta har man önskat betona vikten av varsam renovering som tar hänsyn till byggnadens särdrag. I en föreskrift kan dess tillämpningsområde vid ändringar och reparationer dock utvidgas så att föreskriften som sådan skall iakttas även vid renoveringsbyggande.

14 §. *Byggnadsordning.* Byggnadsordningen bibehålls och utvecklas som ett centralt kommunalt instrument för styrningen av markanvändningen och byggandet. Utgångspunkten är att det i kommunen skall finnas en byggnadsordning, vars innehåll på ett flexibelt sätt kan fastställas utgående från de lokala behoven.

I 2 mom. betonas vikten av de lokala förhållandena vid bedömningen av vilka föreskrifter som behöver tas in i byggnadsordningen. Å andra sidan anknyter momentet byggnadsordningen till främjandet av ett planmässigt och lämpligt byggande, kultur- och naturvärden samt en bra livsmiljö, vilket är centralt i de allmänna målen för lagen samt för styrningen av områdesanvändningen och byggande. I paragrafen föreslås även en bestämmelse enligt vilken föreskrifterna i byggnadsordningen inte får vara oskäligen för markägare eller andra rättsinnehavare. Detta motsvarar den praxis som även tidigare har iakttagits i brist på en uttrycklig bestämmelse.

Paragrafens 3 mom. innehåller på samma sätt som i gällande lag en förteckning med exempel på vad som kan regleras i byggnadsordningen. Förteckningen motsvarar i huvudsak gällande lag och praxis med undantag av den möjlighet som framgår närmare av 16 § att fastställa särskilda områden som behöver planeras. Sålunda kan man i byggnadsordningen även i fortsättningen förutsätta bl.a. att byggplatsen är större än den minimistorlek på 2 000 m<sup>2</sup> som anges nedan.

Paragrafens 4 mom. definierar byggnadsordningens ställning i relation till planer med rättsverknningar och de allmänna föreskrifter för byggande som ingår i Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelsen motsvarar gällande principer. Mellan föreskrifterna i Finlands byggbestämmelsesam-

ling och byggnadsordningen får inte förekomma konflikter därför att kommunala beslut inte får ge upphov till tekniska hinder för handel på den inre marknaden i strid med byggproduktdirektivet.

15 §. *Godkännande av byggnadsordningen.* Byggnadsordningen godkänns av fullmäktige. I paragrafen föreslås även bestämmelser om att bestämmelserna om växelverkan vid utarbetandet av en plan och offentligt framläggande av förslaget i tillämpliga delar skall iaktas när byggnadsordningen görs upp. På grund av byggnadsordningens centrala betydelse är det motiverat att vid uppgörandet sträva efter en tillräcklig öppenhet och växelverkan.

Ävsikten är att närmare bestämmelser om utarbetandet av byggnadsordningen utfärdas genom förordning.

16 §. *Områden som behöver planeras.* I gällande byggnadslag utgör reglerna för tätbebyggelse en central utgångspunkt när man fastställer behovet av områdesplanering. Enligt förslaget bedöms behovet av planering med hjälp av det nya begreppet område som behöver planeras. Syftet är att ett område som behöver planeras skall omfatta sådan markanvändning som, om den inte planeras, förorsakar en menlig utveckling i fråga om ekonomi, samhällsstruktur och miljö.

Områden som behöver planeras är direkt med stöd av lagen områden där det för att tillfredsställa behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder som kräver planering. Sådana åtgärder är enligt 1 mom. att anlägga vägar, vattenledning eller avlopp eller att ordna friområden. Bestämmelsen motsvarar i huvudsak definitionen på tätbebyggelse i gällande lag. Behovet av friområden som betjänar bosättningen är en sådan grund för behovet av planering som inte uttryckligen nämns i gällande lag men som har fått betydelse i rättspraxis.

Bestämmelserna om ett område som behöver planeras tillämpas enligt det föreslagna 2 mom. även på sådant byggande som på grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter mera omfattande prövning än normalt. Detta motsvarar den praxis som redan gäller vid tolkningen av tätbebyggelse. Sådant byggande är t.ex. uppförandet av en stor detaljhandelsenhet.

Förbättringar i kommunens möjligheter att styra markanvändningen föreslås så, att kommunen i generalplanen eller i byggnads-

ordningen kan anvisa områden som behöver planeras. De grunder som föreslås i 3 mom. ansluter sig till en förväntad samhällsutveckling, särskilda miljövärden eller miljöolägenheter. Ett sådant område kan t.ex. vara ett randområde i en tätort eller, i de största stadsregionerna, även ett område där det finns ett större behov av byggande. Ett planeringsbehov kan även grunda sig t.ex. på områdets särskilda landskapsmässiga eller byggnadskulturella värden. Miljöolägenheter som förutsätter planering kan t.ex. förekomma i närheten av en livligt trafikerad trafikled eller ett industriområde. När kommunen fattar beslut om ett sådant område som behöver planeras och som avses i detta moment, bör den samtidigt föreslå hur den planering som behövs på området skall skötas.

Bestämmelser om särskilda förutsättningar för bygglov på ett sådant område som behöver planeras och som avses i denna paragraf ingår i 137 §.

Om planeringsbehovet på strandområden bestäms i ett separat kapitel om strandområden (10 kap.).

## 2 kap. Myndigheter

17 §. *Vederbörande ministeriums uppgifter.* Med vederbörande ministerium avses i den föreslagna lagen miljöministeriet, om inte något annat bestäms genom förordning. I miljöministeriets uppgifter ligger tonvikten på den allmänna utvecklingen och styrningen av områdesplaneringen och byggandet. Utvecklings- och styrningsuppgifterna i enlighet med den föreslagna lagen baserar sig på lagens syften, som anger utvecklingsriktningen. Styrningen inom förvaltningen inriktas på de regionala miljöcentralerna, landskapsförbunden och kommunerna. Formerna för styrningen är utom normstyrning bl.a. gemensamma mål inom förvaltningsområdet och uppföljning av hur de förverkligas samt informationsstyrning.

Andra uppgifter som i anslutning till områdesanvändningen hör till miljöministeriet är att bereda de riksomfattande målen för områdesplaneringen, besluta om inrättandet av nationalstadsparker samt skötsel- och nyttjandeplaner, inlösningstillstånd, tvångsmedel som gäller planering samt uppgifter i anslutning till gränsöverskridande miljökonsekvenser. Dessutom har ministeriet till uppgift att fastställa landskapsplaner och kom-

munernas gemensamma generalplaner med rättsverkningar. Dessutom verkar miljöministeriet som sakkunnigmyndighet i samhällspolitiken bl.a. genom att ge utlåtanden till förvaltningsdomstolar som behandlar besvärssärenden.

I fråga om byggande hör den allmänna utvecklingen och styrningen av byggväsendet till miljöministeriet. Detta innebär att ministeriet skapar allmänna förutsättningar för en utveckling i byggbranschen, meddelar föreskrifter och anvisningar för byggande samt styr byggnadstillsynen i kommunerna. Dessutom skall ministeriet i fråga om tillämpningsområdet för denna lag fullgöra de förpliktelser som ålagts medlemsstaterna i byggproduktdirektivet. Förpliktelserna innebär främst ansvar för att produkttillsyn i enlighet med direktivet ordnas.

18 §. *Den regionala miljöcentralens uppgifter.* Även uppgiftsfältet för den regionala miljöcentralen förändras på grund av att systemet för fastställandet av generalplaner och stadsplaner faller bort. Uppgifterna i anslutning till beslutsfattande minskar betydligt när den regionala miljöcentralen inte längre fastställer planer och den har till uppgift att bevilja undantagslov endast i vissa fall. I uppgifterna för den regionala miljöcentralen ligger tonvikten på främjande, styrning och övervakning av områdesplaneringen och byggnadsväsendet i kommunerna. Uppgifter som anges på annat ställe i den föreslagna lagen består bl.a. av uppgifter att samråda när planer görs upp, att förlänga förbud i anslutning till utarbetandet av generalplaner, tvångsmedel i anslutning till skyldigheten att upprätthålla gator samt möjligheten att utfärda en uppmaning till rättelse och använda rätten att söka ändring i kommunernas planbeslut. När det gäller byggande har de regionala miljöcentralerna till uppgift att fatta beslut om undantag i vissa ärendegrupper, ge utlåtanden till kommunerna i ärende som gäller undantag samt möjlighet att söka ändring i ärenden som gäller undantag och planeringsbehov.

Bestämmelser om särskilda tillsynsuppgifter som hör till de regionala miljöcentralerna tas in i 2 mom. Den regionala miljöcentralen skall i synnerhet övervaka att de riksomfattande målen, andra mål för områdesplaneringen och byggandet samt bestämmelserna om skötsel av planlägningsärenden och byggväsendet beaktas på det sätt som anges i den föreslagna lagen. I momentet hänvisas

dessutom till 4 § lagen om miljöförvaltningen (55/1995), som innehåller en allmän beskrivning av den regionala miljöcentralens uppgifter. Hänvisningen hänför sig i synnerhet till 4 § 2 mom., där uppgifter som hör till den regionala miljöcentralen men inte baserar sig på speciallagstiftning definieras. En del av dessa, t.ex. att bevaka allmänt intresse i vatten- och miljöärenden samt att stöda och främja skötseln av miljöförvaltningsuppgifter i kommunerna, har ett nära samband med miljöcentralens uppgifter i enlighet med markanvändnings- och bygglagen.

19 §. *Landskapsförbundets uppgifter.* Landskapsförbunden kommer i huvudsak att ha samma uppgifter som tidigare. Uppgifter som landskapsförbunden har i enlighet med denna lag är att göra upp landskapsplanen och landskapsöversikten. Landskapsplanen skall vara mera översiktlig än nuvarande regionplan. Dessutom agerar förbundet remissinstans när beslut om ärenden i anslutning till landskapsfrågor fattas inom kommunal planläggning samt i ärenden som gäller bygg- och undantagslov. Landskapsförbunden har även rätt att söka ändring i kommunala planbeslut som har verkningar på förbundets område.

20 §. *Kommunens uppgifter.* Förslaget innebär att kommunens centrala ställning och ansvar framhävs vid främjandet av en ändamålsenlig markanvändning.

Kommunens egentliga planlägningsuppgifter bibehålls i huvudsak som förut. Kommunen svarar för att general- och detaljplaner görs upp på sitt område. Markägare har dock rätt att göra upp en detaljplan för fritidsbebyggelse på stränder enligt vad som föreskrivs i 74 §. Även kommunernas uppgifter i anslutning till den allmänna styrningen samt förhands- och efterhandskontrollen av byggande och andra åtgärder är likadana som i byggnadslagen.

Kommunen bör för skötseln av uppgifter i enlighet med den föreslagna lagen förfoga över tillräckliga resurser och tillräcklig sakkunskap. Behovet av resurser varierar kommunvis och varje kommun skall själv eller tillsammans med en annan kommun sörja för att resurserna räcker till. Kommunen skall även sörja för en tillräcklig sakkunskap, som kan ordnas genom kommunernas gemensamma resurser eller med köpta tjänster.

I synnerhet i kommuner som till invåna-

rantalet är stora eller ganska stora skall en ändamålsenlig skötsel av kommunens uppgifter inom planläggningsväsendet i allmänhet anses förutsätta att kommunen har anställt en planläggare med tillräcklig behörighet. Därför föreslås utöver den allmänna bestämmelsen om den sakkunskap som krävs av kommunerna att i 2 mom. tas in en specialbestämmelse som gäller kommuner med mer än 6 000 invånare. En sådan kommun skall ha en planläggare med den behörighet som skötseln av kommunens planläggningsuppgifter förutsätter. I lagen anges dock inte om planläggarens tjänst är en huvudsyssla eller kombinerad med någon annan tjänst inom kommunen. Flera kommuner kan även ha en gemensam planläggare eller med stöd av ett avtal ge uppdraget åt en planläggare som är anställd hos en annan kommun eller en samkommun.

I en kommun med mer än 6 000 invånare kan förhållandena i enskilda fall vara sådana att en planläggare inte anses vara nödvändig när man beaktar uppgifternas antal och art. Därför och i syfte att trygga en nödvändig flexibilitet föreslås att miljöministeriet ges rätt att av särskilda skäl för viss tid bevilja kommunen undantag från förpliktelsen i 2 mom. Ett särskilt skäl kan t.ex. vara att det i proportion till invånarantalet i kommunen förekommer relativt få planläggningsuppgifter eller att det på grund av omständigheterna är svårt att skaffa en planläggare som är gemensam för flera kommuner. I praktiken kan detta förekomma bl.a. i vissa kommuner i norra och östra Finland.

I lagen föreslås dessutom en övergångsbestämmelse enligt vilken skyldigheten enligt 2 mom. träder i kraft inom två år efter att lagen trätt i kraft. Även utan en uttrycklig bestämmelse skall man se till att kommunen har skälig tid på sig att fullgöra skyldigheten även när invånarantalet i kommunen stiger över 6 000 invånare.

21 §. *Kommunens byggnadstillsynsmyndighet.* Bestämmelser om kommunens byggnadstillsynsmyndighet föreslås så att de motsvarar gällande lag. Gällande bestämmelser ändrades senast 1994. Det är dock inte längre nödvändigt att i lagen bestämma om byggnadsinspektörens tjänst är en huvudsyssla eller kombinerad med en annan tjänst i kommunen.

Avsikten är inte att i lagen ange vilken ställning kommunens byggnadstillsynsmyndighet har i organisationen eller dess relation

till den övriga förvaltningen i kommunen. För att uppgifterna inom byggnadstillsynen skall kunna skötas på ett ändamålsenligt sätt är det nödvändigt att dessa frågor ordnas så i kommunen, att den neutrala och oberoende ställning som byggnadstillsynsmyndighetens uppgift förutsätter tryggas.

Om byggnadstillsynsmyndighetens uppgifter och behörighetskraven för byggnadsinspektören föreskrivs genom förordning. I detta sammanhang vill man betona den yrkesmässiga kompetensen inom byggnadstillsynen genom krav bl.a. på utbildning och erfarenhet. Byggnadstillsynens myndighetsuppgifter eller uppgifter som kan jämföras med dessa är med stöd av denna lag tillsyn över förverkligandet av planläggningen, behandling av byggnads- och rivningslov, åtgärds- och miljöåtgärdstillstånd samt eventuellt undantagslov och tillsynen över arbetet i anslutning därtill, servitutarrangemang och vissa andra arrangemang i anslutning till genomförandet av en detaljplan, tillsyn över underhållet av byggnader och skötseln av den byggda miljön samt ärenden som gäller förvaltningstväng enligt vad som föreslås nedan.

### 3 kap. Riksomfattande mål för områdesanvändningen

22 §. *Riksomfattande mål för områdesanvändningen.* Bestämmelser om riksomfattande mål för områdesanvändningen föreslås ingå i lagen. Beslut om målen fattas av statsrådet. Avsikten är att statsrådet skall fatta dessa beslut i sitt allmänna sammanträde.

Syftet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen är att främja att principerna för en hållbar utveckling i enlighet med lagens allmänna syfte förverkligas i beslut om region- och samhällsstruktur samt om annan områdesanvändning. De riksomfattande målen skall också trygga verkställigheten av internationella fördrag och förbättra möjligheterna att påverka deras innehåll. Genom målen tryggas även ett ändamålsenligt förverkligande av riksomfattande projekt och områdesanvändningslösningar.

I 2 mom. föreslås en definition av de egenskaper på basis av vilka ärendets riksomfattande betydelse bedöms. Målen kan gälla ärenden som i fråga om regionstrukturen, områdesanvändningen och trafik- eller

energinätet är av internationell betydelse eller av betydelse för ett större område än ett landskap (1 punkten), som har en betydande inverkan på det nationella kultur- eller naturarvet (2 punkten) eller en nationellt betydande inverkan på den ekologiska hållbarheten, regionstrukturens ekonomi eller möjligheterna att undvika betydande miljöolägenheter (3 punkten).

Den internationella betydelsen kan ansluta sig till gränsöverskridande utvecklingsfrågor i fråga om områdesanvändning eller regionstruktur och till gränsöverskridande eller t.o.m. världsomfattande miljöproblem av betydelse för områdesanvändningen. Den internationella betydelsen kan även ansluta sig till beredningen eller verkställigheten av Europeiska unionens bestämmelser eller internationella fördrag om områdesanvändning.

En egenskap som definierar omfattningen av de riksomfattande målen är även att ärendets verkningar utsträcker sig till ett större område än ett landskap. Då överskrider influensområdets gränser det område som behandlas vid planeringen i landskapet. Sådana är t.ex. många frågor i anslutning till utvecklingen av regionstrukturen och trafik- eller energinätet. I fråga om trafiknätet ansluter sig de riksomfattande målen i synnerhet till nätet av huvudvägar (riks- och stamvägar), bannätet för fjärrtrafiken och riksomfattande hamnar samt flygstationer.

Även frågor i anslutning till landets försvar kan bli aktuella i de riksomfattande målen för områdesanvändningen på grund av att målen är av betydelse för ett större område än ett landskap.

I syfte att trygga det nationella naturarvet har de viktigaste naturskyddsprogrammen redan uppgjorts. Det kan vara motiverat att genom planläggning trygga sådana naturvärden som inte tas upp i naturskyddsprogram. Därför föreslås att i lagen tas in en möjlighet att utfärda sådana riksomfattande mål för områdesanvändningen som gäller det nationella naturarvet.

En betydande inverkan på det nationella kultur- eller naturarvet kan även hänföra sig till nationallandskap, nationellt betydelsefulla landskapsdelar och nationellt viktiga kulturmiljöer. Även i objekt som sträcker sig över ett litet område kan bl.a. byggnadshistoriska eller arkitektoniska värden, historiska aspekter, tradition eller utveckling framhäva den riksomfattande betydelsen.

Även fornlämningar kan höra till ett sådant nationellt kulturarv som avses här.

Även om naturvårdslagen redan innehåller bestämmelser om landskapsvårdsområden kan det vara motiverat att beslut om riksomfattande mål för landskapskyddet i stället fattas i form av de områdesanvändningsmål som här avses och att de förverkligas genom områdesplaneringen. De är ofta förknippade med sådan samordning av olika behov som det är ändamålsenligt att avgöra vid planläggningen.

Betydande ekologiska verkningar av avgöranden i fråga om områdesanvändningen kan ansluta sig till naturarv eller naturresurser. Dessutom har beslut om utveckling av områdesanvändningen och regionstrukturen ofta märkbart stora ekologiska konsekvenser bl.a. med tanke på trafikvolymen och hur trafiken fördelar sig på olika trafikformen, eller genom lokaliseringen av sådana funktioner, t.ex. industri och energiproduktion, som är centrala med tanke på miljökonsekvenserna.

Målen för undvikandet av omfattande miljöolägenheter kan gälla t.ex. områdesanvändningen på flygbullerområden eller frågor i anslutning till områdesanvändningen på förorenade markområden.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen anges främst verbalt. Vid behov kan kartor eller andra framställningssätt användas. Målen konkretiseras i samband med planeringen på landskapsnivå och vid behov även vid generalplaneringen i kommunerna.

Med avseende på betydelsen av de riksomfattande målen för områdesanvändningen är det motiverat att riksdagen kan diskutera och ta ställning till de frågor som målen bör gälla. Avsikten är att en redogörelse skall avges till riksdagen innan målen ges första gången och därefter när det behövs t.ex. på grund av förverkligande eller revidering av målen.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen bör stöda och främja uppnåendet av de allmänna målen i lagen och målen för områdesplaneringen som definieras i lag. Därför föreslås i 3 mom. en bestämmelse om att de allmänna målen för lagen och målen för områdesplaneringen skall beaktas när de riksomfattande målen uppställs.

23 §. *Beredningen av målen.* Miljöministeriet sörjer för beredningen av de riksomfattande målen för områdesanvändningen i samarbete med de övriga ministerier, landskapsförbund och andra myndigheter och

grupper som berörs av saken.

I paragrafen föreslås även en bestämmelse om att beredningen skall vara grundad på växelverkan mellan olika intressegrupper.

Utöver dem som uttryckligen nämns i den föreslagna paragrafen är bl.a. de berörda kommunerna, de regionala miljöcentralerna, näringslivet och andra intressegrupper som berörs av saken sådana aktörer som avses delta i samarbete och växelverkan.

24 §. *Uppnående och beaktande av målen.* Planer som är centrala för regionstrukturen och områdesanvändningen bereds och beslut fattas i olika instanser inom statsförvaltningen. Det är viktigt att verksamheten vid de statliga myndigheterna stöder och främjar uppnåendet av målen. En bestämmelse om detta föreslås i 1 mom.

Statliga myndigheter skall också bedöma verkningarna av sina åtgärder med avseende på regionstrukturen och områdesanvändningen. Motsvarande skyldighet att bedöma de regionala verkningarna av åtgärderna ingår i lagen om regional utveckling (1135/1993).

Vid planeringen på landskapsnivå preciseras de riksomfattande målen som principer för områdesanvändning och områdesreserveringar samt anpassas efter de mål som gäller för landskapet och de lokala målen. Målen påverkar via styrmekanismerna för planeringssystemet även områdesplaneringen i kommunen. I 2 mom. föreslås en bestämmelse om att de riksomfattande målen skall beaktas vid planering på landskapsnivå eller planering i kommunen så att möjligheterna att uppnå dem främjas. Den föreslagna ordalydelsen möjliggör den flexibilitet som en samordning av de riksomfattande målen och andra mål kräver, men förutsätter att man sörjer för att förverkligandet av de riksomfattande målen främjas.

#### 4 kap. Planering på landskapsnivå

25 §. *Uppgifterna för planeringen på landskapsnivå.* I paragrafen anges vilka planer som hör till planeringen på landskapsnivå och definieras allmänt deras uppgifter.

Till planering på landskapsnivå hör först och främst en strategisk landskapsöversikt, där den målsatta ramen för landskapet anges. Landskapsöversikten är en ny planform i lagstiftningen. Den motsvarar dock långt de regionöversikter och utvecklingsstrategier för landskapen som redan tidigare gjorts upp. Den utvecklingsstrategi för regionen

som anges i landskapsöversikten preciseras och genomförs å ena sidan med en landskapsplan, som styr annan områdesplanering, och å andra sidan med ett regionalt utvecklingsprogram, om vilket bestäms i lagen om regional utveckling.

Paragrafens 2 mom. anknäver planeringen på landskapsnivå till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och lyfter fram den koordinerande uppgift som planeringen på landskapsnivå har.

Det centrala innehållet i och den centrala uppgiften för landskapsplanen definieras allmänt i 4 mom. Bestämmelsen betonar landskapsplanens centrala ställning vid individualiseringen och konkretiseringen av de riksomfattande målen som landskapsomfattande principer och områdesreserveringar. Bestämmelsen betonar även landskapsplanens översiktliga karaktär. Den allmänna strävan är att utveckla planeringen på landskapsnivå så att den blir mera översiktlig än den nuvarande regionplaneringen. Landskapsplanen är koncentrerad på frågor kring användning av områden som är viktiga både på riksplanet och i landskapen. Områdesreserveringar anges endast i den mån och med den noggrannhet som behövs med tanke på de riksomfattande målen eller målen på landskapsnivå eller för att samordna områdesanvändningen i flera kommuner än en.

26 §. *Landskapsförbund.* Utarbetandet av landskapsplanen och annan planering på landskapsnivå sköts av en samkommun, som kommunerna i regionen bildat (landskapsförbund). Uppgifterna inom planeringen på landskapsnivå förutsätter att alla regionens kommuner är medlemmar i den organisation som sörjer för planeringen.

Om landskapsindelning föreskrivs i lagen om landskapsindelning (1159/1997).

27 §. *Utarbetande av landskapsplan.* Landskapsförbundet skall se till att en landskapsplan utarbetas och att planen hålls à jour och utvecklas i den mån det är nödvändigt. Bestämmelsen betonar principen för en planläggning som grundar sig på behovsprövning och på utvecklings- och planeringsbehoven i landskapet.

En landskapsplan kan och kommer i praktiken uppenbarligen oftast att göras upp och utvecklas etappvis eller för enskilda delområden. Detta kan gälla antingen vissa sakheter eller geografiska delområden i landskapet. När landskapsplan görs upp för ett visst delområde, bör ett beredningsorgan som be-



står av medlemmar som föreslagits av de berörda kommunerna tillsätts för beredningen av planen. Genom detta kan man underlätta och främja växelverkan mellan landskapsförbundet och de berörda kommunerna. Avsikten är att i förordningen ta in en bestämmelse om att berörda kommuner skall höras innan landskapsförbundet fattar beslut om att en plan görs upp för ett delområde.

28 §. *Krav på landskapsplanens innehåll.* I paragrafen finns de rättsliga kraven på innehållet i landskapsplanen samlade. De grundar sig å ena sidan på lagens allmänna syfte att främja en hållbar utveckling och å andra sidan på de mål för områdesplaneringen som föreslås i 5 §.

I 1 mom. finns en hänvisning till beaktandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen enligt vad som föreskrivs i 24 §. Landskapsplanen är en central planeringsform när det gäller att konkretisera de rikomfattande målen och förmedla dem till den kommunala planeringen.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse som motsvarar gällande byggnadslag, enligt vilken naturskyddsprogram och naturskyddsbeslut som avses i 7 och 77 § naturvårdslagen samt beslut om att inrätta landskapsvårdsområden som avses i 32 § skall tjäna till ledning när landskapsplanen görs upp.

Tillämpningen av de krav på innehållet som föreslås i 3 och 4 mom. utgår från den allmänna definitionen av landskapsplanens uppgifter i 25 § 4 mom. Landskapsplanens uppgift är att presentera principerna för områdesanvändningen och samhällsstrukturen och att anvisa områdesreserveringar i den omfattning och med den noggrannhet som behövs med tanke på de riksomfattande målen eller målen på landskapsnivå eller för samordning av områdesanvändningen i flera kommuner.

Paragrafens 4 mom., som gäller beaktande av markägarens rättsliga ställning, motsvarar principen i gällande lag. I förslaget betonas ytterligare vikten av att frågor i anslutning till genomförandet av planen utreds redan när planen görs upp.

Paragrafens 5 mom. innehåller ytterligare en bestämmelse om landskapsplanens översiktliga karaktär. Enligt den skall de omständigheter som förutsätts i kraven på innehållet redas ut och beaktas i den utsträckning som landskapsplanens uppgift som översiktlig plan kräver det.

29 §. *Utformningen av landskapsplanen.*

Enligt paragrafen presenteras en landskapsplan på en karta. Planen innehåller på samma sätt som andra planformer även planbe-teckningar och planbestämmelser.

Till landskapsplanen hör på samma sätt som till andra planer en planbeskrivning. Beskrivningen har inte någon direkt rättslig verkan, men av den bör framgå uppgifter som behövs för att verkningarna av planen och avgörandena skall kunna bedömas. Det är nödvändigt att utveckla planbeskrivningen till ett centralare instrument än tidigare bl.a. för att målen och alternativen för planen och deras verkningar samt grunderna för avgörandena skall kunna bedömas. Planbeskrivningen har även betydelse för styrningen av planens genomförande. På grund av att beskrivningens betydelse blir framhävd föreslås att en grundläggande bestämmelse om beskrivningen tas in i lagen både i fråga om landskapsplanen och även i fråga om de andra planformerna som anges nedan.

30 §. *Landskapsplanebestämmelser.* I landskapsplanen kan på samma sätt som i fråga om övriga planformer meddelas planbestämmelser. På grund av att landskapsplanen är en planform som styr annan planläggning kan planbestämmelser meddelas för att styra planeringen på lägre nivå. Planbestämmelserna kan även gälla byggande. Planbestämmelsernas karaktär och behovet av dem bestäms utgående från syftet med landskapsplanen och de krav som ställs på planen.

I landskapsplanen kan man dessutom meddela särskilda skyddsbestämmelser, om skyddet av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden så kräver. Skyddsbestämmelserna är inte villkorliga på samma sätt som bygginskränkningen i 33 §. På grund av inskränkningens ovillkorliga natur skall skyddsbestämmelserna vara skäliga för markägarna. På samma sätt som när en skyddsbestämmelse enligt 135 § gällande byggnadslag meddelas kan skäligheten påverkas genom en regional begränsning av bestämmelsen, med en bestämmelse med lindrigt innehåll eller genom en begränsning av under vilken tid bestämmelsen skall tillämpas. På grund av att skyddsbestämmelserna till sin natur avviker från andra planbestämmelser bör det av planen framgå vilka bestämmelser som är skyddsbestämmelser.

31 §. *Godkännande och fastställande av landskapsplan.* Landskapsplanen godkänns

av landskapsförbundets högsta beslutsfattande organ, som i de flesta fall är förbundets fullmäktige.

Med avvikelse från de övriga planformerna föreslås för landskapsplanens del att planen fortfarande skall underställas miljöministeriet. Detta skall anses vara nödvändig därför att landskapsplanen har en nyckelposition när det gäller att uppnå de riksomfattande målen för områdesanvändningen och förmedla dem till den övriga planeringen.

De bestämmelser som föreslås i 3 mom. om miljöministeriets befogenheter i egenskap av fastställelsemyndighet ändrar de principer om en fastställelsemyndighets befogenheter som av gammalt ingått i lagstiftningen i det avseendet att en fastställelsemyndighet inte kan lämna ett beslut utan fastställelse med hänvisning till ändamålsenlighet. Centrala grunder för bedömningen av en landskapsplan ingår dock i kraven på innehåll enligt 28 § i motsats till de knappa krav på innehåll i regionplaner som ingår i byggnadslagen. Därför är den praktiska betydelsen av denna ändring liten.

Enligt förslaget bör miljöministeriet överföra ett ärende till statsrådets allmänna sammanträde för avgörande, om ministeriernas ståndpunkter till väsentliga delar skiljer sig från varandra. Detta bör tillämpas om miljöministeriet anser att en plan bör fastställas, men något annat ministerium till väsentliga delar motsätter sig en fastställelse. Dessutom bör bestämmelsen tillämpas t.ex. om miljöministeriet anser att planen inte skall fastställas för ett sådant betydande vägprojekt som trafikministeriet förutsätter att skall fastställas. I lagen föreskrivs om miljöministeriets skyldighet att inhämta de berörda ministeriernas utlåtanden om en landskapsplan som förts till miljöministeriet för fastställelse.

I lagen föreslås ytterligare bestämmelser som motsvarar gällande bestämmelser om att en plan överförs för fastställelse inom ett år efter att den har godkänts samt om möjligheten att göra justerande rättelser eller smärre ändringar när planen fastställs. Denna möjlighet skall alltjämt anses vara nödvändig för att smärre ändringar skall kunna göras på ett flexibelt sätt.

32 §. *Landskapsplanens rättsverkningar för annan planering och för myndigheternas verksamhet.* Landskapsplanen skall enligt förslaget tjäna till ledning när generalplanen och detaljplanen görs upp och ändras samt

när åtgärder i övrigt vidtas för att reglera områdesanvändningen. Den föreslagna bestämmelsen motsvarar bestämmelsen i gällande byggnadslag. Uttrycket "tjäna till ledning" beskriver landskapsplanens översiktliga karaktär och tillåter en flexibilitet som är nödvändig för att plansystemet skall fungera på ett ändamålsenligt sätt. Landskapsplanens översiktliga karaktär skall beaktas när bestämmelsen om planens rättsverkningar tillämpas. De principer för områdesanvändningen och områdesreserveringar som i landskapsplanen definierats utgående från landskapets behov preciserar vid områdesplaneringen i kommunen.

I 2 mom. föreslås att landskapsplanens styreffekt på annan myndighetsverksamhet skall kompletteras med en bestämmelse som aktivare än gällande bestämmelse beaktar planen och främjar dess genomförande. Målet är att på detta sätt betona aspekterna i landskapsplanen i anslutning till utvecklandet av förhållandena i landskapet.

Landskapsplanen gäller inte på området för en mera detaljerad plan med rättsverkningar annat än i fråga om den i 1 mom. avsedda verkningen när dessa planer ändras. Detta motsvarar den centrala princip som ingår även i gällande byggnadslag att rättsverkningarna av en mera detaljerad plan ersätter en mera översiktlig plan.

33 §. *Bygginnskränkning.* Med avvikelse från gällande regionplan skall en sådan bygginnskränkning i landskapsplanen som direkt hänför sig till byggande enligt förslag vara i kraft endast på sådana områden där den med beaktande av landskapsplanens uppgifter skall anses vara nödvändig. Utgångsläget är att områden som anvisats som rekreations- eller skyddsområden eller för nätverk eller områden för trafik eller teknisk service är sådana områden. När landskapsförbundet gör upp landskapsplanen kan det dock lösa bygginnskränkningens omfattning även på något annat sätt genom att efter behov utvidga eller inskränka den.

En bygginnskränkning skall på samma sätt som bygginnskränkningen i den nuvarande regionplanen vara villkorlig och dess innehåll även annars i huvudsak motsvara bygginnskränkningen i nuvarande regionplan. Tillstånd för uppförande av en byggnad får inte beviljas så att det blir svårare att genomföra landskapsplanen. Om tillstånd förvägras på grund av landskapsplanen och sökanden åsamkas betydande olägenhet, skall tillstånd

dock beviljas, om inte kommunen eller någon annan offentligrättslig sammanslutning löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten.

Uppgörandet av landskapsplanen är på samma sätt som nuvarande regionplan förknippad med möjligheten att redan när planförslaget framlagts sätta i kraft ett förbud mot att området bebyggs i strid med planförslaget. Beslut om förbudet hör till landskapsförbundets befogenheter. Detta motsvarar lagens allmänna princip om att beslut om byggförbud i anslutning till uppgörandet av en plan skall fattas av den myndighet som gör upp planen.

34 §. *Inlösning av mark.* Paragrafen innehåller en hänvisning till 99 § om inlösning för genomförande av landskapsplanen.

## 5 kap. Generalplan

*Allmänt.* Generalplanens betydelse som ett kommunalt instrument för områdesplaneringen accentueras. Generalplanen är ett centralt utvecklingsinstrument för områdesplaneringen i kommunen och är nära förknippad med den strategiska planeringen och annan utveckling i kommunen.

Huvudregeln i det nya plansystemet är en generalplan med rättsverkningar, som kommunen åstadkommer genom eget beslut och vars rättsverkningar varierar beroende på styrmålen för generalplanen och de aktuella behoven. På ett område för vilket avsikten är att göra upp en detaljplan är generalplanens uppgift att styra främst detaljplaneringen. En generalplan som styr byggande och markanvändning och för vars område inte görs upp detaljplan kan likna en detaljplan.

Det är fortfarande möjligt att göra upp en generalplan även utan rättsverkningar. Den har inte ens rättsverkningar för planeringen och kan således inte på ett juridiskt effektivt sätt åberopas vid detaljplanläggning eller annat beslutsfattande.

Kraven på innehållet i generalplanen preciseras, men innehållsmässigt torde generalplanen inte nämnvärt förändras. Bestämmelserna om generalplanen lösgörs dock från regleringen av utarbetandet av landskapsplanen. Detta beror på planernas olika roller. Generalplanen är ett flexibelt instrument för olika situationer, där graden av översiktlig karaktär varierar, medan målet är att landskapsplanen skall göras mera översiktlig än

en regionplan enligt byggnadslagen.

35 §. *Generalplanens syfte.* Bestämmelsen om generalplanens syfte är delvis endast en informativ bestämmelse där man i allmänna drag tar upp i vilket syfte generalplaner görs upp. Bestämmelsen har dock även rättslig betydelse därför att generalplaner kan göras upp endast för dessa syften, som uttrycks med mycket flexibla normer.

Generalplanens syfte är att styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen. I regel styr generalplanen markanvändningen i allmänna drag och styrningen preciseras först vid detaljplaneringen. En viktig uppgift för generalplanen är dessutom att ange den eftersträlvade utvecklingen för områdesanvändningen i kommunen och samordna olika funktioner.

I generalplanen bör även anges principer och anvisas områden som grund för detaljerad planläggning och annan planering samt för byggande och annan markanvändning. Generalplanen styr alltså uppgörandet av detaljplaner och annan planering.

Generalplanen kan även göras upp så att den styr markanvändning och byggande på ett visst område som anges i generalplanen. Då stöder sig byggande och annan markanvändning direkt på generalplanen. Sådan här direkt generalplanestyruing kan vara aktuell t.ex. på byområden eller på andra delvis bebyggda områden, där det inte anses vara nödvändigt att göra upp en detaljplan. Även byggande på strandområden kan vara direkt grundat på generalplanen. Av annan markanvändning kan som exempel på direkt styrning nämnas styrning av marktåkt genom generalplanen.

Generalplanen kan göras upp så att den täcker hela kommunen eller bara en del av den. Det är även möjligt att göra upp generalplanen etappvis eller så att en viss slags markanvändning (t.ex. marktåkt) styrs i en generalplan och en annan slags markanvändning (t.ex. användning av strandområden) styrs i en annan generalplan.

36 §. *Behovet av att utarbeta generalplan.* Behovet av att utarbeta en generalplan varierar kraftigt från kommun till kommun beroende på kommunens läge, utveckling och andra faktorer. Därför har behovet av att utarbeta en generalplan uttryckts mycket flexibelt. Behovet av att utarbeta en generalplan omfattas alltså ganska långt av kommunens egen prövning. Detta innebär inte att kommunen kan låta bli att göra upp ge-

neralplan, när man kan anse att tröskeln för det allmänt uttryckta behovet av att utarbeta generalplan överskrids. Samma gäller åjourhållningen av generalplanen.

Tröskeln för behovet av att utarbeta generalplan kan anses bli överskriden t.ex. när man inom kommunens område kan vänta sig en samhällsutveckling som kräver översiktlig planering eller där finns särskilda miljövärden vars bevarande kräver en översiktlig planering i kommunen. Sådana miljövärden är i synnerhet natur- och kulturvärden. Även nationella intressen i anslutning till områdesanvändningen kan leda till att tröskeln överskrids.

37 §. *Godkännande av generalplan.* Generalplanen godkänns av kommunfullmäktige på samma sätt som i systemet i byggnadslagen. För att uppnå rättsverkningar skall beslutet om godkännande av generalplanen dock inte underställas en statlig myndighet för fastställelse. Jämfört med byggnadslagen ändras situationen alltså väsentligt. En generalplan med rättsverkningar som godkänts av kommunfullmäktige blir alltså huvudregel. Om kommunen så önskar, kan den dock besluta att generalplanen inte har några rättsverkningar.

38 §. *Förbud när generalplanen utarbetas.* Systemet för förbud och begränsningar i det skede då generalplanen utarbetas är ganska långt likadant som i byggnadslagen. Beslutanderätten är dock nästan i sin helhet beroende av kommunens prövning. Kommunen kan för den tid som generalplanen utarbetas eller ändras utfärda byggförbud på området och en åtgärdsbegränsning som gäller behovet av tillstånd för miljöåtgärder. Beslutet att utarbeta en plan skall inte automatiskt leda till dessa förbud och begränsningar, utan de kräver alltid ett separat beslut. I allmänhet fattas ett sådant beslut givetvis samtidigt som man beslutar att planen skall utarbetas. Enligt bestämmelsen kan beslutet dock vid behov fattas senare. Beslutet kan även gälla endast byggförbud eller åtgärdsbegränsning.

Förbud och begränsningar är i kraft högst fem år. Därefter kan kommunen på grund av att planläggningen är oavslutad förlänga tiden med högst fem år. En oavslutad planläggning förutsätter att man har vidtagit åtgärder för att utarbeta en plan. Om kommunen alltså inte över huvud taget har vidtagit några åtgärder för att utarbeta en plan, existerar heller inga förutsättningar för att förlänga förbudet. Den regionala miljöcentralen

kan av särskilda skäl förlänga ett byggförbud och en åtgärdsbegränsning med högst fem år. De särskilda skäl som anges i bestämmelsen skall vara anslutna till planeringen av markanvändningen. Maximilängden på förbud och begränsningar skall alltså vara 15 år. En sådan maximilängd ingår inte i systemet i byggnadslagen.

Längden på byggförbud bör särskilt uppmärksammas även med beaktande av Europarådets människorättskonvention. Förutsättningarna i bestämmelserna bör alltså tolkas mycket snävt. Detta gäller i synnerhet de särskilda skäl som nämns i bestämmelserna, i fråga om vilka en snäv tolkning är motive-rad med tanke på rättsskyddet.

Enligt 3 mom. är förbuden och begränsningarna i kraft på ett område för vilket har godkänts en generalplan eller en ändring av generalplanen, till dess beslutet om godkännande har vunnit laga kraft. Förbudet och skyldigheten att ansöka om tillstånd försvinner i och med att beslutet om godkännande av planen vinner laga kraft. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det inte sker några ändringar i markanvändningen på området innan ärendet slutgiltigt avgjorts.

39 §. *Krav på generalplanens innehåll.* Enligt bestämmelsen om kraven på generalplanens innehåll skall generalplanen utarbetas så att kraven i bestämmelsen uppfylls. Alla generalplaner bör alltså uppfylla minimikraven enligt bestämmelsen. Frågan om generalplanen uppfyller kraven i denna bestämmelse kan genom ändringsökande föras till domstol för prövning.

När en generalplan utarbetas kan även andra omständigheter än de som nämns i bestämmelsen beaktas och generalplanen kan även göras upp ambitiösare än vad den miniminivå som förutsätts i bestämmelsen kräver. Målen för områdesanvändningen styr på en allmän nivå all planering enligt denna lag. Samma gäller på en högre nivå även de allmänna syften som nämns i 1 §. Målbestämmelsernas styrning är dock i det avseendet allmän och indirekt att verksamhet som strider mot målbestämmelserna inte direkt kan föras till domstol för prövning. Grunden för ändringsökande kan alltså inte vara att verksamheten strider mot målen utan ändringsökande kan grunda sig endast på att verksamheten i fråga strider mot kraven på innehållet. På många punkter överensstämmer de innehållsmässiga kraven

och målen dock med varandra.

När en generalplan utarbetas skall man först och främst beakta landskapsplanen, som alltså skall tjäna till ledning när en generalplan utarbetas eller ändras. Via landskapsplanen skall man även beakta de riksomfattande målen för områdesanvändningen när generalplanen utarbetas. Dessa mål skall även beaktas med stöd av 24 § och även när en generalplan utarbetas skall deras genomförande främjas.

När en generalplan utarbetas skall beaktas

- 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,

- 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,

- 3) behov i anslutning till boendet och tillgången till service,

- 4) möjligheterna att ordna trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt.

- 5) möjligheterna till en trygg och hälsosam livsmiljö som är i balans med tanke på olika befolkningsgrupper,

- 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,

- 7) att miljöolägenheterna minskas,

- 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt

- 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

Dessa krav skall samordnas i generalplanen och en optimal lösning eftersträvas för dessa faktorer som delvis även kan vara motstridiga.

Den förpliktande karaktär i bestämmelsen om innehållet påverkas även av bestämmelsen i 3 mom., enligt vilken de omständigheter som nämns i 2 mom. skall utredas och beaktas i den omfattning som styrmålet för den generalplan som skall utarbetas och generalplanens noggrannhet förutsätter. Alla de frågor som nämns i 2 mom. aktualiseras inte för alla generalplaners del, främst beroende på styrmålen i planen. T.ex. när en generalplan utarbetas för en del av kommunen eller för en funktion i kommunen, kan inte alla de frågor som nämns i 2 mom. alltid tas med i prövningen.

Varken generalplanen eller landskapsplanen får åsamka markägaren eller någon annan rättsinnehavare oskäliga olägenheter.

Bestämmelsen motsvarar även bestämmelsen om markägarens rättigheter i gällande byggnadslag. Vid skälighetsprövningen bör beaktas den helhet som områdesreserveringarna i generalplanen och planbestämmelserna bildar för markägaren. Skälighetsprövningen påverkas givetvis av generalplanens rättsverkningar. Rättsverkningar som gäller byggande är villkorliga på det sätt som avses i 43 § 1 mom., om det inte uttryckligen med stöd av 43 § 2 mom. bestäms annorlunda i planen. Begränsningarna kan under lagstadgade förutsättningar leda till inlösning eller ersättning.

40 §. *Utformningen av generalplanen.* Paragrafen gäller sättet att presentera generalplanen samt omständigheterna kring generalplanen och den därtill anslutna beskrivningen. En generalplan innehåller planbeteckningar och planbestämmelser. Generalplanen är alltså en kartförsedd framställning med planbeteckningar. På kartan anges områdena eller objekten samt de aktuella planbestämmelserna.

Planbeskrivningen för en generalplan är inte - i motsats till kartan, bestämmelserna och beteckningarna - en del av generalplanen och har därför inte någon direkt rättslig verkan. Beskrivningen, där man presenterar de uppgifter som behövs för att bedöma planens mål, olika alternativ och deras verkningar samt motiven till lösningarna, kan därför inte heller vara föremål för ändringssökande. Av beskrivningen bör framgå den information som behövs för att bedöma planens verkningar och motiven för lösningarna. Denna information kan igen visa om lösningarna och planens verkningar har utretts tillräckligt. Om vissa verkningar eller lösningar inte har utretts tillräckligt, kan detta även i fortsättningen användas som grund för ändringssökande. I systemet i byggnadslagen har detta varit en mycket vanlig grund för ändringssökande. Planbeskrivningen har även betydelse för styrningen av planens genomförande.

41 §. *Generalplanebestämmelser.* Första meningen i 1 mom. är en allmän bestämmelse, som motsvarar 28 § 3 mom. byggnadslagen. Den möjliggör alla de generalplanebestämmelser som liknar de som använts i systemet i byggnadslagen. De kan gälla planeringen av ett generalplaneområde (i synnerhet detaljplanering), byggande eller annan områdesanvändning. I praktiken är generalplanebestämmelserna i huvudsak likadana

som dem som använts i systemet i byggnadslagen. I andra meningen i 1 mom. ges vissa exempel på sådana planbestämmelser som kan ges i ett system enligt den föreslagna lagen.

Generalplanebestämmelserna kan först och främst gälla särskild styrning av markanvändningen och byggandet på ett visst område. Sådan styrning är aktuell t.ex. när man styr byggande direkt genom en generalplan - utan detaljplan. Även annan markanvändning kan styras genom generalplanebestämmelser som skall beaktas även i verksamhet enligt annan lagstiftning. Generalplanebestämmelser kan även gälla förhindrande eller begränsning av skadliga miljökonsekvenser. Sådana miljöskyddsbestämmelser skall beaktas vid planering, byggande samt även vid verksamhet i enlighet med miljöskyddslagstiftningen. Bestämmelser om miljöskyddet kan dessutom ha betydelse vid vägplanering som omfattas av väglagstiftningen.

I en generalplan kan även utfärdas bestämmelser om skydd av kultur- eller naturobjekt. De kulturhistoriska värden som nämns i 2 mom. ansluter sig vanligen till den byggda miljön, men kan även mera allmänt gälla landskapet eller t.ex. fasta fornminnen och den närmaste omgivningen. Bestämmelser om skyddet av naturvärden och andra särskilda miljövärden kan även utfärdas i generalplanen. Bestämmelsen om skyddsbestämmelser motsvarar bestämmelsen om skyddsbestämmelser i 135 § 1 mom. byggnadslagen. Skyddsbestämmelserna kan gälla både byggande och andra åtgärder. Skyddsbestämmelser är inte villkorliga på samma sätt som bygginskränkningen i 43 § 1 mom. På grund av denna bestämmelses ovillkorliga karaktär skall skyddsbestämmelserna vara skäliga för markägaren. Skäligheten kan, på samma sätt som när en skyddsbestämmelse utfärdas enligt 135 § i gällande byggnadslag, påverkas genom en regional begränsning av bestämmelsen, en innehållsmässigt lindrig bestämmelse eller genom en tidsmässig begränsning av tillämpningstiden för bestämmelsen. På grund av att planen har verkningar som avviker från andra planbestämmelser bör det av planen framgå vilka bestämmelser som är skyddsbestämmelser.

42 §. *Generalplanens rättsverkningar för annan planering och för myndigheternas verksamhet.* Generalplanens rättsverkningar för annan planering och myndigheternas

verksamhet motsvarar verkningarna av en generalplan som fastställs i enlighet med byggnadslagen. Avsikten är att en generalplan med rättsverkningar i framtiden skall vara huvudregel, eftersom generalplanerna inte längre kommer att underställas en statlig myndighet för fastställelse, utan generalplanen får rättsverkningar sedan beslutet om godkännande vunnit laga kraft.

Generalplanens viktigaste rättsverkning hänför sig givetvis till styrningen av detaljplaneringen. Generalplanens verkningar för myndigheterna gäller både myndigheter enligt den föreslagna lagen och andra myndigheter som skall se till att genomförandet av generalplanen inte försvåras genom planer eller åtgärder.

I 3 mom. föreslås en för systemet nödvändig bestämmelse om att en ny generalplan i regel ersätter en gammal generalplan för samma område, om inte något annat bestäms i planen. Ibland är det dock nödvändigt att giltigheten för bestämmelser i den tidigare generalplanen förlängs. En sådan situation uppstår t.ex. när ett delområde av kommunen har en generalplan med bygginskränkningar och åtgärdsbegränsningar för områdeanvändningen. Därefter godkänner kommunen en generalplan för hela kommunen där ovan nämnda bestämmelser inte utfärdas. Generalplanen gäller inte på ett detaljplaneområde annat än om den styr sådana ändringar av detaljplaner som görs på generalplanområde.

43 §. *Bygginskränkningar och åtgärdsbegränsningar.* En villkorlig bygginskränkning i generalplan gäller byggande som försvårar genomförandet av generalplanen. Byggtillstånd skall dock beviljas, om förvägrande av tillstånd på grund av generalplanen skulle åsamka sökanden betydande olägenhet och kommunen, eller ett annat offentligt samfund inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten. Den villkorliga bygginskränkningen är utöver skyddsbestämmelserna den enda automatiska direkta rättsverkning för markägare som föranleds av generalplanen. Bestämmelsen om villkorlig bygginskränkning motsvarar 27 § 1 mom. byggnadslagen.

En bygginskränkning förutsätter att förbud eller andra inskränkningar av själva byggandet ingår i planen. När sådana förbud har utfärdats i planen, får byggandet inte försvåras genomförandet av generalplanen. Eventuellt försvårande av genomförandet av pla-

nen bedöms med beaktande av planens hela innehåll inklusive planbestämmelserna. I byggnadslagens system har en sådan generalplan kallats tredje gradens generalplan. I det nya systemet torde sådana här benämningar inte längre behövas och generalplanerna kan inte längre schematiskt klassificeras i olika "grader", utan i praktiken bildar inskränkningarna i dem en glidande skala så att det i en och samma generalplan kan finnas områden som omfattas av villkorlig byggnadsinskränkning och områden på vilka särskilda byggnadsinskränningar eller skyddsbestämmelser är i kraft.

I generalplanen kan det genom en särskild bestämmelse utfärdas förbud mot att ett område som är avsett för byggverksamhet under högst fem år används för annat byggande än för jordbrukets och därmed jämförbara näringsanskränkning. Med hjälp av det förbud som nämns i bestämmelsen är det möjligt att tidsmässigt planera genomförandet av generalplanen. I praktiken förekommer det ytterst sällan ett sådant behov.

I paragrafen föreslås ytterligare en hänvisande bestämmelse till bestämmelsen om den inlösnings- eller ersättningsskyldighet som kommunen eller staten har på grund av generalplanen.

44 §. *Användning av generalplanen som grund för bygglov.* I paragrafen föreslås en hänvisning till bestämmelser som gäller användningen av generalplanen som grund för bygglov på strandområden och områden som behöver planeras.

45 §. *Generalplan utan rättsverkningar.* Om kommunen anser det vara nödvändigt, kan en generalplan också utarbetas och godkännas så att den inte har några rättsverkningar på hela generalplaneområdet eller på en del av det. Avsaknaden av rättsverkningar har större betydelse enligt denna lag än under byggnadslagens tid, eftersom kommunen har givits större självständig beslutanderätt. Det är således inte möjligt att på ett effektivt sätt återropa en generalplan utan rättsverkningar t.ex. när detaljplaner utarbetas eller ändring söks i dem. Det är inte möjligt att på ett effektivt sätt stöda sig på en generalplan utan rättsverkningar t.ex. vid beslutsfattande som gäller byggande, åtgärder eller undantag, och inte heller i annat beslutsfattande som enligt denna lag är beroende av rättslig prövning.

En generalplan utan rättsverkningar har bara en enda rättsverknings baserad på lag.

Även en sådan generalplan kan nämligen på det sätt som avses i 99 § utgöra grunden när en kommun ansöker om inlösningsstillstånd hos miljöministeriet.

Av generalplanen bör klart framgå, när och till vilken del det är fråga om en generalplan utan rättsverkningar. Om det inte finns någon sådan anteckning i generalplanen, har generalplanen rättsverkningar på det sätt som bestäms i lag.

## 6 kap. **Gemensam generalplan för flera kommuner**

46 §. *Gemensam generalplan för flera kommuner.* Enligt förslaget kan flera kommuner i samarbete göra upp en gemensam generalplan för allmän styrning av markanvändningen och samordning av funktionerna. Den gemensamma generalplanen skall enligt förslaget utgöra en möjlighet som kompletterar det övriga plansystemet främst när det gäller att stöda utvecklingen och det kommunala samarbetet i stadsregioner.

Utom i stadsregionerna kan man bedöma att det finns ett särskilt behov av samarbete kring generalplanen t.ex. vid planeringen av markanvändningen och styrningen av byggandet på ett sjöområde eller i en ådal som breder ut sig över flera kommuners område.

47 §. *Utarbetande, godkännande och fastställande av en gemensam generalplan.* Kommunerna kan ge landskapsförbundet, en annan samkommun som lämpar sig för uppdraget eller något annat av kommunernas gemensamma organ i uppdrag att utarbeta och godkänna en gemensam generalplan. Om samkommuner och andra former av kommunalt samarbete föreskrivs i kommunallagen (365/1995).

Förslaget innebär inte ett hinder för att kommunerna på samma sätt som hittills fortfarande i samarbete kan utarbeta även sådana generalplaner som behandlas särskilt i respektive kommuns beslutsorgan. I det fallet är det dock inte fråga om en sådan gemensam generalplan som avses i detta kapitel.

Enligt 2 mom. tillämpas på det gemensamma organ som kommunerna beslutar ge i uppdrag att utarbeta och godkänna en gemensam generalplan vad som föreskrivs om en kommun i lagen.

En gemensam generalplan med rättsverkningar förs enligt 3 mom. till miljöministeriet för fastställelse. Fastställelseförfarandet

behövs, eftersom en gemensam generalplan, enligt vad som föreslås i 48 §, kan utarbetas och godkännas med avvikelse från landskapsplanens normala styrverkan. Då är det motiverat att verkningarna av avvikelserna bedöms och behandlas enligt samma förfarande som landskapsplanen. På förfarandet för fastställelse av en gemensam generalplan tillämpas de bestämmelser som för landskapsplanens del föreslås i 31 §.

48 §. *Förhållandet mellan landskapsplanen och en gemensam generalplan.* Enligt 1 mom. tjänar landskapsplanen på det sätt som bestäms i 32 § till ledning när en gemensam generalplan utarbetas och ändras. Utgångspunkten är sålunda att landskapsplanen i enlighet med sin normala styreffekt på annan planläggning även styr den gemensamma generalplaneringen.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse, enligt vilken den gemensamma generalplanen dock av grundad anledning kan utarbetas med avvikelse från bestämmelsen om landskapsplanens styreffekt i 1 mom. Detta innebär att den gemensamma generalplanen kan avvika mer än normalt från landskapsplanen. En sådan här möjlighet förbättrar plansystemets förmåga att styra utvecklingen i stadsregioner under förhållanden som snabbt förändras. Som en sådan grundad anledning som avses i bestämmelsen kan främst betraktas situationer där förändringen till sin karaktär är sådan att det inte skall anses vara nödvändigt att åtgärda den genom en ändring av landskapsplanen.

Om man genom den gemensamma generalplanen avviker mera från landskapsplanen än vad den allmänna styreffekten enligt 1 mom. anger, skall man dock se till att den gemensamma generalplanen anpassas efter landskapsplanen som helhet. I den gemensamma generalplanen skall man då i tillämpliga delar även beakta kraven på innehållet i landskapsplanen enligt 28 §.

Enligt den bestämmelse som föreslås ovan i 42 § 3 mom. ersätter generalplanen den tidigare generalplanen för samma område, om inte något annat bestäms i planen. På motsvarande sätt skall man anse att kommunens generalplan med rättsverkningar kan ersätta den tidigare gemensamma generalplanen för olika kommuner. När generalplanen för kommunen görs upp tjänar landskapsplanen dock i enlighet med sin normala rättsverkning till ledning. Dessutom skall man se till att man i kommunens gene-

ralplan tillräckligt har beaktat en anpassning av planen till den mera omfattande områdesplanering som anvisas i den gemensamma generalplanen.

49 §. *Tillämpning av bestämmelserna om generalplaner.* I paragrafen föreslås en bestämmelse om tillämpningen av lagens bestämmelser om generalplan på den gemensamma generalplanen, om inte något annat bestäms i 6 kap.

Den gemensamma generalplanen berörs sålunda bl.a. av bestämmelserna i 5 kap. om förbud i anslutning till att en generalplan görs upp eller ändras, kraven på innehållet i generalplan och generalplanens rättsverkningar.

Om ändringssökande i ett beslut om godkännande av en generalplan som är gemensam för flera kommuner bestäms i kapitlet som gäller ändringssökande. Alla berörda kommuners medlemmar har besvärsmätt.

## 7 kap. Detaljplan

50 §. *Detaljplanens syfte.* Syftet med detaljplanen är att reglera områdesanvändningen i detalj för byggande och andra ändamål. Detaljplanen är den enda formen för detaljerad planläggning enligt denna lag.

Bestämmelsen om detaljplanens syfte är främst informativ. Där beskrivs allmänt syftet med områdesplaneringen i detaljplan. I bestämmelsen tas först och främst upp den allmänna utgångspunkten för detaljplanen i dess egenskap av plan för detaljerad reglering av områdesanvändningen samt för byggande och utveckling. Dessutom tas det upp vissa styrmål för detaljplanen. Bland styrmålen nämns i synnerhet beaktande av lokala förhållanden, stads- och landskapsbilden, ett gott byggsätt samt främjandet av användningen av det befintliga byggnadsbeståndet. Detaljplanens syfte är att styra markanvändning och byggande utgående från just dessa styrmål.

Bestämmelsen motsvarar delvis 33 § byggnadslagen.

51 §. *Behovet av att utarbeta detaljplan.* I bestämmelsen uttrycks behovet av att utarbeta detaljplan med flexibla normer. Det är nödvändigt att göra upp detaljplan först och främst när utvecklingen i kommunen förutsätter en detaljplan. Det kan vara nödvändigt att göra upp detaljplan även av andra sådana skäl i anslutning till styrningen av markanvändningen som t.ex. kan ansluta sig till



intressen på riksnivå eller landskapsnivå. Bestämmelsen om behovet av att utarbeta detaljplan berättigar inte enskilda markägare till detaljplan, utan den kommunala beslutanderätten i anslutning till planmonopolet bibehålls. Med beaktande av allmänt intresse förpliktar bestämmelsen dock kommunen att utarbeta detaljplan när utvecklingen i kommunen kräver det.

Bestämmelsen förpliktar även kommunen att åjourhålla detaljplanerna. Om bedömningen av aktualitet föreskrivs dock närmare nedan i detta kapitel.

I sak motsvarar bestämmelsen 33 § i byggnadslagen, där ordalydelsen för behovet av att utarbeta en plan är likadan i fråga om när utvecklingen kräver det.

52 §. *Godkännande av detaljplan.* Godkännandet av detaljplan hör till kommunfullmäktige, som dock under de förutsättningar som nämns i bestämmelsen kan överföra sin beslutanderätt på kommunstyrelsen eller en nämnd. Rätten att fatta beslut om planer med betydande verkningar kan inte delegeras.

Enligt bestämmelsen omfattas delegering både i sak och i fråga om vem som fattar besluten ganska långt av den kommunala beslutanderätten. Oftast överförs rätten att fatta beslut främst om planändringar på kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd. Det är även möjligt att överföra en del av beslutanderätten på kommunstyrelsen och en del på en kommunal nämnd. Planer med betydande verkningar i fråga om vilka beslutanderätten inte kan överföras från fullmäktige kan gälla stora områden eller de kan annars ha betydande verkningar som kan gälla miljö, ekonomi, sociala förhållanden, trafik, samhällsstruktur eller andra omständigheter.

Beslut om godkännande av detaljplan underrätts inte en statlig myndighet.

53 §. *Förbud när detaljplanen utarbetas.* Enligt 1 mom. kan kommunen utfärda byggförbud för ett område, där utarbetandet eller en ändring av detaljplanen har anhängiggjorts. På ett område med byggförbud gäller även åtgärdsbegränsningen i 128 §, som gäller behovet av tillstånd för miljöåtgärder.

Byggförbud är i kraft högst två år i sänder. Kommunen kan förlänga förbudstiden med två år åt gången. Byggförbud på ett område med vilket ett detaljplanerat område utvidgas kan vara i kraft högst åtta år. När

det gäller andra områden föreskrivs inte i lagen om maximilängden på byggförbudet, men när byggförbudstiden förlängs skall särskild uppmärksamhet fästas vid att förbudstiden inte blir oskälig för markägaren. Till detta förpliktar även Europarådets människorättskonvention.

Byggförbud är enligt 3 mom. även i kraft på ett område för vilken en detaljplan har godkänts, till dess beslutet om godkännande har vunnit laga kraft.

54 §. *Krav på detaljplanens innehåll.* När en detaljplan görs upp skall först och främst beaktas den översiktliga områdesplaneringen, dvs. landskapsplanen och generalplanen med rättsverkningar. I synnerhet via landskapsplanen påverkar de riksomfattande målen för områdesanvändningen även utarbetandet av detaljplanen. Landskapsplanen tjänar till ledning när en detaljplan görs upp eller ändras. På samma sätt tjänar en generalplan med rättsverkningar till ledning när detaljplanen utarbetas eller ändras. Uttrycket "tjänar till ledning" innebär att man skall utgå från markanvändningslösningarna i de översiktliga planerna när en detaljplan görs upp och att avvikelser från de grundläggande lösningar i fråga om markanvändningen som ingår i planerna kan göras endast i begränsad utsträckning. Genom detaljplanen preciseras dock de lösningar som gjorts i de översiktliga planerna.

En hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö är de grundkrav på det materiella innehållet i detaljplanen som alla detaljplaner skall uppfylla. Med hjälp av en detaljplan bör man å ena sidan skapa en livsmiljö som uppfyller dessa krav och å andra sidan får man inte genom planen eller en ändring av planen försämra faktorer i anslutning till en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö. Detaljplanen skall göras upp så, att man genom den skapar förutsättningar för en regional tillgång till service. När en detaljplan görs upp skall man alltså fästa uppmärksamhet vid tillgången till service både på planområdet och utanför det. När en detaljplan görs upp skall även skapas förutsättningar för trafikarrangemang. Detta förutsätter att behoven inom olika trafikformer skall beaktas i enlighet med områdets läge, miljön, den planerade användningen i framtiden och andra förhållanden.

Den byggda miljön och naturmiljön bör bevaras och särskilda värden som ansluter sig därtill får inte förstöras genom detalj-

plan. Paragrafens 2 mom. innehåller först och främst en allmän skyldighet att bevara den byggda miljön och naturmiljön samt värden som är förknippade med dessa. För det andra förutsätts där att särskilda värden i anslutning till dessa inte förstörs genom detaljplanen.

När detaljplanen görs upp skall man dessutom se till att det på planområdet eller i dess närmaste omgivning finns tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. I detaljplanen skall alltså anvisas behövliga parkområden eller anges var de finns i närheten av det aktuella planområdet.

Ett nytt slags krav på innehållet i en detaljplan föreslås i första meningen i 3 mom. Enligt det får detaljplanen inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Utgångspunkten är att livsmiljön inte får försämrans genom en detaljplan. Detta genomför för sin del bestämmelsen om de grundläggande fri- och rättigheterna i 14 a § regeringsformen. Bestämmelsen möjliggör dock en sådan detaljplan genom vilken en mindre persongrupps livsmiljö i någon mån försämras, om det med beaktande av detaljplanens syfte är motiverat. En sådan situation kan vara aktuell t.ex. vid kompletterande byggande eller när en funktion som allmänt försämrar livsmiljöns kvalitet, t.ex. en trafikled eller någon annan funktion som förorsakar störningar, absolut måste placeras på någon plats. Då måste lösningen vara sådan att funktionen placeras så att den så litet som möjligt försämrar livsmiljön och på en sådan plats där livsmiljön försämras för så få människor som möjligt.

Markägaren eller någon annan rättsinnehavare får inte åläggas oskäliga begränsningar eller åsamkas oskäliga olägenheter genom detaljplanen. Om de mål som sätts för planen eller de krav som ställs på den förutsätter, kan man dock i enlighet med andra meningarna i 3 mom. även uppställa sådana begränsningar eller olägenheter som kan anses vara oskäliga. De mål och krav som nämns i bestämmelsen kan överensstamma med denna bestämmelse eller utgöra mera allmänna mål för uppgörandet av planen eller mål som gäller en viss plan. Huvudregeln är alltså att oskäliga begränsningar är förbjudna och att undantag från den regeln förutsätter särskilda skäl. I fråga om oskäliga begräns-

ningar motsvarar bestämmelsen huvudsakligen sista meningen i 34 § 1 mom. byggnadslagen.

Vid definieringen av kraven på innehållet i en detaljplan har man beaktat målsättningen att användningen av det område som detaljplaneras skall ha angetts i huvuddrag i en generalplan med rättsverkningar - som styr detaljplaneringen - redan innan detaljplanen görs upp. Om en detaljplan dock görs upp för ett område på vilket en sådan generalplan inte är i kraft, skall enligt det 4 mom. som föreslås ingå i paragrafen även de krav som ställs på en generalplans innehåll beaktas i tillämpliga delar när detaljplanen görs upp. Detta är nödvändigt för att man i ett sådant fall skall kunna säkerställa att mera omfattande frågor, som i allmänhet avgörs i generalplanen, skall ges en ändamålsenlig behandling vid detaljplaneringen.

Kraven på innehållet i detaljplanen kan delas in i tre grupper: krav i anslutning till den översiktliga planeringen, krav i anslutning till en hälsosam, trygg och trivsamt miljö samt krav i anslutning till skälighet. När detaljplanen görs upp skall man eftersträva en optimal lösning på dessa olika och delvis motstridiga krav.

55 §. *Utformningen av detaljplanen.* En detaljplan inbegriper en karta, planbeteckningar och planbestämmelser, medan planbeskrivningen utgör en bilaga till detaljplanen. Denna distinktion som gjorts i bestämmelsen har även rättslig innebörd, eftersom det endast är själva detaljplanen som kan vara föremål för ändrings sökande.

Med en detaljplanekarta anvisas gränserna för detaljplaneområdet, dvs. ett detaljplaneområde, som kan omfatta både mark- och vattenområden, och gränserna för olika områden i detaljplanen samt de ändamål för vilka områdena är planerade att användas. Områdena bör i detaljplanen anvisas antingen för allmänna eller privata ändamål. I en detaljplan anvisas områden även för olika användningsändamål. Dessa huvudsakliga användningsändamål skall dock enligt lagförslaget inte längre regleras i lag, med avvikelse från 36 § 1 mom. byggnadslagen. Bestämmelsen i 1 mom. om saker som skall anges på en detaljplanekarta är inte uttömmande och ställning tas inte till hur noggrann detaljplanen skall vara. På plankartan kan man när ändamålet och innehållskraven så förutsätter ange även andra förhållanden eller använda andra sätt att an-

ge planen. Även planens noggrannhet bestäms enligt ändamålet för och kraven på innehållet i planen.

I beskrivningen av detaljplanen ges den information som behövs för att planen skall kunna bedömas. Denna information gäller planens mål, olika alternativ, planens verkningar samt andra frågor som är nödvändiga för att grunderna för avgörandena skall kunna bedömas. De uppgifter som tas in i planbeskrivningen har betydelse både för fattandet av beslut om godkännande och vid ändringsökande, även om ändring inte kan sökas i själva beskrivningen. Om planbeskrivningen dock är uppenbart bristfällig, är det möjligt att planen inte kan bedömas i en besvärprocess. I ett sådant fall kan beslutet om godkännande av planen upphävas på den grund att det när beslutet om godkännande fattades inte fanns tillgång till tillräckliga utredningar och undersökningar för att planen och dess verkningar skulle kunna bedömas. Planbeskrivningen kan även innehålla översikter som styr genomförandet av planen.

56 §. *Detaljplan för underjordiska utrymmen.* I paragrafen föreslås en bestämmelse om möjligheten att göra upp detaljplan endast för byggande under marknivå. På ett område vars detaljplan endast omfattar utrymmen under marknivå, tillämpas de bestämmelser som styr markanvändningen ovanför marknivå på områden utan detaljplan.

57 §. *Detaljplanebestämmelser.* En allmän huvudregel för detaljplanebestämmelser, som motsvarar 36 § 2 mom. byggnadslagen, föreslås i 1 mom. Enligt den kan man i en detaljplan utfärda detaljplanebestämmelser som i enlighet med den flexibla normen i bestämmelsen behövs när ett planområde bebyggs eller i övrigt används. Planbestämmelserna bör alltså tjäna detaljplanens syften.

I 1 mom. anges också exempel på vissa syften för vilka planbestämmelser skall utfärdas. Bestämmelsen är nödvändig främst därför att man i lagen delvis klargör möjligheterna att utfärda detaljplanebestämmelser om nya slags förhållanden. Dessa nya slags detaljplanebestämmelser gäller förhindrande eller begränsning av skadliga miljökonsekvenser samt en affärs art och storlek. Det är möjligt att utfärda detaljplanebestämmelser om en affärs art och storlek endast när det är nödvändigt för tillgången till han-

delns service.

Det är nödvändigt att utfärda en specialbestämmelse om skydd av kulturvärden i fråga om byggnader och andra objekt samt andra särskilda miljövärden också därför att fullmakten att utfärda sådana bestämmelser även ingår i en specialbestämmelse i 135 § 1 mom. byggnadslagen. Den huvudsakliga tillämpningen av bestämmelsen hänför sig till byggnadsskydd i detaljplan men det är med stöd av den möjligt att genom en plan skydda även andra objekt som har kultureller andra särskilda värden. Andra särskilda miljövärden kan t.ex. hänföra sig till naturvård. Ett kulturvärde kan åter grunda sig t.ex. på historia, estetik, tradition eller andra omständigheter i anslutning till mänsklig kultur. Ovan i 2 mom. avsedda skyddsbestämmelser bör vara skäliga för markägaren. Bedömningen av skäligheten är en helhetsprövning av markägarens situation med beaktande av den byggrätt som anges i planen, andra områdesreserveringar samt begränsande planbestämmelser.

Paragrafens 3 mom. motsvarar 135 § 3 och 4 mom. byggnadslagen och innehåller först och främst en hänvisning till byggnadsskyddslagen i fråga om den ersättningsskyldighet som är förknippad med skydd av byggnader. Bestämmelsen möjliggör alltså sådana detaljplanebestämmelser om byggnadsskydd som annars skulle betraktas som oskäliga. Ersättningsskyldigheten hör till kommunen, som kan få bidrag för ersättningarna från staten. Någon ersättningsskyldighet skall dock inte förekomma i fråga om byggnader som ägs av offentliga samfund dvs. (andra) kommuner, församlingar och staten.

58 §. *Detaljplanens rättsverkningar.* Detaljplanens viktigaste rättsverkningar gäller byggande på detaljplaneområde samt andra åtgärder som förändrar miljön. En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen. Beträffande andra åtgärder som förändrar miljön bör detaljplanen beaktas på det sätt som förskrivs särskilt där. Denna begränsning konkretiseras vid prövningen av bygglov och annan tillståndsprövning i enlighet med denna lag. Den kan ha betydelse även vid prövning i enlighet med annan lagstiftning.

Förbudet i 2 mom., som gäller placeringen av funktioner som förorsakar miljöolägenheter eller andra skador, kompletterar byggnadskränkningen och åtgärdsbegränsningen. När det gäller sådana här funktioner precis-

ras 2 mom. genom en bestämmelse i andra meningen som uttryckligen gäller funktioner som är skadliga eller förorsakar störningar. Förbudet angående placeringen av funktioner kan konkretiseras vid tillståndsprövning både enligt denna och enligt annan lagstiftning. Vid tillståndsprövning enligt annan lagstiftning påverkar förbudet i synnerhet i sådana fall där en bestämmelse om skyldigheten att iakttä detaljplanen ingår i den aktuella lagen. Tillämpningen av andra meningen i 2 mom. förutsätter detaljplanebestämmelser om förhållande av särskilda miljöolägenheter.

I 3 mom. föreslås en bestämmelse om placeringen av stora detaljhandelsenheter. En sådan stor enhet får inte placeras utanför ett område som i landskaps- eller generalplanen är avsett för centrumfunktioner, om inte området i detaljplanen uttryckligen har anvisats för detta ändamål. Målet är att effektivisera styrningen av placeringen av stora detaljhandelsenheter. Bestämmelsen innebär att placeringen av sådan verksamhet utanför centrumområden alltid skall grunda sig på en detaljplan där området uttryckligen har anvisats för detta ändamål. Då kan även verkningarna av placeringen bedömas på ett ändamålsenligt sätt när planen görs upp. En stor detaljhandelsenhet definieras i 114 §. Enligt den avses med en stor detaljhandelsenhet en affär inom detaljhandeln med en våningsyta på 2 000 kvadratmeter, dock inte en affär med specialvaror som kräver mycket utrymme.

I 4 mom. bestäms om möjligheten att utfärda byggförbud i syfte att tidsplanera genomförande av planen. Förbudstiden kan vara högst tre år och kan av särskilda skäl i anslutning till genomförandet förlängas med högst tre år i sänder.

Paragrafens 1 mom. motsvarar i fråga om uppförandet av en byggnad 42 § 1 mom. byggnadslagen och 4 mom. motsvarar 43 § byggnadslagen.

59 §. *Ersättning för utarbetande av detaljplan.* Bestämmelsen om ersättning som uppbärs för utarbetandet av detaljplan behövs i synnerhet i fråga om planer som görs upp för semesterbebyggelse på strandområden. Bestämmelsens tillämpningsområde utsträcker sig även till andra områden, om båda de förutsättningar som nämns i bestämmelsen uppfylls. Planen eller en ändring av planen bör först och främst vara påkallad av ett enskilt intresse för att kostnaderna skall kunna uppbäras hos markägaren. En sådan situation

är åtminstone aktuell när det inte existerar mera allmänna skäl i anslutning till utvecklingen i kommunen för att göra upp en plan. En annan förutsättning är ett initiativ från markägaren eller markinnehavaren som förutsätter uttryckliga åtgärder av denna (t.ex. en skriftlig begäran eller någon annan dokumenterad viljeförklaring).

Kostnaderna för utarbetandet och behandlingen av en plan kan enligt bestämmelsen uppbäras helt hos markägaren eller markinnehavaren. Bestämmelsen möjliggör givetvis även att kostnaderna uppbärs endast delvis eller inte alls. Bestämmelsen förpliktar alltså inte till en indrivning av kostnaderna utan ger kommunen rätt att göra det.

Bestämmelsen motsvarar närmast 41 och 99 § samt 123 c § 3 mom. byggnadslagen.

60 §. *Bedömning av detaljplanens aktualitet.* Redan den bestämmelse som föreslås i 51 § förutsätter att kommunen åjourhåller detaljplanen. Som komplettering till denna allmänna skyldighet föreslås att i lagen tas in en specialbestämmelse om bedömning av detaljplanens aktualitet. Avsikten är å ena sidan att främja genomförandet av detaljplaner och å andra sidan att skapa ett system genom vilket man undviker den oklarhet som ofta varit förknippad med genomförandet av planer som redan länge varit i kraft. Detaljplanens aktualitet skall granskas med beaktande av kraven på innehållet i planen.

Specialbestämmelsen förutsätter för det första att kommunen följer detaljplanernas aktualitet och vid behov vidtar åtgärder för att revidera föråldrade detaljplaner. Detta motsvarar den bestämmelse som redan ingår i byggnadslagen.

Dessutom föreslås att man skapar ett särskilt förfarande för en sådan detaljplan som varit i kraft mer än 13 år och som fortfarande till betydande delar inte genomförts. På området för en sådan detaljplan får bygglov inte beviljas för uppförandet av en sådan ny byggnad som är av väsentlig betydelse för områdesanvändningen eller miljöbilden, innan kommunen har bedömt hur aktuell detaljplanen är. Någon bedömning behöver dock inte göras om planens aktualitet har bedömts under de senaste fem åren.

Betydelsen av den del som inte har genomförts liksom även betydelsen av en sådan byggnad som avses i tillståndsansökan bedöms utgående från aspekter och verkningar i anslutning till områdesanvänd-

ningen eller miljöbilden. Endast en sådan plan som varit i kraft en viss tid och som omfattar en icke genomförd del som är kvantitativt betydelsefull (t.ex. mer än hälften av byggrätten) eller i övrigt har betydande verkningar för områdesanvändningen eller miljöbilden tas som föremål för bedömning.

Det är ofta ändamålsenligt att utföra bedömningen på ett större område än vad ansökan om bygglov gäller. Därför föreslås i lagen en bestämmelse enligt vilken bedömning samtidigt kan utföras på ett område som utgör en ändamålsenlig helhet. Även frågan om när en detaljplan till betydande delar inte har genomförts skall bedömas inom ramen för ett område som utgör en ändamålsenlig helhet. Ett sådant område kan t.ex. vara ett kvarter eller en större helhet, t.ex. ett visst bostads- eller industriområde.

Utgångspunkten är att frågan om detaljplanens aktualitet omfattas av kommunens prövning. Därför föreslås att ändring i ett beslut genom vilket kommunen har konstaterat att detaljplanen är aktuell inte får sökas genom besvär.

Eftersom behoven av en bedömning av detaljplanens aktualitet varierar i olika situationer, föreslås en bestämmelse i 3 mom. enligt vilken den föreslagna tidsfristen på 13 år kan förkortas eller förlängas i detaljplanen för att en nödvändig flexibilitet skall uppnås. Tidsfristen får dock inte vara kortare än fem år eller längre än 20 år.

Kommunen kan besluta vilken kommunal myndighet som skall utföra bedömningen. Bedömningen är med avseende på skötseln av kommunens planlägningsväsende en central uppgift. Därför är det motiverat att i synnerhet ett beslut, genom vilket en plan konstateras vara föråldrad, förs till fullmäktige för behandling. Frågan om detaljplanens aktualitet kan även i samband med bygglovsansökan bedömas redan innan huvudritningarna läggs fram.

När den föreslagna tidsfristen på 13 år beräknas beaktas inte giltighetstiden för ett gällande byggförbud för ändring av detaljplanen eller för ett sådant förbud som gäller tidpunkten för genomförandet av planen och som eventuellt ingår i planen.

Redan gällande byggnadslag förutsätter att kommunerna vid behov vidtar åtgärder för att revidera en föråldrad plan. Kommunerna har redan utgående från gällande bestämmelser möjlighet att oberoende av särskilda tids-

frister besluta om ändring av planen och sätta i kraft ett byggförbud i anslutning därtill. Det nya system som föreslås för bedömningen av detaljplanens aktualitet kan inte anses förorsaka sådana ändringar i praxis som ökar osäkerheten i fråga om den framtida användningen av fastigheten och t.ex. försvårar bruket av fastigheter som säkerhet.

Avsikten är att närmare bestämmelser om bedömningen utfärdas genom förordning.

61 §. *Verkningar av bedömningen av aktualiteten.* Om detaljplanen vid bedömningen konstateras vara föråldrad, kan bygglov inte beviljas innan planen ändras. Kommunens ställningstagande till om planen är föråldrad eller inte är bindande för bygglovsmyndigheterna.

Om en plan konstateras vara föråldrad, träder enligt förslaget ett byggförbud för en ändring av planen i kraft på området. Tidsfristerna för förbudets giltighet börjar då löpa.

## 8 kap. Planlägningsförfarande och växelverkan

62 §. *Växelverkan när planer bereds.* I syfte att skapa förutsättningar för växelverkan föreslås en bestämmelse för enskilda planlägningsprocesser enligt vilken planlägningsförfarandet skall ordnas så att det stöder växelverkan. Information skall ges om utgångspunkterna och målen för planen samt om eventuella alternativ. Planlägningsförfarandet jämte växelverkan och information kan med hänsyn till planprojektet äga rum så som kommunen eller, i fråga om landskapsplaner, landskapsförbundet finner bäst, dock så att de vilkas förhållanden kan påverkas av planen har faktiska möjligheter att bedöma betydelsen och verkningarna av projektet samt att uttala sin åsikt om saken.

I paragrafen föreslås att begreppet "intressent" används för markägarna på området och dem vilkas boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Begreppet intressent är i allmänhet betydligt vidare än t.ex. begreppet sakägare i kommunallagen. Intressenterna skall ha möjlighet att skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt när planen bereds. Informationen, möjligheten att uttala sin åsikt och växelverkan i övrigt bör ordnas i den omfattning och på det sätt som planens syfte

och betydelse förutsätter. Till detta hänför sig att möjligheten att uttala sin åsikt ordnas i ett tillräckligt tidigt skede med tanke på de faktiska möjligheterna att påverka.

När planer utarbetas gäller det ofta att sammanjämka olika synsätt. Växelverkan kan därför inte alltid leda till att alla åsikter beaktas.

63 §. *Program för deltagande och bedömning.* Enligt förslaget skall ett program för deltagande och bedömning utarbetas när en plan görs upp. Programmet skall innehålla en plan för de förfaranden för deltagande och växelverkan som skall iaktas samt för bedömning av planens verkningar.

När programmet utarbetas bör planens syfte och betydelse beaktas på så sätt att programmet kan vara enkelt och mindre omfattande i mindre omfattande eller mindre viktiga planläggningsprojekt. Om det i ett mindre planläggningsprojekt finns bara ett fåtal intressenter, är det inte alltid nödvändigt att utarbeta ett särskilt program, ifall meddelandet om att planen är anhängig och växelverkan kan säkerställas på något annat sätt.

I vidsträckta eller annars betydelsefulla planläggningsprojekt bör programmet vara mera omfattande. Där definieras målet för planeringen, de centrala frågor som behandlas i planeringen och de intressenter som berörs av planeringen. Dessutom presenteras de sätt som avses komma till användning vid förfarandena för växelverkan. Hit kan hänföras olika slags förfaranden, t.ex. presentation och gemensam bedömning av utkast i anslutning till planläggningen och av deras verkningar, samplanering, intervjuer och förfrågningar eller framläggande av beredningsmaterialet.

När planläggningen blir anhängig skall detta enligt förslaget meddelas på så sätt att intressenterna har möjlighet att få tillräcklig information om innehållet i planen. Meddelandet om att planläggning blir anhängig skall också kunna ges i samband med informationen om planläggningsöversikten.

64 §. *Samråd om programmet för deltagande och bedömning.* Kommunen kan, om den så önskar, samråda med den regionala miljöcentralen om tillräckligheten i och genomförandet av programmet för deltagande och bedömning. På så sätt kan kommunen redan i ett tidigt skede av planläggningsprocessen, om den så önskar, få besked om den regionala miljöcentralens uppfattning om behövliga förfaranden för deltagande och

bedömning.

Enligt 2 mom. skall intressenterna ha rätt att föreslå den regionala miljöcentralen samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt. Om programmet är uppenbart bristfälligt, skall den regionala miljöcentralen utan dröjsmål ordna samråd med kommunen för att utreda behoven av att komplettera programmet.

Det föreslås inte bli bestämt att samråd om programmet för deltagande och bedömning skall ha några rättsliga verkningar på t.ex. hur planläggningsprocessen framskrider. Det finns således inte några juridiska hinder för att beredningen av planen kan fortgå också medan förslaget till samråd behandlas. Om det finns skäl att anta att programmet bör kompletteras, finns det i allmänhet ingen orsak att genomföra sådana skeden i planläggningsarbetet som är viktiga med tanke på växelverkan innan ett eventuellt samråd har ordnats.

65 §. *Offentligt framläggande av planförslag.* I paragrafen föreslås grundläggande bestämmelser om offentligt framläggande av planförslag. Ett planförslag skall alltid läggas fram offentligt. Information om framläggandet skall ges på ett sätt som är lämpligt med tanke på ärendets syfte och planens betydelse. I anslutning till framläggandet skall kommunmedlemmarna och intressenterna beredas tillfälle att framföra sin åsikt om saken. En åsikt som framförs i detta skede skall liksom nu benämnas anmärkning.

I 2 mom. föreslås bli bestämt att de som gjort en anmärkning skall underrättas om kommunens ställningstagande till den framförda åsikten. Med tanke på en äkta växelverkan i planläggningsförfarandet är det viktigt att den som framfört sin åsikt om planförslaget får skriftligen besked om hur den myndighet som gör upp planen förhåller sig till hans åsikt. Kommunens ställningstagande skall meddelas till sådana anmärkare som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress.

De bestämmelser som föreslås i paragrafen skall i fråga om en landskapsplan på motsvarande sätt gälla landskapsförbundet.

Avsikten är att mera detaljerade bestämmelser om offentligt framläggande av planförslag skall utfärdas genom förordning.

66 §. *Myndigheternas samråd.* Enligt lagens allmänna syften gällande arbetsfördelningen mellan staten och kommunerna utformas samrådsförfarandet till statens främsta

påverkningsmetod. Avsikten är att säkerställa att den kommun eller det landskapsförbund som utarbetar en plan i ett tillräckligt tidigt planeringsstadium får kännedom om målen för och sakkunskapen hos den statliga miljöförvaltningen, de statliga myndigheter som eventuellt deltar i förverkligandet av planen eller andra myndigheter.

I paragrafen föreslås bestämmelser för enskilda planlägningsprocesser om upprätthållandet av kontakter och samrådsförandet mellan den statliga miljöförvaltningen och kommunen samt i fråga om landskapsplaner på motsvarande sätt mellan staten och landskapsförbunden. De föreslagna bestämmelserna motsvarar i hög grad de samråds- och andra samarbetsförbanden som dessa instanser redan nu iakttar i fråga om viktiga planlägningsprojekt.

Kontakt- och samrådsförandet skall alltid gälla när landskapsplaner görs upp. Det kontakt- och samrådsförande som avses här skall hänföra sig till beredningen av andra planer i sådana fall då planerna gäller riksomfattande mål eller viktiga regionala mål för områdesanvändningen eller då planerna annars anses vara av betydelse för markanvändningen, naturvärden, kulturmiljön eller statens genomförandeskyldighet.

Inom statsförvaltningen hör samrådsförandena i anslutning till planläggningen i kommunerna till de regionala miljöcentralernas uppgifter. Avsikten är att också miljöministeriet i egenskap av sakkunnig myndighet skall delta i samråden i synnerhet i specialfrågor gällande stora stadsregioner och även i allmänhet i frågor som är av riksomfattande vikt. Å andra sidan deltar också den regionala miljöcentralen i egenskap av regional sakkunnig i samråd som gäller landskapsplaner.

Avsikten är att de centralaste frågor som tagits upp vid samråden protokollförs. Syftet är att säkerställa att informationsutbytet mellan olika instanser är tillräckligt liksom även informationen till de förtroendevalda i kommunen.

Avsikten är att genom förordning utfärda närmare bestämmelser om samrådsförandet och formerna för det kompletterande upprätthållandet av kontakter, t.ex. inhämtande av utlåtanden. Eftersom behoven av samarbete och formerna för samarbetet varierar i olika planläggningssituationer bör bestämmelserna vara tillräckligt flexibla.

När planer görs upp gäller det att utöver

det föreslagna samrådsförandet beakta de förhandlingsplikter som förekommer någon annanstans i lagstiftningen och som eventuellt hänför sig till saken. Exempelvis i 9 § sametingslagen (974/1995) finns bestämmelser om plikten att förhandla med sametinget om vissa vitsytande och viktiga åtgärder, t.ex. samhällsplanering på samernas hembygdsområde.

67 §. *Meddelande om godkännandet av en plan.* I paragrafen föreslås en bestämmelse om skyldigheten att sända information om godkännande av en plan till de kommunmedlemmar samt de anmärkare som skriftligt har begärt det och samtidigt har uppgett sin adress.

## 9 kap. Nationalstadsparker

68 §. *Nationalstadsparker.* För att säkerställa bevarandet och främja värden av nationellt sett viktiga, vidsträckta park-, rekreations- och grönområdesenheter i stadsregionerna föreslås bestämmelser om nationalstadsparker. I ett samhälle som urbaniseras har dessa områden en allt större betydelse ur livsmiljöperspektivet samt ur perspektivet för natur- och kulturarvet.

I 1 mom. föreslås en grundläggande bestämmelse om syftet med inrättandet av en nationalstadspark.

Enligt preliminära utredningar kan det i vårt land finnas 4-5 sådana områden där inrättandet av en nationalstadspark kan bli aktuellt inom de närmaste åren.

De områden som avsätts för en nationalstadspark skall redan i en plan ha avsatts för en sådan användning som stöder syftet med att inrätta parken. En bestämmelse om detta föreslås i 2 mom.

Utgångspunkten är att i första hand sådana områden som ägs av staten, kommunen eller något annat offentligt samfund skall anvisas som nationalstadspark. För parkens enhetlighet kan det vara motiverat att den omfattar också områden som har en annan ägare. Det föreslås att detta skall vara möjligt, om ägaren ger sitt samtycke.

69 §. *Inrättandet av en nationalstadspark.* Avsikten är att en nationalstadspark skall inrättas så att detta sker i samarbete mellan staten och kommunen i fråga. Miljöministeriet skall fatta beslut om att inrätta en park. Beslutet förutsätter en ansökan av kommunen eller att kommunen förordar det i sitt utlåtande.

70 §. *Bestämmelser för parken.* I beslutet om att inrätta en park kan intas de bestämmelser som är nödvändiga för att områdets väsentliga värden skall bevaras. Avsikten är att också beredningen av dessa skall grunda sig på samarbete mellan kommunen och de statliga myndigheterna och även annars på en tillräcklig växelverkan mellan områdets ägare och andra de instanser som saken gäller.

Som ett komplement till beslutet om inrättandet skall en skötsel- och nyttjandeplan göras upp för parken. I planen meddelas andra bestämmelser som är nödvändiga för vården och användningen av området. Beredningen av planen skall ske i tillräcklig växelverkan mellan de instanser vilkas förhållanden avsevärt kan påverkas av saken. Kommunen skall göra upp planen tillsammans med den regionala miljöcentralen, och planen godkänns av miljöministeriet.

I paragrafen föreslås också en bestämmelse om att bestämmelserna för parken skall beaktas vid planläggningen av området och vid annan planering och annat beslutsfattande som påverkar området. Bestämmelsen kompletterar den bestämmelse som föreslås i 68 § och som gäller förhållandet mellan planläggningen och inrättandet av en park.

71 §. *Nedläggning av parken eller ändring av bestämmelserna.* En nationalstadspark skall kunna nedläggas eller dess gränser ändras, om områdets värde har minskat avsevärt eller om genomförandet av ett projekt eller en plan som är av särskild vikt för det allmänna intresset kräver det. Bestämmelsen motsvarar principerna i naturvårdslagen om hävning av skyddet eller fridlysningen av naturskyddsområden eller skyddet av landskapsvårdsområden.

Bestämmelserna om inrättandet av en park och om meddelandet av bestämmelser gällande användningen av parken skall iaktas i tillämpliga delar också när parken nedläggs eller bestämmelserna ändras.

## 10 kap. Särskilda bestämmelser för strandområden

72 §. *Behovet av planering på strandområden.* Avsikten är att bibehålla principerna för planering och byggande av stränder i den form de togs in i byggnadslagen i samband med reformen av naturvårdslagen. Principerna anpassas till planeringssystemet enligt den nya lagen.

Avsikten är att i paragrafen samla de grundläggande bestämmelserna om behovet av planering på strandområden. Bestämmelserna motsvarar 6 a § byggnadslagen och byggnadslagens bestämmelser om behovet av strandplan.

I 1 mom. föreslås en bestämmelse som motsvarar 6 a § byggnadslagen. Enligt bestämmelsen skall byggande i en strandzon förutsätta en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov.

I 2 mom. föreslås bli bestämt att principen enligt 1 mom. skall tillämpas också på ett strandområde utanför strandzonen då det är nödvändigt att planera byggande och annan användning för att reglera i huvudsak strandbaserad fritidsbebyggelse som kan väntas på området. Detta motsvarar bestämmelsen i 123 a § 1 mom. byggnadslagen, vilken gäller behovet av strandplan.

På basis av erfarenheterna av tillämpningen av den 6 a § som fogats till byggnadslagen föreslås i 3 mom. vissa lättnader som gäller byggande av ekonomibyggnader och renovering och utvidgning av bostadsbyggnader. I övrigt motsvarar momentet 6 a § 2 mom. byggnadslagen. Den renovering av bostadsbyggnader som avses här kan inte innebära att en byggnad tas i bruk för ett nytt ändamål, t.ex. att en fritidsbyggnad ändras så att den lämpar sig för permanent boende. Med en mindre utvidgning av en bostadsbyggnad avses en sådan utvidgning av byggnaden som inte i väsentlig grad ändrar verkningarna av byggnaden eller av dess användning. Sådana utvidgningar är utvidgningar där byggnaden trots en tilläggsbyggnad förblir relativt liten, under 60 m<sup>2</sup>. I sådana byggnader kan en mindre utvidgning procentuellt sett vara förhållandevis betydande. Annars kan det i allmänhet vara fråga om en utvidgning om högst 10 % eller ett rum.

Kommunen skall ha motsvarande möjlighet som enligt byggnadslagen att i byggnadsordningen på de grunder som anges i lagen anvisa sådana strandzoner där bestämmelsen i 1 mom. om att byggande förutsätter planering inte gäller. En sådan bestämmelse i byggnadsordningen kan vara i kraft högst sex år åt gången, dock högst så länge som det inte har inträffat några sådana förändringar i förhållandena som skulle göra



bestämmelsen obefogad. Med förändringar i förhållandena avses en situation där ett i 2 mom. avsett planeringsbehov uppstår till följd av anhängiggjorda ansökningar om bygglov eller annars p.g.a. det byggande som kan väntas. Då kommunen kan ta endast sådana obebyggda eller i ringa utsträckning byggda strandområden in i byggnadsordningen vilka omfattas av det planeringsbehov som avses i 1 mom., innebär den omständigheten att ett område omfattas av sådant planeringsbehov som avses i 2 mom. att byggnadsordningens bestämmelse blir utan verkan för området i fråga. Detta motsvarar situationen enligt den gällande lagen och nu föreslås att den också skall uttalas i bestämmelsen.

73 §. *Särskilda krav på innehållet i en general- och detaljplan som gäller fritidsbebyggelse på strandområden.* I bestämmelsen uppställs särskilda krav på innehållet i en general- eller detaljplan som gäller fritidsbebyggelse på strandområden. Dessa särskilda krav på innehållet föranleds av strandområdenas särskilda landskapsmässiga känslighet samt andra omständigheter gällande natur och rekreation. Utöver dessa skall de allmänna bestämmelserna om utarbetandet av generalplaner och detaljplaner iaktas. Eftersom en detaljplan som gäller fritidsbebyggelse på ett strandområde utöver i fråga om kraven på innehållet avviker från en annan detaljplan på så sätt att även markägaren kan se till att den görs upp, föreslås det att en dylik detaljplan för tydlighetens skull benämnas stranddetaljplan.

När en plan görs upp för ett strandområde skall särskild vikt fästas vid landskapsfrågor. Det planerade byggandet och annan markanvändning skall lämpa sig för strandlandskapet och även för omgivningen i övrigt.

När planen görs upp skall det också ombesörjas att naturvård, landskapsvärden, vattenvård, vatten och avlopp, rekreationsbehov samt vattendragets, terrängens och naturens särdrag beaktas.

På strandområdet skall också finnas ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område. Frågan om huruvida de obebyggda områdena är tillräckligt stora avgörs från fall till fall. Vid prövningen beaktas då bl.a. strandnaturen och rekreationsanvändningen.

Angående stranddetaljplaner skall i övrigt gälla vad som bestäms om detaljplaner. Bedömning av detaljplaners aktualitet lämpar sig dock inte på samma sätt i samband med

ett enskilt byggprojekt som på andra detaljplaneområden. Det föreslås därför att bestämmelsen inte skall tillämpas på stranddetaljplaner. Detta hindrar inte att också stranddetaljplaner kan ändras vid behov.

74 §. *Markägarens rätt att låta utarbeta stranddetaljplan.* Markägare skall ha rätt att låta utarbeta en stranddetaljplan för fritidsbebyggelse. Området för planen skall utgöra en ändamålsenlig helhet. Denna fråga prövas dock inte i förväg av myndigheterna, utan den avgörs slutgiltigt först i samband med beslutsfattandet gällande godkännandet av planen.

Planlägningsförfarandet följer huvudsakligen bestämmelserna om utarbetandet av detaljplaner, men markägaren ansvarar för utarbetandet. Därför skall markägaren också utarbeta programmet för deltagande och bedömning.

Kostnaderna för utarbetandet av planen skall likaså betalas av markägaren. Om kommunen på initiativ av markägaren utarbetar en stranddetaljplan som i huvudsak är påkallat av ett enskilt intresse, har kommunen rätt att i enlighet med 59 § hos ägaren uppbära de kostnader som föranleds av att planen görs upp. Enligt samma paragraf har kommunen rätt att i sådana fall då en markägare själv har utarbetat eller låtit utarbeta en detaljplan för ett strandområde hos markägaren uppbära de kostnader som föranleds av att planen behandlas.

I paragrafen föreslås en bestämmelse om att ett förslag till detaljplan som utarbetats genom markägarens försorg skall behandlas i kommunen utan onödiga dröjsmål. Bestämmelsen betonar principen om tillbörlig behandling av ärenden som anhängiggjorts. Det bör dock anses att kommunen har möjlighet att låta behandlingen av ett planförslag som utarbetats av ägaren vila en skälig tid i väntan på behandlingen av en sådan generalplan där avsikten är att ange principerna för användningen av stränderna på ett mera vidsträckt område i sådana fall då färdigställandet av generalplanen kan anses vara nödvändigt för bedömningen av markägarens planförslag.

75 §. *Samnyttjoområden och allmänna områden.* I stranddetaljplanerna kan anvisas samnyttjoområden och allmänna områden så som i strandplaner med stöd av 123 a § 4 mom. byggnadslagen.

Förverkligandet och underhållet av samnyttjoområden, t.ex. vägar, badplatser och

friområden, ankommer på de fastigheter, för vilkas användning områdena har anvisats i planen. Bestämmelsen motsvarar 123 e § 3 mom. byggnadslagen.

I en stranddetaljplan kan även anvisas allmänna områden, t.ex. allmänna badstränder och hamnar. Förverkligandet av dem ankommer i regel på kommunen eller staten, men genom en särskild bestämmelse kan också fastighetsägaren åläggas att förverkliga allmänna områden.

76 §. *Kostnaderna för utarbetandet av generalplaner som gäller strandområden.* När en kommun utarbetar en generalplan som behandlar stränder och som görs upp i huvudsak för att reglera fritidsbebyggelse, skall kommunen kunna uppbära högst hälften av kostnaderna för utarbetandet hos markägarna. När byggmöjligheter för enskilda uppkommer på ett sådant generalplaneområde, är det motiverat att en del av kostnaderna för utarbetandet uppbärs hos markägarna. Bestämmelsen förpliktar dock inte kommunen att uppbära kostnaderna, utan kommunen kan pröva saken.

I fråga om detaljplaner som genom kommunens försorg utarbetas för strandområden föreslås bestämmelser om möjligheten att uppbära kostnader för utarbetandet i 59 §. Enligt bestämmelsen kan kostnaderna i sin helhet uppbäras hos markägaren, om planen i huvudsak är påkallad av ett enskilt intresse och utarbetad på initiativ av markägaren.

77 §. *Myndigheternas samråd.* Förfarandet enligt 66 § 2 mom., som gäller skyldighet att samråda när planer bereds, skall alltid följas när en stranddetaljplan utarbetas eller när en generalplan utarbetas för ett strandområde, om planen i huvudsak utarbetas för att reglera fritidsbebyggelse. Dessa planer kan anses ha sådan allmän betydelse i synnerhet för naturvärdena, att det kan anses vara nödvändigt att myndigheternas samråd hör till planläggningsförfarandet.

## 11 kap. Tomtindelning

78 §. *Tomtindelning.* Enligt förslaget skall ett byggnadskvarter indelas i byggplatser (tomter) med hjälp av tomtindelning så som man har förfarit på stadsplaneområden enligt byggnadslagen. När planformerna sammanförs förutsätts ett smidigare tomtindelningförfarande än för närvarande. Det föreslås därför att tomtindelningen också kan anges som riktgivande i detaljplanen.

Enligt paragrafen skall tomtindelningen kunna anges i detaljplanen eller separat. I detaljplanen skall tomtindelningen kunna vara antingen bindande eller riktgivande. Huruvida det är fråga om en bindande eller riktgivande tomtindelning framgår av planbestämmelsen eller av en anteckning i planen. En planbestämmelse om tomtindelningens bindande karaktär kan utfärdas för hela planområdet eller en del av det. Tomtindelningen kan också utelämnas i detaljplanen. Genom en planbestämmelse kan då krävas att en separat tomtindelning görs upp.

Tomtindelningen skall vara bindande när områdets centrala läge, kvarterets exploateringsgrad eller fastighetssystemets klarhet kräver det. Användningen av en bindande tomtindelning är också i fortsättningen nödvändig i huvudsak i städer eller övriga stadsliknande förhållanden. Den nya definitionen av tomtindelning syftar inte till att ändra arbetsfördelningen mellan kommunen och staten. Genom att välja ett system som baserar sig på bindande tomtindelning säkerställer kommunen att den områdesmässiga dimensioneringen av markanvändningens enheterna (tomterna) och ägoenheterna (fastighetsregisterenheterna) är enhetlig. Genom det bindande tomtindelningssystemet är det möjligt att bevara fördelarna med den nuvarande tomtindelningen och tomtbildningen, och det kan förväntas att det inte sker några stora förändringar i grunderna för fastighetsbildningen på detaljplaneområdena i städerna.

En separat tomtindelning kan också göras upp i de fall där någon tomtindelning inte har gjorts upp i samband med uppgörandet av planen eller om det i ett senare skede är nödvändigt att ändra den planliga tomtindelningen. En separat tomtindelning är alltid bindande.

79 §. *Uppgörande av separat tomtindelning.* Enligt paragrafen skall detaljplanen tjäna till ledning när en separat tomtindelning görs. När tomtindelningen görs upp är det tillåtet att av tekniska skäl göra smärre avvikelser från detaljplanen.

En kommun kan inom kommunen fritt bestämma den godkännande myndigheten för tomtindelningen (tjänsteman/nämnd).

Enligt byggnadslagen skall markägarna och innehavarna av mark inom samma kvarter höras när tomtindelning görs upp. I förslaget har de som skall höras preciserats till dem vars ställning påverkas av tomtindel-

ningen. Det föreslås därför att när en tomtindelning bereds skall endast ägarna och innehavarna av området för tomtindelningen och de angränsande fastigheterna höras liksom ägaren eller innehavaren till en fastighet mitt emot, vars bebyggande eller annan användning beslutet i väsentlig mån kan påverka. Närmare bestämmelser om hörande och uppgörande av tomtindelning i övrigt skall utfärdas genom förordning.

Bestämmelser om behörighet för den som utför en tomtindelning skall också utfärdas genom förordning. I behörighetskraven bör uppmärksamhet fästas vid vilken fastighetsteknisk utbildning och erfarenhet den som skall utföra tomtindelningar har.

80 §. *Ändring och upphävande av tomtindelning.* En bindande tomtindelning enligt planen skall kunna ändras genom en separat tomtindelning. En tomtindelning skall kunna upphävas eller en riktgivande tomtindelning enligt planen ändras till bindande genom samma förfarande.

81 §. *Tomtindelningens rättsverkningar.* På ett område med bindande tomtindelning skall bildandet och registreringen av en fastighet utgöra förutsättning för beviljande av bygglov, vilket för närvarande är fallet på stadsplaneområdena i städerna. Med tomt avses i fortsättningen en sådan byggplats enligt den bindande tomtindelningen som finns i fastighetsregistret. En tomt är således alltid en byggberättigad plats.

Det har ansetts att de bestämmelser gällande rättsverkningarna av tomtindelningen vilka föreslås i 1 och 2 mom. omfattas av det undantagssystem som föreslås i 23 kap.

Enligt förslaget förutsätter beviljandet av bygglov på ett område med riktgivande tomtindelning att den som ansöker om bygglov i samband med ansökan påvisar att han har hela byggplatsen i sin besittning. Besittningen kan basera sig på äganderätt eller arrenderätt. Bygglov kan således beviljas för fastigheter som utöver den riktgivande tomt enligt planen omfattar t.ex. ett park- eller gatuområde samt för en fastighet eller ett outbrutet område som består av ett flertal tomter enligt planen.

På områden med riktgivande tomtindelning enligt planen motsvarar förutsättningarna för beviljande av bygglov de förutsättningar som gäller på de nuvarande byggnadsplaneområdena. När bygglov beviljas bör uppmärksamhet fästas vid gränserna för den riktgivande tomtindelningen och att

resten av kvarterområdet kan användas för ändamål enligt planen. I kvarteret får inte finnas områden som inte hör till tomterna. Inlösning av en del av byggplatsen i samband med fastighetsförrättning gör det möjligt att anpassa byggplatserna till detaljplanen. I propositionen ingår inte några bestämmelser om inlösning av delar av en byggplats, eftersom avsikten är att dessa bestämmelser skall överföras till fastighetsbildningslagen.

82 §. *Kostnaderna för tomtindelningen.* Kostnaderna för att en sådan tomtindelning görs upp eller ändras som i huvudsak ett enskilt intresse kräver och där ansökan har gjorts av markägaren eller markinnehavaren skall i sin helhet kunna uppbäras hos ägaren eller innehavaren, vilket är möjligt också för närvarande.

## 12 kap. Gator och andra allmänna områden

83 §. *Allmänna områden, gatuområden och trafikområden.* I 1 mom. definieras vad som avses med allmänt område i denna lag. I definitionen tas inte ställning till vilken offentlig instans som bär genomförandansvaret för det allmänna området. I paragrafen definieras närmare innehållet i begreppen gatuområde, trafikområde och trafikområden för allmänna vägar.

I byggnadslagen har en gata behandlats närmast som en trafikled. I den nya lagen är avsikten att begreppet gatuområde skall utvidgas så att det omfattar också ledningar, anordningar och konstruktioner under, på och ovanför marknivå, om inte något annat anges i detaljplanen.

Som trafikområden kan liksom nu även i fortsättningen anvisas de områdesreserveringar som allmänna vägar, järnvägar, vattenvägar, hamnar och flygfält kräver.

I 4 mom. anges i hurdana fall man i detaljplanen kan anvisa trafikområden för allmänna vägar. Bestämmelsen syftar till att dra upp en gräns för när en vägtrafikled på ett detaljplaneområde är gata och när den är allmän väg. I den nuvarande byggnadslagen har frågan bestämts på olika sätt för stadsplaneområden och byggnadsplaneområden. I 36 § 1 mom. 5 punkten byggnadslagen sägs att i stadsplan må avsättas områden för sådana vägar som utgör direkta fortsättningar på allmänna vägar och är avsedda för genomfarts- eller infartstrafik och till vilka tillträde inte finns från tomter eller tvärgator, föru-

tom i särskilt anordnade anslutningspunkter. I fråga om byggnadsplaner uttalas i det gällande 96 § 1 mom. bara generellt att i byggnadsplanen skall anvisas för allmän samfärdslse använda trafikleders läge och gränser.

När man övergår till en detaljplansform måste vägarna inom detaljplaneområdena definieras på nytt beroende på vilken trafik de förmedlar, utan att det i detta hänseende uppställs några krav som gäller tekniska lösningar t.ex. beträffande anslutningar. Utgångspunkten bör vara ett logiskt nätverk för allmänna vägar, till vilket den lokala trafiken från gator ansluts. Den andra parlamentariska trafikkomittén har i sitt betänkande (kommittébetänkande 1991:3) uppställt som mål att staten skall sköta om det enhetliga trafiknätet på riksnivå och regional nivå samt kommunerna om gatu- och planvägsnätverket på lokal nivå. Enligt detta föreslås i 4 mom. att i en detaljplan kan som trafikområden anvisas huvud-, stam- och regionvägar samt sådana vägar som förbinder dessa eller utgör fortsättning på dem och som betjänar i huvudsak annan trafik än lokal trafik.

Byggandet av en led för gång-, cykel- eller mopedtrafik som hör till en allmän väg så att leden är ändamålsenlig med tanke på miljön kan förutsätta att man i detaljplanen anvisar ett särskilt trafikområde som är avskilt från det övriga trafikområdet. En bestämmelse om detta föreslås i 4 mom.

Avsikten är att i en övergångsbestämmelse ange de principer som skall iaktas vid ändringen av de gällande byggnadsplanerna när regleringen av anvisande av trafikområden revideras.

84 §. *Gatuhållning*. I 1 mom. definieras innehållet i begreppet gatuhållning. Med gatuhållning avses planering, byggande, underhåll och renhållning av gator samt andra åtgärder som är nödvändiga för att samordna gatuområdet och ledningar, anläggningar och konstruktioner ovanför och under gatuområdet. Begreppet är jämförbart med begreppet väghållning.

I 2 mom. konstateras att ordnandet av gatuhållningen ankommer på kommunen, men samtidigt blir det också möjligt att gatuhållningen helt eller delvis åläggs någon annan än kommunen. I lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden (669/1978) bestäms särskilt om fastighetsägarnas skyldigheter i anslutning till ga-

tuhållningen.

85 §. *Byggande av gator*. Det föreslås att bestämmelserna om gaturitningar slopas i sin nuvarande form, eftersom deras betydelse när den gäller att definiera fastigheternas skyldigheter har minskat samtidigt som fastigheternas behov av att kunna påverka dem har minskat.

Eftersom det sätt på vilket gator anläggs dock som miljöfaktor är av betydelse för den närliggande miljön, förutsätts däremot att gatorna byggs i enlighet med en godkänd plan. Formen för eller innehållet i planen anges inte närmare i lagen, eftersom behovet och betydelse av en plan kan variera mycket från fall till fall.

När en plan bereds förutsätts växelverkan på samma sätt som enligt det förslagna förfarandet i 62 § vad gäller beredning av en plan. Kommunen kan ordna godkännandeförfarandet av planen så som den finner ändamålsenligt.

Närmare bestämmelser om planen kan utfärdas genom förordning. I fråga om planeringen och byggandet av gator uppställs dessutom redan i lagen ett krav på anpassning till en omgivning enligt detaljplanen samt på funktion, säkerhet och trivsel.

86 §. *Om när gatuhållningsskyldigheten inträder och gatuhållningsbeslut*. Paragrafen ersätter de nuvarande bestämmelserna om skyldighet att bygga en gata och om upplåtelse av en gata för allmänt bruk.

Det föreslås att gatuhållningsskyldigheten skall inträda smidigt enligt vad markanvändningen i en detaljplan som vunnit laga kraft kräver och att byggkostnaderna skall vara skäliga i förhållande till det trafikbehov som tillfredsställs när gatan byggs.

Paragrafens 2 mom. möjliggör att en detaljplan genomförs snabbt, om det inte konstateras föreligga hinder för detta när besvär som riktats mot detaljplanen avgörs.

Den underhålls- och renhållningsskyldighet som avses i 2 § 1 mom. lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden inträder när gatan har färdigställts och kommunen har fattat ett särskilt beslut om gatuhållningen.

Bestämmelserna om upphörandet av tillämpningen av lagen och om överföringen av väghållningsskyldighet i 3 § 2 mom. och 3 mom. lagen om enskilda vägar (358/1962) anknyter likaså till den gatuhållningsskyldighet för kommunen jämte beslut om gatuhållning som definieras i denna paragraf.

Genom 4 mom. blir det också möjligt att upphöra med gatuhållningen när behovet försvinner. Detta kan bli aktuellt t.ex. när samhällsstrukturen krymper i industriregioner på tillbakagång.

I en övergångsbestämmelse föreslås att sådana gator och byggnadsplanevägar som tidigare upplåtits för allmänt bruk och som är i allmänt bruk på motsvarande sätt överförs till gatuhållningen enligt förslaget när lagen träder i kraft.

87 §. *Information om gatuhållningsbeslut.* Ägare eller innehavare av de fastigheter som berörs skall underrättas om ett gatuhållningsbeslut och om när den underhållsskyldighet som baserar sig på det inträder och det skall göras på samma sätt som kommunala beslut skall tillkännages dem som beslutet gäller.

88 §. *Tomtanslutning och infartsväg.* I paragrafen regleras ansvaret mellan kommunen och fastighetens ägare när det gäller byggandet av en tomtanslutning och en infartsväg till tomten innan gatuhållningen har börjat och medan den varar. Innehållet motsvarar i hög grad gällande praxis.

89 §. *Flyttning av ledningar, anordningar och konstruktioner.* I paragrafen anges skyldigheten att flytta ledningar, anordningar eller konstruktioner på allmänna områden, om de försvårar genomförandet av detaljplanen eller gatuhållningen eller inte passar in i omgivningen. Skyldigheten att flytta blir aktuell i första hand då en ändrad områdeanvändning eller någon annan förändring i förhållandena uppställer krav i detta hänseende.

I 2 mom. anges ansvaret för flyttningskostnaderna. Kommunen eller någon annan som är ansvarig för förverkligandet av allmänna områden skall svara för kostnaderna, om det inte är skäligt att förutsätta att den som äger eller innehar ledningen, anordningen eller konstruktionen svarar för kostnaderna helt eller delvis. När skäligheten i delningen av flyttningskostnaderna bedöms gäller det att beakta bl.a. den tid som byggandet tagit i anspråk. Skäligheten kan också bedömas utgående från alternativa lösningar och de kostnader som dessa skulle medföra för parterna. Det skall också vara möjligt att komma överens om annat när det gäller delningen av kostnaderna.

90 §. *Anläggandet av andra allmänna områden.* Enligt byggnadslagen skall kommunen anlägga andra allmänna områden än

gatuområden när kommunen finner det erforderligt. I paragrafen föreslås att skyldigheten binds till genomförandet av detaljplanen och till kommunens ekonomiska resurser.

I 2 mom. föreslås en motsvarande norm för kvaliteten på planeringen och genomförandet som den som föreslås i 85 § 1 mom. i fråga om gator.

I 3 mom. definieras innehållet i förverkligandet av andra allmänna områden.

Med tanke på områden med särskild betydelse föreslås i 4 mom. en förpliktelse att göra upp motsvarande planer som förutsätts i 85 § när det gäller byggandet av gator. Förpliktelsen kan komma på fråga t.ex. när parker som är särskilt viktiga för stadsbilden eller med tanke på rekreationsanvändningen inrättas.

91 §. *Överföring av genomförandeansvaret på markägaren eller markinnehavaren.* Paragrafens 1 mom. ger kommunen möjlighet att i en plan inta en bestämmelse om att ansvaret för genomförandet av en gata och ett annat allmänt område helt eller delvis överförs på markägaren eller markinnehavaren. Detta blir aktuellt i sådana semester- eller turistprojekt eller motsvarande markanvändningsprojekt som startats på dennes initiativ och som i huvudsak är påkallade av ett enskilt intresse.

Kommunens ansvar är härvid sekundärt och gäller i sådana fall då ägaren eller innehavaren inte klarar av sin skyldighet på grund av t.ex. konkurs. Kommunen har då på motsvarande sätt regressrätt i förhållande till ägaren eller innehavaren.

Paragrafens 2 mom. gör det möjligt att i fråga om andra allmänna områden enligt detaljplanen än gator överföra genomförandeansvaret på enskilda nyttohavare även i sådana fall då det allmänna området, t.ex. en park, syftar till att betjäna endast planområdets interna, begränsade behov. Vid förverkligandet av ett dylikt område skall bestämmelserna om samnyttjoområden iakttas. Av särskilda skäl skall samnyttjoområden också kunna anvisas även för annat gemensamt behov inom planområdet, t.ex. områden som betjänar det gemensamma underhållet av flera fastigheter.

Överföringen av det genomförandeansvar som avses i paragrafen medför inte de i lagen för kommunen reserverade inlösnings- eller tvångsåtgärdsrättigheter.

### 13 kap. Överlåtelse och inlösnings av mark

92 §. *Kommunens rätt till enskilt vägområde.* Kommunen skall alltså ha rätt att utan ersättning ta i bruk en enskild väg belägen inom ett generalplaneområde och sätta i stånd det som trafikområde. Det föreslås att begreppet enskild väg preciseras genom en hänvisning till enskild väg enligt 1 § lagen om enskilda vägar. I övrigt följer bestämmelsen den nuvarande lagen. Kommunen har också rätt att anlägga ledningar eller andra tekniska anordningar på vägområdet. Bestämmelsen gäller en sådan generalplan med rättsverkningar som är tillräckligt noggrann för en bedömning av om vägen behövs för allmänt bruk.

93 §. *Överföring av vägområden för allmänna vägar till kommunen.* Inom ett detaljplaneområde skall kommunen alltså utan ersättning få äganderätt till ett vägområde för en allmän väg när detaljplanen träder i kraft. På så sätt utsträcks bestämmelsen till att gälla samtliga kommuner.

94 §. *Överföring av gatuområden till kommunen.* Städernas nuvarande rätt att på detaljplaneområden (nuvarande stadsplaneområden) genom fastighetsförrättning få äganderätt till ett gatuområde enligt den första detaljplanen utsträcks till att gälla samtliga kommuner. Grunderna för ersättning bibehålls vid det nuvarande med undantag av ändringarna i skyldigheten att överlåta utan ersättning och i den bestämmelse som nu finns i 75 § byggnadslagen.

95 §. *Besittningstagande av gatuområde.* Genom att anhängiggöra en fastighetsförrättning gällande avskiljande skall kommunen få ta ett gatuområde enligt 94 § i sin besittning. Förutsättningen är att en gata börjar byggas eller att området annars behövs. Det på frivillig överenskommelse baserade förfarandet bibehålls. Finns det på ett allmänt område en byggnad som har större än ringa värde eller en värdefull konstruktion, skall man komma överens om saken eller anhängiggöra en inlösningsförrättning innan området tas i besittning.

96 §. *Kommunens och andra offentliga samfunds inlösningsrätt på detaljplaneområden.* Det föreslås att kommunens inlösningsrätt på basis av en detaljplan bibehålls i sin nuvarande omfattning. Kommunen skall ha rätt att utan särskilt tillstånd inlösa ett sådant allmänt område och en sådan tomt för en allmän byggnad som i de-

taljplanen avsetts för en inrättning som tillhör kommunen eller för kommunens övriga behov. Staten och samkommuner skall ges motsvarande rätt att utan särskilt tillstånd inlösa en sådan tomt enligt detaljplanen för en allmän byggnad eller ett allmänt område som i detaljplanen avsetts för deras behov.

För behov som gäller byggande under jord föreslås att tillämpningsområdet för bestämmelsen utvidgas så, att det skall vara möjligt att begränsa nyttjanderätten på ett område som i planen har anvisats att användas för kommunens, samkommunens eller statens behov för byggande under jorden. För närvarande är detta möjligt endast i fråga om underjordisk spårtrafik.

97 §. *Inlösnings som baserar sig på bygguppmanning.* Det föreslås att bestämmelsen som gäller inlösnings som baserar sig på bygguppmanning bibehålls i sin nuvarande, år 1990 reviderade form. Det föreslås dock att bestämmelsen om ändringssökande i fråga om givandet av bygguppmanning överförs till de övriga bestämmelserna om ändringssökande. I paragrafen föreslås endast tekniska ändringar med anledning av att en tomt i det reviderade systemet avser en registrerad tomt enligt den bindande tomtindelningen.

98 §. *Rätt att inlösa en byggnad eller en rätt som tillhör någon annan.* Bestämmelsen motsvarar gällande 59 § byggnadslagen. I 2 mom. föreslås sådana ändringar av teknisk natur som föranleds av att bestämmelserna om inlösnings av en tomt del föreslås bli överförda till fastighetsbildningslagen.

99 §. *Inlösnings av mark med stöd av inlösningsstillstånd.* Det föreslås att i paragrafen samlas de inlösningsgrunder som finns i 27 § 2 mom. byggnadslagen, vilket gäller inlösnings av område inom regionplaneområden, i 51 §, som gäller inlösnings av sådana områden inom generalplaneområden som anvisats för trafikled och vissa allmänna behov, samt i 53 §, där det finns bestämmelser om s.k. byggnadspolitisk inlösnings, inlösnings på allmänna grunder och inlösnings som baserar sig på en av fullmäktige godkänd generalplan. Det föreslås samtidigt att ordalydelsen i fråga om förutsättningarna för beviljande av inlösningsstillstånd förenklas. Det föreslås att miljöministeriet är tillståndsmyndighet, vilket i regel är fallet även för närvarande.

Paragrafens 1 mom. motsvarar tillämpningsområdet för 53 § 1—3 mom. bygg-

nadslagen. Vid byggnadspolitiska inlösningar kan bestämmelsen dock tillämpas även på områden som inte planlagts och på områden för vilka någon plan inte har anhängiggjorts. Ett område kan således förvärfvas för ändamål som nämns i bestämmelsen redan innan markvärdet stiger till följd av planläggningen. Samtidigt framhävs skyldigheten för den som ansöker om inlösningstillstånd att utreda grunderna för beviljande av tillstånd på andra än de grunder som hänför sig till planläggningen. Grunderna för prövning av förutsättningarna för tillstånd skall beroende på tillämpningssituationen liksom nu utgöras av en utredning om t.ex. kommunens byggnads- och råmarkssituation samt efterfrågan och utbud gällande mark för olika användningsändamål. Det föreslås dessutom att kravet på obebyggda områden i 53 § 1 och 2 mom. byggnadslagen slopas. På så sätt underlättas tillämpningen av bestämmelsen på sådana områden som skall saneras. Till denna del motsvarar bestämmelsen 53 § 4 mom. byggnadslagen, med stöd av vilket inlösningstillstånd i motsvarande tillämpningssituationer kan beviljas även för byggda områden.

I 2 mom. föreslås bestämmelser om sådan inlösning som behövs för att genomföra landskapsplaner. Momentets tillämpningsområde motsvarar 27 § 2 mom. byggnadslagen, där det bestäms om regionplanebaserad inlösning och inskränkning av nyttjanderätten till mark eller område. För enhetlighetens skull föreslås att beviljandet av tillstånd även i detta fall överförs från statsrådet till miljöministeriet.

Paragrafens 3 mom. motsvarar 51 § och 53 § 4 mom. byggnadslagen, där det finns bestämmelser om inlösningstillstånd som baserar sig på en generalplan. Dessa bestämmelser gjordes tidsenliga 1990.

I förslaget ingår inte det förbud mot att upplagra mark som föreskrivs i 53 § 1 mom. byggnadslagen. I momentet sägs att de tomter som för enskild byggnadsverksamhet har bildats på den inlösta marken inom skälig tid skall upplåtas för det i stadsplanen angivna ändamålet. I sin nuvarande form har förpliktelsen inte varit förenad med tvångsmedel. I förslaget kan motsvarande förpliktelse anses föranledas redan av förutsättningarna för beviljande av tillstånd att lösa in mark.

100 §. *Inlösning som underlättar genomförandet av planer.* Avsikten är att bestämmelsen skall ersätta de komplicerade och onödigt detaljerade grunderna för inlösning som

anges i 52 a § byggnadslagen (saneringsinlösning, tryggnad av gemensamma regleringar samt teknisk och ekonomisk zoninlösning) och som knappast alls har tillämpats i praktiken. Den nya bestämmelsen lämpar sig bättre för områden som skall saneras.

101 §. *Inlösnings- eller ersättningsskyldighet.* Bestämmelsen motsvarar huvudsakligen 56 § byggnadslagen. När den skäliga nyttan bedöms skall dock beaktas den nytta som tillkommer markägaren av generalplanen eller stranddetaljplanen. Till skillnad från nuläget skall kommunen eller staten i stället för att inlösa äganderätten också kunna betala ersättning för den olägenhet som planen medför. Förfarandet lämpar sig för sådana situationer där inlösning av äganderätten inte är nödvändig med hänsyn till nyttjandebegränsningens karaktär. Bestämmelsen skall inte gälla ett samnyttjoområde enligt 75 §, ett allmänt område enligt 91 § vars förverkligande i detaljplanen har överförs till markägaren eller innehavaren, ett vägområde enligt 93 § eller ett gatuområde enligt 94 §.

Enligt den gällande lagen har områden för jord- och skogsbruksanvändning inte kunnat anvisas i en stadsplan. I en byggnadsplan, där de har kunnat anvisats, har ett jord- och skogsbruksområde inte omfattats av inlösningsskyldigheten. I en generalplan har inlösningsskyldigheten i vissa fall kunnat gälla jord- och skogsbruksområden enligt en s.k. tredje gradens generalplan. När stadsplanen och byggnadsplanen nu förenas till en enda planform, föreslås att i lagen tas in en bestämmelse enligt vilken inlösnings- eller ersättningsskyldigheten kan gälla ett område som i planen anvisats som jord- och skogsbruksområde endast om särskilda begränsningar för användningen har uppställts i planen. Även i sådana fall där dylika begränsningar har uppställts i planen kan inlösnings- eller ersättningsskyldigheten komma i fråga endast om området därför inte kan användas på ett sätt som medför skälig nytta.

102 §. *Begränsning av inlösnings- eller ersättningsskyldigheten.* Bestämmelsen motsvarar 58 § byggnadslagen. Begreppet skälig nytta har dock i enlighet med 101 § använts som grund för inlösningsskyldigheten när det gäller fall av ändring av generalplanen eller detaljplanen.

103 §. *Inlösning förfarande och bestämmande av ersättning.* Bestämmelsen innehåller en allmän hänvisning till lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter

(603/1977, nedan inlösningslagen). I inlösnings- och ersättningsärenden iaktas förfaranden och grunder enligt inlösningslagen, om inte något annat bestäms i den föreslagna lagen.

#### 14 kap. Ersättning till följd av genomförandet av generalplaner och detaljplaner

104 §. *Gatuområden för vilka ersättning betalas.* Denna paragraf innehåller bestämmelser om ersättning för områden som på grundval av en detaljplan överläts för att användas som gatuområden. Enligt 71 § i den gällande byggnadslagen är ägarna till gatuområden enligt den första stadsplanen i den utsträckning som lagen anger skyldiga att överlåta dem utan att få ersättning. Markägaren har rätt att få ersättning för ett område som övergår i stadens ägo till den del området utgör mer än 20 % av den mark han äger på stadsplaneområdet i fråga eller överstiger arealen av den våningsyta för tomten, som får bebyggas på hans återstående mark inom detta stadsplaneområde.

En liknande bestämmelse om byggnadsplanevägar ingår i 104 § byggnadslagen. Markägaren har rätt att få ersättning för ett område som överlåtits till kommunen med nyttjanderätt för att användas som byggnadsplaneväg till den del området utgör mer än 10 % av honom inom byggnadsplaneområdet i fråga tillhörig annan än till lantbruksområde i byggnadsplanen avsett mark. Som en faktor som begränsar skyldigheten att överlåta områden utan ersättning beaktas att byggnadsplanevägen inte behövs för nyttjande av byggnadsmark som tillhör ägaren. I fråga om byggnadsplaner är skyldigheten att överlåta mark utan ersättning å andra sidan inte förknippad med någon övre gräns som skulle bestämmas på grundval av byggrätten.

Det föreslås att skyldigheten att överlåta gatuområden utan ersättning bibehålls i enlighet med bestämmelsen gällande gatuområden i stadsplaner, dock så att områden som i detaljplanen avsatts till jord- och skogsbruksområden eller vattenområden inte beaktas när det markinnehav som används som grund för ersättningskyldigheten definieras. Skyldigheten att överlåta mark utan ersättning omfattar högst 20 % av den mark som områdets ägare innehar på detaljplaneområdet eller högst arealen av den byggrätt som anvisats markägaren på detaljplaneom-

rådet. Skyldigheten att överlåta mark utan ersättning gäller den första detaljplanen som godkänns för ett område.

Skyldigheten att överlåta mark utan ersättning blir således något större än för närvarande i landsbygdskommunernas nya detaljplaner. I landsbygdskommunerna har man visserligen redan nu kunnat göra upp stadsplaner i stället för byggnadsplaner, varvid skyldigheten att överlåta mark utan ersättning har varit lika stor som i fråga om gatuområden i städernas stadsplaner. Skyldigheten att överlåta mark utan ersättning i fråga om planer som trätt i kraft under byggnadslagens tid bibehålls oförändrad med hjälp av en övergångsbestämmelse.

I andra fall än sådana som nämns i 1 mom. blir kommunen skyldig att betala markägaren en ersättning för gatuområdet, vilken bestäms i enlighet med inlösningslagen. Utanför ersättningskyldigheten förblir i enlighet med nuvarande praxis enskilda vägar.

105 §. *Ersättning som markägaren skall betala för ett gatuområde.* Ifall det gatuområde som markägaren hamnar att överlåta är mindre än vad som anges i 104 §, kan kommunen bestämma att markägaren skall betala kommunen en penningersättning som motsvarar skillnaden (ersättning för gatuområde). Uppbörderna av denna ersättning skall vara beroende av kommunens prövning, liksom för närvarande. Den ersättning för ett gatuområde som påförs markägaren skall bäras upp inom tre år efter att detaljplanen trätt i kraft, när en fastighetsförrättning som gäller bildandet av ett allmänt område har anhängiggjorts. Betalningen av ersättningen skall vara bunden till fastighetsinnehavet vid den tidpunkt då detaljplanen träder i kraft.

106 §. *Ersättning till följd av genomförandet av detaljplaner.* Utgångspunkten är att skyldigheten att ersätta särskilda skador som beror på genomförandet av en detaljplan fortfarande skall motsvara principen i 76 § byggnadslagen. Ersättning skall således i första hand betalas när en nödvändig trafikförbindelse avbryts eller ansenligt försvåras på grund av att en gata avlägsnas eller byggs på en viss höjd eller det uppstår en annan härmed jämförbar särskild olägenhet eller skada. Även staten kan bli ersättningskyldig, om området är avsett eller avsatt för statens behov.

107 §. *Upphörande av rättigheter som hänför sig till väg- och gatuområden.* Denna



paragraf motsvarar 73 § byggnadslagen. När ett vägområde för en allmän väg eller ett gatuområde övergår i kommunens ägo, förfaller de rättigheter som hänför sig till det. Den rätt till ersättning som tillkommer innehavaren av en panträtt förblir oförändrade.

108 §. *Ersättning för byggnader och övrigt samt för särskilda skador.* Byggnader, anläggningar och planteringar på ett område som överlåts till kommunen skall ersättas av kommunen, liksom för närvarande på stads- och byggnadsplaneområden. På kommunen ankommer motsvarande ersättningsskyldighet, om överföringen av området utan ersättning åsamkar markägaren särskild skada och detta med hänsyn till omständigheterna måste betraktas som oskäligt.

För förlust av en byggplats eller grustäkt betalas ersättning på det sätt som bestäms i inlösningslagen.

109 §. *Bestämmelser om ersättning.* Om ett avtal ingås om genomförandet och ersättning av en generalplan eller en detaljplan, binder det fortfarande även fastighetens senare ägare. Om man inte kommer överens om ersättning, avgörs saken fortfarande enligt inlösningslagen. Bestämmelsen motsvarar huvudsakligen 77 § byggnadslagen.

## 15 kap. Utvecklingsområden

110 §. *Utvecklingsområden.* Avsikten med bestämmelserna om utvecklingsområden är att göra det möjligt att vidta särskilt angivna specialarrangemang för att åstadkomma en koncentrerad utveckling i vissa avgränsade områden i kommunen. Strävan är att erbjuda ett urval metoder så att man i varje enskilt fall kan välja de lämpligaste utvecklingsätten för att uppnå olika mål.

Kommunen kan enligt 1 mom. utse ett eller flera avgränsade områden till utvecklingsområde för en viss tid, som kan vara högst tio år. Avsikten är inte att skapa ett permanent stödsystem, utan en möjlighet till så effektiva projektbetonade utvecklingsprogram som möjligt.

En första förutsättning för att ett område skall utses till utvecklingsområde är att det krävs särskilda utvecklings- eller genomförandeåtgärder för att mål som gäller förnyelse eller skydd av ett bebyggt område, förbättring av livsmiljön, ändring av ändamålet eller någon annat allmänt behov skall uppnås. Sådana situationer kan vara t.ex. när ett gammalt industriområde börjar användas för

ett nytt ändamål eller utvecklingsprojekt i förorter.

Ett obebyggt område kan enligt 3 mom. utses till utvecklingsområde av bostads- eller näringspolitiska orsaker när splittrade markägförhållanden, splittrad fastighetsindelning eller andra motsvarande orsaker förutsätter särskilda utvecklings- eller genomförandeåtgärder.

111 §. *Beslut om utvecklingsområde.* Beslut om att utse ett område till utvecklingsområde skall enligt 1 mom. fattas antingen i samband med ett beslut om utarbetande eller ändring av en plan, i planen eller också genom ett separat beslut, ifall utvecklingen av området inte kräver planläggning.

Beslutet kan beroende på de specialåtgärder som vidtas ha betydande rättsverkningar t.ex. för markägarnas ställning eller för invånarna i det område som utses till utvecklingsområde. Av denna anledning skall vid beredningen av beslutet iaktas bestämmelserna i 62 § om växelverkande beredning även när beslutet inte ansluter sig till ett planläggningsförfarande.

För bedömningen av verkningarna skall enligt 3 mom. av beslutet även framgå vilka specialarrangemang som man ämnar vidta på området, samt motiveringarna till att de vidtas.

Att ett område utses till utvecklingsområde åsidosätter enligt 4 mom. inte de krav som lagen ställer på planläggningen. Vid planläggningen av området skall således iaktas bl.a. normala förfaranden för växelverkan och krav på innehållet.

112 §. *Specialarrangemang på utvecklingsområden.* I denna paragraf uppräknas de specialarrangemang som det, med avvikelse från vad som annars bestäms, kan bli aktuellt att vidta på ett utvecklingsområde.

I paragrafens 1 punkt görs det möjligt att anförtro gatuhållningen enligt 84 § och förverkligandet av andra allmänna områden ångator enligt 90 § till en sammanslutning som bildats för att utveckla området. Sammanslutningen definieras inte närmare i propositionen, men t.ex. en sammanslutning som bildas av områdets markägare och kommunen kan i många fall vara en naturlig lösning.

I paragrafens 2 punkt ges möjlighet till en särskild fastighetsreglering när splittrat markinnehav omöjliggör en jämn fördelning av kostnaderna för och nyttan av planläggningen. Härigenom kan man bl.a. främja ny

planläggning av gamla bebyggda områden, när det är uppenbart att planläggningen skulle medföra nytta för området, men situationen beträffande markinnehavet försvårar utarbetandet av en plan. Likaså kan höga infrastrukturkostnader förhindra ett i sin helhet nyttigt utvecklingsprojekt, ifall det inte går att fördela kostnaderna i proportion till den nytta som olika intressegrupper har av utvecklingen. Avsikten är att utfärda särskilda bestämmelser om denna fastighetsreglering.

Med den nuvarande byggnadslagens system har nyttan av utvecklingen av ett område tillfallit markägaren och kostnaderna för infrastrukturen drabbat kommunen, om man inte särskilt har kommit överens om något annat. Detta har kunnat leda till att utvecklingsprojekt har förhindrats på grund av brist på finansiering, eller så har det kunnat leda till omfattande och ibland svårhanterliga avtalsarrangemang. För att rätta till detta missförhållande föreslås i punkt 3 en bestämmelse om kommunens rätt att bära upp en särskild utvecklingsavgift av markägaren, om utvecklingen av området medför sådan särskild nytta för markägaren som inte står i proportion till de kostnader han erlagt.

I paragrafens 4 punkt föreslås att kommunens förköpsrätt utvidgas på utvecklingsområdet så att den inte är bunden till arealbegränsningen i 5 § 1 mom. förköpslagen (608/1977).

Syftet med paragrafens 5 punkt är att det faktum att ett område utses till utvecklingsområde jämte motiveringarna till detta skall möjliggöra en koncentrerad styrning av statens bostads- eller näringspolitiska finansiering till ett sådant område på det sätt som man kommer överens om med behöriga statliga myndigheter i fråga om varje enskilt område.

Avsikten är att frågan om andra specialarrangemang som eventuellt kunde tillämpas på utvecklingsområden skall tas upp till särskild prövning senare på basis av erfarenheterna av tillämpningen av dessa bestämmelser om utvecklingsområden.

## 16 kap. Definitioner avseende byggande

113 §. *Byggnad*. Avsikten är att bestämmelsen skall innehålla en allmän definition på en byggnad, vilken behövs med tanke på myndigheternas övervakning och av orsaker

som har att göra med lagens systematik. Definitionen är smidig och utgår i första hand från de omständigheter som kräver tillsyn från myndigheternas sida. I detta avseende är definitionen uttömmande, trots att man inte alltid kan konstateras vad som är en byggnad med hjälp av definitionen. I den juridiska definitionen av en byggnad är det alltså inte fråga om en entydig teknisk definition på en byggnad.

Det första delelementet i definitionen är byggnadens avsedda ändamål, som kan vara boende, arbete och lagring samt övriga ändamål. De avsedda ändamålen lämnas öppna i fråga om övriga ändamål. För det andra definieras en byggnad med hjälp av element som har att göra med dess beständighet, dvs. en byggnad enligt definitionen är fast eller annars avsedd att vara stationär. Av byggnaden förutsätts sålunda en viss beständighet, och t.ex. en rörlig anläggning som är avsedd att finnas på platsen endast en kort tid är inte en byggnad enligt definitionen. Definitionens tredje element beskriver objektet språkligt och utvidgar det så att byggnader är även konstruktioner, strukturer och anläggningar. Den viktigaste delen i definitionen är dess sista delelement, som gäller behovet av övervakning från myndigheternas sida, och som är indelat i sex materiella villkor. En byggnad kan på grund av sina egenskaper kräva myndigheternas övervakning av orsaker som har att göra med säkerhet, hälsosamhet, landskapet, trivsel, miljösynpunkter eller andra mål för den föreslagna lagen.

Som en byggnad betraktas dock inte en lätt konstruktion av ringa storlek eller en mindre anläggning, om den inte har särskilda verkningar för markanvändningen eller miljön. I fråga om t.ex. ett mindre lider kan sålunda dess placering i den byggda miljön eller vid vattenbrynet påverka bedömningen av saken. Också i fråga om olika konstruktioner, t.ex. en distributionsstation för bränsle, kan tolkningen bestämmas enligt verksamhetens inverkan på regleringen av trafiken eller den omgivande bosättningen. Nedan följer särskilda bestämmelser om de krav som skall ställas på dessa konstruktioner och anläggningar och om tillsynen över dem också när de inte skall betraktas som byggnader.

114 §. *Stora detaljhandelsenheter*. I denna paragraf definieras en stor detaljhandelsenhet, som berörs av den föreslagna bestämmelsen om placering i 58 § och av den be-

stämme om ändring av ändamålet som föreslås i 125 §.

Med en stor detaljhandelsenhet avses en detaljhandelsaffär som är större än 2 000 kvadratmeter våningsyta. En specialvaruaffär för varor som kräver mycket utrymme skall dock inte betraktas som en sådan stor enhet som avses här.

Med specialvaruaffärer för varor som kräver mycket utrymme avses här affärer vilka kännetecknas av stora produkter som kräver mycket utrymme, t.ex. bilar, möbler och byggmaterial och vilka måste ha goda trafikförbindelser. Som en sådan affär som kräver mycket utrymme kan betraktas även en affärsenhet där det dessutom erbjuds andra varor, om dessa varor hör ihop med den huvudsakliga försäljningsartikeln. Dessa biprodukters andel av försäljningsytan skall dock vara liten. Ifall en specialvaruaffär som kräver utrymme även säljer livsmedel, kan som liten betraktas högst en omfattning som är att jämföra med kioskförsäljning, dvs. 100 kvadratmeter försäljningsyta.

115 §. *Våningsyta.* Bestämmelsen gällande våningsyta grundar sig på den gällande lagen men ordalydelsen har ändrats i vissa avseenden. Emellertid föreslås att begreppet källarvåning över markytan slopas. Det har orsakat förvirring och lett till byggande som inte på rätt sätt har motsvarat syftet med planerna. Ändringen är principiellt viktig och kräver en övergångsbestämmelse för att det i fråga om beräkningen av våningsytan skall göras skillnad mellan stadsplaner som har gjorts upp före lagens ikraftträdande och detaljplaner som kommer efter ikraftträdandet. Den del av ytterväggen som är tjockare än 250 millimeter tillåts utan särskilda grunder undantas från beräkningen av våningsytan. Denna möjlighet försätter väggkonstruktioner som består av olika byggmaterial i en mera jämbördig ställning och förbättrar byggnadernas värmeekonomi.

De lokaliteter i en byggnad som inverkar på beräkningen av våningsytan preciseras genom förordning.

## 17 kap. Allmänna förutsättningar för byggande

116 §. *Krav på byggplatser.* På detaljplaneområden avgörs byggplatsens lämplighet i detaljplanen. De föreslagna bestämmelserna om byggplatser utanför detaljplaneområden motsvarar den gällande lagens bestämmelser

om glesbebyggelse i landsbygdskommuner med vissa ändringar och preciseringar. De allmänna omnämningarna i 1 mom. av att byggplatsen skall vara lämplig för sitt ändamål och för byggande avser sådana förhållanden till följd av markanvändningen, terrängförhållandena och miljön beträffande vilka fakta även kan ingå i en generalplan med rättsverkningar.

I övrigt skall lämplighet för ändamålet, liksom för närvarande, ha flera olika dimensioner. För det första skall byggplatsen vara sådan att den erbjuder så goda förutsättningar för byggande som möjligt med avseende på såväl trafik som övrig samhällsteknik. Även ändamålet med byggnaden påverkar byggplatsens lämplighet bl.a. i fråga om verkningarna för den omgivande naturen eller annan markanvändning. Med byggplatsens lämplighet för byggande avses i första hand dess egenskaper med tanke på byggnadens användning. Särskilt skall risken för översvämning, ras eller jordskred samt egenskaperna hos byggplatsens grund beaktas.

Utgångspunkten för bestämmelserna om minimiarealen är att en byggplats på 2 000 kvadratmeter i allmänhet kan betraktas som tillräcklig för fastighetens avlopp och vattenförsörjning när det är fråga om traditionell glesbebyggelse på landsbygden. I byggnadsordningen kan kommunen bestämma att byggplatserna skall vara större, liksom för närvarande. Enligt bestämmelsen om byggnadsordningens innehåll får bestämmelserna emellertid inte vara oskäliga för markägaren eller en annan rättsinnehavare. Inom förvaltningspraxis har man ansett att på ett begränsat område kan kravet på byggplatsens storlek vara en hektar. I särskilda fall, t.ex. i fråga om små och karga öar, har minimistorleken kunnat vara t.o.m. två hektar. Kommunen kan enligt den föreslagna lagen bevilja undantag även från den arealbegränsning som gäller för byggplatser.

Bestämmelser om avståndet från byggnaden till mark som ägs eller innehas av någon annan och till en byggnad där utanför detaljplaneområde utfärdas genom förordning. I detta avseende kan kommunen precisera minimikravet i byggnadsordningen på samma sätt som för närvarande. Bestämmelsen hindrar inte heller att det meddelas allmänna bestämmelser om de krav som behöver ställas på bostadsbyggandet för att bostäderna skall bli tillräckligt ljusa.

117 §. *Krav beträffande byggande.* Det

föreslås att de krav som ställs på byggandet indelas i tre grupper. I 1 mom. ingår krav på byggnadens exteriör. Byggnaden skall passa in i den byggda miljön och landskapet samt uppfylla kraven på skönhet och harmoni. Att byggnaden skall passa in i den byggda miljön och landskapet betyder att de specialvillkor som påverkar planeringen beaktas. Avsikten är dock inte att begränsa byggplaneringen så att målet är den omgivande stilriktningen eller anpassning till den. Vid sidan av enhetlighet i fråga om byggnadssättet, materialet och formgivandet skall även andra värderingsgrunder som gäller byggnadens förhållande till omgivande byggnader kunna användas. Sålunda kan även omväxling och spänning i förhållande till andra byggnader motsvara syftet med bestämmelsen. För att byggnaden skall passa in i landskapet förutsätts omsorgsfull bedömning av terrängformationerna, trädbeståndet, landskapets öppenhet och dess övriga egenskaper. Att byggnaden skall passa in i landskapet betyder inte att en byggnad inte skulle få väcka uppmärksamhet i sin omgivning. Effekten skall dock vara naturlig.

Kravet på skönhet och harmoni framhäver byggandets arkitektoniska dimension, som också måste anses ha allmängiltiga värderingsgrunder. De krav som ställs i detta avseende är naturligtvis kulturbundna och med tiden betonas också olika saker. Även dimensionen på byggnaden och dess delar skall beaktas. Kravet på harmoni är dock inte avsett att begränsa byggplaneringen annat än i fråga om den helhetsbetonade uppfattningen av byggandet och upplevelsen av det som estetiskt tilltalande.

I 2 mom. föreslås bestämmelser om väsentliga tekniska krav på byggandet. Byggnaden skall på det sätt som det avsedda ändamålet förutsätter uppfylla de grundläggande kraven på bärförmåga, stadga och beständighet i konstruktionerna, brandskydd, hygien, hälsa och miljö, säkerhet vid användning, bullerskydd samt energihushållning och värmeisolering. Dessa motsvarar de harmoniserade väsentliga kraven på byggande i byggproduktdirektivet. I den förordning och de byggbestämmelser som ges med stöd av den föreslagna lagen preciseras innehållet i dessa och deras inverkan på byggandet.

Bestämmelser om byggnadens användbarhet ingår i 3 mom. Där fästs särskild uppmärksamhet vid att man när byggnaden planeras beaktar möjligheterna att reparera, un-

derhålla och variera byggnaden under dess användningstid. På samma sätt som i den gällande lagstiftningen ingår också bestämmelser om att rörelsehinder skall undvikas. Byggnaden bör i den mån dess användning förutsätter det lämpa sig även för sådana personer vars rörelse- eller funktionsförmåga är begränsad.

De tekniska delarna av kraven ovan preciseras i Finlands byggbestämmelsesamling. För att åstadkomma erforderlig flexibilitet vid reparationer och ändringar föreslås bestämmelser om de grundläggande kraven. Uppmärksamhet skall fästas vid byggnadens egenskaper och lämplighet för den planerade användningen. Som en slags undre gräns bestäms att en ändring inte får leda till att användarnas säkerhet äventyras eller att de hälsomässiga förhållandena försämras. Detta motsvarar den gällande lagens innehåll i fråga om tillämpningen av byggbestämmelserna och framhäver betydelsen av hänsynsfullhet vid reparationer och ändringar av ändamålet.

Vid byggande skall även i övrigt iakttas god byggnadssed. Genom denna bestämmelse, ett uttryck som upprepas i andra sammanhang nedan, hänvisas till det kunskapsunderlag och den praxis utanför den bindande normgivningen som preciserar vad som avses med gott byggande. Det betyder inte det slutresultat som eventuellt anges i avtalsregleringarna gällande byggandet och som preciserar kvalitetsnivån. Bestämmelsen kan allmänt härledas ur yrkesmässiga erfarenheter av byggande, förvaltningens informationsstyrning samt etablerad praxis.

118 §. *Värnande om arkitekturen och stadsbilden.* I paragrafen ingår på samma sätt som i gällande lagstiftning ett förbud mot att förstöra historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader eller stadsbilden. Bestämmelsen gäller byggande, reparationer och ändringar samt andra åtgärder i byggnader samt rivning av en byggnad eller en del av en byggnad.

Förbudet mot förstörelse i denna paragraf innebär att de tidsmässiga skikten i byggandet skall respekteras. Värderingsgrunderna kan naturligtvis variera med tiden. Det är emellertid lika mycket fråga om att värna om de värdefulla detaljerna i byggandet som att värna om hela miljöbilden. Bestämmelsen skall naturligtvis även tillämpas på landsbygden.

119 §. *Omsorgsplikt vid byggande.* Myn-digheternas övervakning av byggandet före-

slås i lagen bli ordnad så att den står i relation till yrkesskickligheten och kompetensen hos den som startar ett byggprojekt. Myndigheternas verksamhet utgår i första hand från att man försäkras sig om att de som deltar i ett byggprojekt är sakkunniga och yrkesskickliga samt att man ser till att de förpliktelser som i denna lag och med stöd av den åläggs enskilda blir uppfyllda.

Av denna anledning måste det också finnas klara bestämmelser om vilka skyldigheter och vilket ansvar de som är inblandade i ett byggprojekt har i förhållande till myndigheterna. I paragrafen föreslås att den skyldighet att se till att byggandet utförs ordentligt som åvilar den som startar ett byggprojekt preciseras och framhävs. Han ansvarar för att byggnaden planeras och uppförs i enlighet med bestämmelserna och det beviljade tillståndet. I omsorgsplikten ingår också att den som startar ett byggprojekt har tillräckliga förutsättningar att genomföra projektet med hänsyn till dess kravnivå samt tillgång till kompetent personal. Detta betyder naturligtvis inte att den som genomför projektet eller hans organisation skall uppfylla dessa krav. Vanligare är att den som påbörjar ett byggnadsprojekt genom avtalsarrangemang skaffar tillräcklig yrkesskicklighet för att genomföra projektet.

120 §. *Byggplanering.* Den viktigaste delaktorn som påverkar byggkvaliteten kan anses vara en god planering. Enligt förslaget skall den plan som gäller byggandet utarbetas så att den uppfyller kraven i den föreslagna lagen och de bestämmelser som meddelas med stöd av den samt kraven på god byggnadssed. Detta betyder att planerarens ansvar accentueras, vilket också avspeglar sig i den bestämmelse som föreslås nedan om den behörighet som följer av uppgifternas kravnivå och som erfordras bl.a. vid planeringen.

När en byggnad planeras skall det dessutom finnas en kompetent person som ansvarar för planeringen som helhet och dess kvalitet och som ser till att byggnadsplanen och specialplanerna bildar en helhet och att planen uppfyller de krav som ställs på den. Genom denna bestämmelse försöker man undvika olägenheter som beror på att planeringen delas upp.

För att undvika eventuella problem till följd av att en specialplan, t.ex. konstruktionsplanen, delas upp på flera olika arbetsprestationer, föreslås att när så är fallet skall

en av planerarna utses till ansvarig planerare för hela detta specialområde.

121 §. *Inledande möte.* Ett nytt förfarande som visserligen redan tillämpas i praktiken är ett inledande möte som vid behov ordnas innan byggnadsarbetet påbörjas. I samband med det kan preciseras vad som krävs av den som startar ett byggprojekt för att omsorgsplikten skall bli uppfylld. Det är fråga om en myndighetskontakt i samband med att byggandet påbörjas som är mera ingående än villkoren i bygglovet och där det preciseras vilka inspektioner som myndigheterna och enskilda kommer att behöva företa medan byggprojektet pågår.

Den som startar ett byggprojekt kan också krävas på en utredning om vilka åtgärder som vidtagits för kvalitetssäkring av byggandet. I första hand är det fråga om att säkerställa att byggnadsarbetet utförs på behörigt sätt och bl.a. stöder man sig på det inspektionsprotokoll som behandlas nedan. Utredningen gäller i första hand bedömningen av de risker som dyker upp i samband med genomförandet av byggprojektet och granskningen av denna, som oftast ges i uppdrag till någon enskild.

Närmare bestämmelser om det inledande mötet och kvalitetssäkringsutredningen utfärdas genom förordning.

122 §. *Byggarbetsledning.* Bestämmelserna om ledningen av byggnadsarbetet motsvarar principerna i gällande lagstiftning, dock så att den ansvarige arbetsledarens ställning och uppgifter när byggnadsarbetet utförs ytterligare accentueras.

Vid byggnadsarbete som kräver tillstånd eller annat godkännande av myndigheterna skall det enligt förslaget finnas en person som är ansvarig för utförandet av arbetet och dess kvalitet och som leder byggnadsarbetet och ser till att det utförs i enlighet med bestämmelserna och föreskrifterna om byggande samt det beviljade tillståndet och god byggnadssed. Som byggnadsarbete betraktas också grävnings- och sprängningsarbete samt rivningen av en byggnad när den kräver tillstånd eller myndigheternas godkännande. I fråga om andra åtgärder som kräver myndigheternas godkännande avgörs saken enligt huruvida åtgärden begreppsmässigt skall betraktas som byggnadsarbete.

Den kommunala byggnadstillsynsmyndighetens skyldighet att övervaka att den ansvarige arbetsledaren sköter de uppgifter som ankommer på honom framhävs också. Upp-

giften som ansvarig arbetsledare baserar sig på byggnadstillsynsmyndighetens godkännande och godkännandet skall enligt förslaget återkallas, om det är motiverat på grund av att uppgifterna försumrats eller av någon annan motsvarande orsak. Även den ansvarige arbetsledarens kompetens skall bedömas i förhållande till uppgifternas kravnivå enligt vad som föreslås nedan.

Vid byggnadsarbete skall det dessutom finnas arbetsledare för specialområden enligt vad som bestäms i förordning. Bestämmelserna om ansvarig arbetsledare gäller i tillämpliga delar även för arbetsledarna för specialområden.

123 §. *Uppgifternas svårighetsgrad och behörigheten hos dem som deltar i byggprojekt.* Den föreslagna lagen baserar sig på att de planerare som påverkar slutresultatet av byggandet och de personer som ansvarar för byggnadsarbetet är behöriga för sina uppgifter.

Den som gör upp en byggnads- och specialplan samt den ansvarige arbetsledaren för byggnadsarbetet skall enligt förslaget ha den utbildning och erfarenhet som byggprojektets art och uppgifternas kravnivå förutsätter. I grunden motsvarar bestämmelserna principerna i gällande lagstiftning. Kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall också i praktiken ha möjlighet att låta bli att godkänna icke kompetenta planerarens planer och arbetsledare som inte uppfyller kraven.

Angående de synpunkter som behövs för att bedöma kompetensen intas en allmän bestämmelse i lagen. Enligt den bedöms den kompetens som planeringen kräver på grundval av byggnadens och utrymmenas avsedda ändamål, belastningarna och brandbelastningarna, planerings-, kalkylerings- och dimensioneringsmetoderna, miljökraven samt på grundval av hur mycket planeringslösningarna avviker från det normala. Detta erbjuder en möjlighet att i synnerhet i fråga om specialplanerna precisera kraven på planerarens utbildning och erfarenhet.

Den kompetens som krävs för att leda byggnadsarbetet bedöms inte bara på grundval av det ovan stående utan också på grundval av byggnadsförhållandena och de specialmetoder som används i arbetet. På detta sätt kan det i varje enskilt fall ses till att den ansvarige arbetsledarens och specialområdenas arbetsledares kompetens motsvarar kraven. T.ex. svåra grundläggningsförhållanden eller konstruktioner kan leda till

strängare kompetenskrav än normalt.

Metoden för att bedöma kompetensen är en svårighetsklassificering. Planerings- och arbetsledningsuppgifterna kan enligt förslaget indelas i svårighetsklasser för bestämmande av den erforderliga minimikompetensen. Bestämmelser och anvisningar gällande detta ges i Finlands byggbestämmelsesamling.

124 §. *Myndigheternas tillsyn över byggandet.* Myndigheternas tillsyn över byggandet kan inte och är inte avsedd att garantera en god kvalitet på byggandet. Utöver att bibehålla den byggdisciplin som behövs i landet är avsikten med tillsynen att förhindra dåligt byggande samt att stöda de strukturer i lagstiftningen och sådan praxis som främjar ett byggande som överensstämmer med bestämmelserna samt ett i övrigt gott byggande.

I paragrafen ingår bestämmelser om verksamhetsidén bakom myndigheternas byggnadstillsyn. Kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall övervaka byggnadsverksamheten med tanke på det allmänna intresset samt för sin del se till att det som bestäms i den föreslagna lagen och med stöd av den iakttas i samband med byggandet. Bestämmelsen är inte heltäckande i fråga om myndighetens befogenheter och det är inte heller avsett att beskriva det tjänsteansvar som följer av myndigheternas verksamhet eller kommunens eventuella skadeståndsansvar. Dessa lösningar baserar sig fortfarande i stor utsträckning på mera detaljerad reglering och delvis på bestämmelserna om allmänt skadestånd. Med omnämmandet av allmänt intresse har man velat markera en skillnad gentemot den övervakning från byggherrens sida genom vilken man säkerställer att de avtalsbaserade kvalitetskraven uppfylls.

Myndigheternas tillsyn skall fortfarande stå i relation till den yrkesskicklighet och kompetens den har som startar ett byggprojekt. Bestämmelser om detta intogs 1989 i den gällande lagen. När tillsynsuppgiftens omfattning och art prövas skall byggprojektets kravnivå, sakkunskapen och yrkesskickligheten hos tillståndssökanden och de personer som ansvarar för planeringen och genomförandet av projektet samt övriga omständigheter som inverkar på behovet av övervakning tas i betraktande. Först fästs alltså uppmärksamhet vid byggprojektet och hur krävande detta gör uppgiften. För det andra utreds huruvida de som deltar i bygg-

projektet är tillräckligt kompetenta för sina uppgifter. Även andra omständigheter kan påverka behovet av tillsyn. Den kommunala byggnadstillsynsmyndighetens erfarenhet av byggare skall således också ha betydelse. Grundtanken är att om myndigheternas tillsyn ordnas på detta sätt uppmuntrar det den som startar ett byggprojekt att eftersträva bästa möjliga byggplanering och utförande av byggnadsarbete.

Byggnadstillsynsmyndigheten skall också sköta den allmänna styrning och rådgivning gällande byggandet som behövs i kommunen. Vid sidan av myndighetstillsynen skall verksamheten således också ha karaktären av offentlig service.

## 18 kap. Tillståndspflicht för byggande och andra åtgärder

125 §. *Bygglov*. Uppförandet av en byggnad skall kräva bygglov.

I stället för nybyggnad används i lagen uttrycket uppförandet av en byggnad. Härmed jämställs sådana reparationer och ändringar som skall jämföras med uppförandet av en byggnad. Bedömningsgrunder skall vara åtgärdernas art och omfattning samt också deras värde. Det skall med andra ord vara fråga om sådana reparationer och ändringar som gör att byggnadens livstid förlängs i motsvarighet till en ny byggnad. Med uppförandet av en byggnad jämställs också utvidgningen av en byggnad antingen genom att dess mantel utökas eller genom att det utrymme som räknas till dess våningsyta utökas t.ex. genom att ändamålet ändras. Ovan nämnda åtgärder kräver bygglov.

Enligt den gällande lagstiftningen kräver mindre reparationer och ändringar än de ovan nämnda samt en ändring av ändamålet med byggnaden eller en del av den åtgärdstillstånd. Här föreslås att andra reparationer och ändringar än de ovan nämnda skall kräva bygglov, om det är uppenbart att arbetet kan inverka på säkerheten och de hälsomässiga förhållandena för dem som använder byggnaden. Utgångspunkten för bestämmelsen motsvarar tillståndströskeln i den gällande byggnadsförordningen. Den är också i harmoni med de krav som i den föreslagna lagen ställs i fråga om reparationer och ändringar.

En väsentlig ändring av ändamålet med byggnaden eller en del av den skall kräva

bygglov. En ändring av ändamålet jämförs, liksom för närvarande, med det beviljade bygglovet eller byggnadens tidigare användning. Dessutom bestäms att när tillståndspflichten prövas skall det beaktas vilken inverkan ändringen av det avsedda ändamålet har på genomförandet av planläggningen och annan markanvändning samt på de egenskaper som krävs av byggnaden. Jämfört med bygglov behandlas alltså sådana ändringar som påverkar markanvändningen i omgivningen eller gör användningen av byggnaden mera riskfylld. Exempel kan vara att en affärslokal ändras från försäljningslokal till restaurang eller att en industrilokal ändras så att den hamnar i en mera krävande brandfarlighetsklass.

Ytterligare föreslås att det alltid skall vara fråga om en sådan ändring av ändamålet som avses ovan när en fritidsbostad börjar användas för permanent boende. Dessutom skall förverkligandet av en stor detaljhandelsenhet alltid anses ha ovan avsedd inverkan på markanvändningen, om inte området särskilt har avsatts för detta ändamål i detaljplanen. När en byggnad eller en del av en byggnad ändras för detta ändamål kräver projektet således bygglov.

I 5 mom. föreslås en bestämmelse enligt vilken det i bygglovet för en byggnad som uppförs på platsen för viss tid kan bestämmas hur länge den får finnas kvar.

126 §. *Åtgärdstillstånd*. Bestämmelser om konstruktioner och anläggningar som kräver åtgärdstillstånd ingår för närvarande i byggnadsförordningen. I kommunens byggnadsordning har man kunnat ange tillsynens omfattning och säga att det räcker med anmälningsförfarande i stället för tillstånd. Avsikten är att samma principer skall tillämpas i tillståndssystemet enligt den föreslagna lagen.

I stället för bygglov kan åtgärdstillstånd sökas för uppförandet av sådana konstruktioner och anläggningar, t. ex. master, cisterner och skorstenspipor, beträffande vilka avgörandet av tillståndsärendet inte till alla delar kräver den styrning som byggandet annars kräver. Härmed avses att dessa byggnader i jämförelse med andra objekt som kräver bygglov inte förutsätter att ett planeringsbehov, byggförbud som utfärdats för planering eller bygginskränkningar till följd av detaljplanen beaktas i full utsträckning. På dessa objekt tillämpas i allmänhet inte heller de tekniska byggnadskraven i den för-

eslagna lagen och byggbestämmelserna.

Åtgärdstillstånd behövs dessutom för uppförandet och placeringen av sådana konstruktioner och anläggningar som inte betraktas som byggnader, om åtgärden inverkar på naturförhållandena, markanvändningen i omgivningen eller stads- eller landskapsbilden. Närmare bestämmelser om detta utfärdas genom förordning. Sådana konstruktioner och anläggningar kan vara t.ex. större lagerområden, idrotts- eller friluftsområden som är avgränsade från det övriga området, olika slags konstruktioner såsom även mindre master, skorstenspipor och cisterner, broar, minnesmärken av offentlig karaktär, bullerskärmar, skidliftar, biltak och motsvarande samt husvagnar och husbåtar samt därmed jämförbara rörliga anläggningar. Dessutom skall försäljnings-, informations- eller reklamordningar med de begränsningar som följer av naturvårdslagen vara beroende av åtgärdstillstånd. Likaså kan fasta staket och större bryggor kräva åtgärdstillstånd.

Åtgärdstillstånd behövs också för andra åtgärder som ändrar en byggnads exteriör än sådana som kräver bygglov samt för lägenhetsarrangemangen i en bostadsbyggnad. Som sådana åtgärder kan betraktas en ändring av en byggnads fasad samt en väsentlig ändring av byggnadens exteriör eller färgsättning, t.ex. en ändring i fönsterindelningen, ytterväggens beklädnad eller taktäckningsmaterialet. Lägenhetsarrangemang kan betyda att en lägenhet uppdelas eller slås ihop med en annan.

För att undvika överlappande tillsynssystem föreslås att tillstånd inte skall behövas, om åtgärden baserar sig på en gatuplan enligt denna lag eller på en godkänd vägplan enligt lagen om allmänna vägar (243/1954).

Skillnaden gentemot bygglov är för det första att bestämmelserna om ansökan om och beviljande av bygglov iakttas endast i tillämpliga delar i fråga om åtgärdstillstånd. Dessutom ansvarar den som uppför en konstruktion eller anläggning för dess tekniska egenskaper. Myndigheternas tillsyn gäller endast deras verkningar för markanvändningen eller miljön.

Förteckningen över konstruktioner och anläggningar utfärdas i förordning, varför det blir lätt att göra eventuella ändringar i takt med tidens krav. Även kommunens byggnadsordning skall användas på samma sätt som för närvarande när tillsynsbehovet

definieras.

127 §. *Rivningslov för byggnader.* I den gällande lagen gäller rivningslov endast områden som är belagda med byggnadsförbud på grund av stads- eller byggnadsplanering. Tillståndsplikten i fråga om rivningen av en byggnad eller en del av en byggnad föreslås bli utvidgad så att den även gäller detaljplaneområden enligt den föreslagna lagen. Likaså skall tillstånd behövas, på samma sätt som i fråga om jordbyggnadsarbeten, om så bestäms i generalplanen.

För att undvika överlappande tillsynssystem föreslås att tillstånd inte skall behövas om ett giltigt bygglov, en gatuplan enligt den föreslagna lagen eller en godkänd vägplan enligt lagen om allmänna vägar förutsätter att byggnaden rivs. Det föreslås att även ekonomibyggnader och andra därmed jämförbara mindre byggnader skall lämnas utanför tillståndsplikten, om inte byggnaden skall betraktas som historiskt betydande eller arkitektoniskt värdefull eller som en del av en sådan helhet.

Rivningen av en byggnad eller en del av en byggnad skall även när tillstånd inte krävs för rivningen anmälas skriftligen till kommunens byggnadstillsynsmyndighet 30 dagar innan rivningsarbetet påbörjas. Byggnadstillsynsmyndigheten kan inom nämnda tid av grundad anledning kräva att tillstånd skall sökas. Grundad anledning kan vara t.ex. att områdets detaljplan skall betraktas som föråldrad. Utanför detaljplaneområden kan tillståndsförfarande krävas, om det av orsaker som har att göra med byggnadsskyddet blir aktuellt att pröva om förutsättningar för rivningslov föreligger när en byggnad skall rivas.

128 §. *Tillstånd för miljöåtgärder.* Enligt förslaget skall tillämpningen av marktäktslagen utsträckas även till sådana planområden och områden som skall planläggas som avses i den föreslagna lagen. Av denna anledning kan den gällande lagens åtgärdsförbud och tillståndssystem ändras.

Tillståndets namn skall vara tillstånd för miljöåtgärder och det skall gälla jordbyggnadsarbeten som ändrar landskapet, dvs. grävning, sprängning, utjämning och fyllning samt trädfällning eller annat jämförbart arbete. Tillstånd behövs på detaljplaneområden, generalplaneområden, om så bestäms i generalplanen, samt på ett område för vilket byggförbud för utarbetande av en detaljplan gäller eller beträffande vilket så



har bestämts för utarbetande av en generalplan eller ändring av generalplanen. Detta rättsläge enligt tillståndsbehovet kallas i lagen åtgärdsbegränsning. Syftet med tillståndssystemet är att planen skall kunna genomföras eller att det inte skall inträffa några miljöförändringar under den tid som planen utarbetas.

Tillstånd behövs emellertid inte för arbeten som är nödvändiga för att förverkliga general- eller detaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov eller åtgärdstillstånd och inte för åtgärder med ringa verkningar. Sålunda skall tillstånd inte behövas t.ex. för kommunaltekniska arbeten som överensstämmer med en plan och inte heller för trädfällning som är nödvändig för att förverkliga ett bygglov. För att undvika överlappande tillsynssystem föreslås att tillstånd inte heller skall behövas, om åtgärden baserar sig på en godkänd vägplan enligt lagen om allmänna vägar.

Tillstånd för miljöåtgärder kan också tillämpas på grävnings- eller sprängningsarbete som föregår byggandet. De tillståndsvillkor som anges nedan framhäver då beaktandet av de planmässiga förutsättningarna för byggandet och en omsorgsfull bedömning av dem även med tanke på förutsättningarna för beviljande av ett senare bygglov.

I paragrafen föreslås en hänvisning till marktäktslagen. Tillstånd till miljöåtgärd skall inte tillämpas på sådant tagande av marksubstanser som kräver tillstånd enligt marktäktslagen.

129 §. *Användningen av anmälningsförfarande.* Man har i huvudsak positiva erfarenheter av anmälningsförfarandet enligt den gällande lagstiftningen som ett smidigare och snabbare förfarande än tillstånd. Avsikten är att detta arrangemang skall intas även i den föreslagna lagstiftningen. Användningen av anmälningsförfarande skall basera sig på bestämmelser i kommunens byggnadsordning. Förfarandet skall gälla endast byggande av ringa betydelse och med ringa verkan. Som sådant kan betraktas t.ex. uppförandet av en ekonomibyggnad samt reparationer och ändringar i byggnader. Anmälningsförfarande kan även tillämpas på åtgärder som kräver åtgärdstillstånd.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan i stället för anmälan kräva att bygglov eller åtgärdstillstånd söks, om det är nödvändigt med tanke på det allmänna intresset eller grannarnas rättsskydd. När saken be-

döms skall uppmärksamhet fästas vid de grunder som anges i villkoren för beviljande av tillståndet i fråga. Bestämmelsen kan också anses ålägga myndigheterna skyldighet att kräva att tillstånd söks, om det är nödvändigt med tanke på det allmänna intresset eller grannarnas rättsskydd. Beaktandet av grannarnas ställning är särskilt nödvändigt därför att inget särskilt besvär förfarande ansluter sig till behandlingen av anmälan. Byggande eller en annan åtgärd kan inledas, om inte byggnadstillsynsmyndigheten inom 14 dagar efter att den mottagit anmälan har krävt att tillstånd skall sökas för det anmälda projektet. Myndigheternas godkännande av anmälan kan således vara antingen ett uttryckligt godkännande av anmälan eller att myndigheten inte ingriper i saken inom ovan nämnda tid.

Närmare bestämmelser om anmälningsförfarandet utfärdas genom förordning.

## 19 kap. Tillståndsförfarande och tillståndsprövning

130 §. *Grunderna för tillståndsförfarande.* Bygglov, åtgärdstillstånd, rivningslov och tillstånd för miljöåtgärder skall avgöras av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Tillstånd för miljöåtgärder skall emellertid också kunna överföras till någon annan av kommunen förordnad myndighet för avgörande.

De bestämmelser som gäller bygglovsförfarandet skall i tillämpliga delar också gälla andra tillståndsförfaranden enligt den föreslagna lagen. Bestämmelserna om förutsättningarna för de olika tillstånden avviker från varandra. Närmare bestämmelser om tillståndsförfarandet skall utfärdas genom förordning.

131 §. *Ansökan om bygglov.* De bestämmelser som gäller ansökan om bygglov motsvarar i princip gällande bestämmelser.

Bygglov skall sökas skriftligen. Till ansökan skall fogas en utredning om att sökanden innehar byggplatsen samt byggnadens huvudritningar som planeraren bekräftar med sin namnteckning. Huvudritningarna omfattar situationsplan samt planritning, sektionsritning och fasadritning. Av sökanden kan vid behov krävas också andra utredningar som är nödvändiga för avgörandet av ansökan.

Närmare bestämmelser om ansökan om tillstånd och om de byggnadsplaner som

behövs för det utfärdas genom förordning.

132 §. *Miljökonsekvensbedömning*. I samband med byggandet skall det också övervakas att lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning iakttas. Om en miljökonsekvensbeskrivning enligt nämnda lag skall uppgöras för projektet, skall den fogas till tillståndsansökan eller anmälan.

133 §. *Hörande och utlåtanden*. Det föreslås att grannarnas ställning i samband med byggande skall förbättras. Grannarna skall underrättas om att en ansökan om bygglov har anhängiggjorts, om det inte med beaktande av projektets ringa betydelse eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannarnas intressen. Tillståndsmyndigheten skall överväga hur nödvändigt meddelandet är enligt ovan nämnda grunder och sköta saken innan tillståndet behandlas. Med granne avses ägaren eller innehavaren av en fastighet eller ett annat område som ligger invid eller mittemot. Begreppet granne överensstämmer således med den gällande lagstiftningen.

Samtidigt skall det också på byggplatsen på lämpligt sätt tillkännages att ärendet är anhängigt. Detta kan också höra till sökandens åligganden och syftet med tillkännagivandet är att allmänt informera om kommande förändringar i miljön. Bestämmelsen skall utöver vid byggande bli tillämplig också när tillstånd att riva en byggnad eller tillstånd för miljöåtgärder söks.

Den primära formen för hörandet av grannarna skall vara ovan nämnda meddelande om att ärendet är anhängigt och möjlighet att framställa anmärkningar med anledning av tillståndsansökan. På byggplatsen skall dessutom vid behov förrättas syn för att utreda hur byggnaden passar in i miljön, bedöma verkningarna av byggandet och höra grannarna. Motivet för synen är således tillståndsmyndighetens behov att skaffa ytterligare utredningar för att ansökan skall kunna behandlas. Sökanden och innehavarna av grannfastigheterna skall underrättas om tidpunkten för synen.

Bestämmelserna i naturvårdslagen gäller naturligtvis också byggande. I överensstämmelse med gällande lagstiftning föreslås att utlåtande skall begäras av den regionala miljöcentralen, om bygglov söks för ett område som närmare fastställs i förordning och är av betydelse för naturvärden eller för ett område som i landskapsplanen har reserverats som rekreations- eller skyddsområde.

Då förordningen bereds är avsikten att begränsa begäran om utlåtande så att onödiga utlåtanden kan undvikas i planområdena.

Närmare bestämmelser om meddelande om och tillkännagivande av tillståndsansökan samt om framställande av anmärkning skall utfärdas genom förordning.

134 §. *Behandling av ansökan om bygglov*. Det väsentligaste då en ansökan om bygglov behandlas är att kontrollera att förutsättningarna för bygglov finns. Till sin natur är detta rättsprövning. Det viktigaste resultatet av tillståndsbehandlingen är att de huvudritningar i enlighet med vilka byggandet skall ske godkänns i samband med att bygglov beviljas. Om detta föreslås en uttrycklig bestämmelse i lagen.

Ett tillståndsärende kan också behandlas så att de allmänna förutsättningarna för byggandet bedöms inte på grundval av färdiga huvudritningar utan på grundval av en utredning om byggnadens placering, användningen av byggrätten, byggnadens ändamål och dess inverkan på miljön. Denna s.k. tidigarelagda tillståndsbehandling, som också används redan nu, kan vara lämplig i flera tillståndssituationer enligt denna lag. Erfarenheterna av tillämpningen av den bl.a. vid behandlingen av bygglov för större affärslokaler är positiva. Ritningarna över det aktuella byggnadsskedet skall dock lämnas in för godkännande innan arbetet i fråga påbörjas.

De specialplaner som behövs vid byggande, såsom konstruktionsritningar samt planer som gäller värme-, vatten- och avloppsanordningar, är inte någon förutsättning för tillståndsbehandlingen och hör inte till det som myndigheten skall kontrollera. Ansvar för att de är dugliga ankommer enbart på den som gör upp dem, även om det skulle höra till myndighetens befogenheter att vid behov försäkra sig om att de är det. Enligt förslaget kan i bygglovet bestämmas att specialplaner skall uppgöras och tillställas byggnadstillsynsmyndigheten. Myndigheten skall åtminstone se till att planerna görs upp och arkiveras såsom mottagna.

I lagen föreslås också bestämmelser om utarbetande av en bruks- och serviceanvisning för byggnaden. Sådana anvisningar krävs redan vid sådant bostadsbyggande som staten stöder. Erfarenheterna av dem är relativt positiva. Bestämmelser om utarbetandet av en bruks- och serviceanvisning skall ingå i bygglovet så som närmare bestäms genom

förordning. I allmänhet skulle det uppenbarligen vara nödvändigt att uppgöra anvisningar för byggnader som är avsedda för permanent boende eller arbete. Längre fram i lagen föreslås dessutom bestämmelser om att bruks- och serviceanvisningen skall färdigställas före byggnadens slutsyn.

Förhållandet mellan byggande och lagen om miljötillståndsförfarande (735/1991) är lagstiftningsmässigt oorganiserat. Det centrala innehållet i lagen om miljötillståndsförfarande, som avses bli ersatt med den miljövårdslag som är under beredning, är att avgöra förutsättningarna för verksamhet enligt lagen med tanke på miljön. Därför föreslås bestämmelser om att avgörandet av ett bygglovsärende skall kunna skjutas upp på de grunder som nämns i lagen tills miljötillståndsärendet har avgjorts. Ett motsvarande förfarande har införts då tillståndsförfarandet enligt marktäktslagen och tillståndsförfarandet enligt vattenlagen är tillämpliga samtidigt. Huvudregeln är dock att behandlingen av bygglov och miljötillstånd inte skall vara beroende av varandra.

135 §. *Förutsättningarna för bygglov på detaljplaneområden.* I bestämmelsen om förutsättningarna för beviljande av bygglov i ett detaljplaneområde föreslås en förteckning med 6 punkter. Förutsättningarna för beviljande av bygglov prövas av kommunens byggnadstillsynsmyndighet.

För det första skall utgångspunkten vara att byggprojektet överensstämmer med detaljplanen. Då bygglov beviljas skall således ses till att detaljplanen och bestämmelserna i den iakttas. Bygandet skall också uppfylla de allmänna krav som ställs på det och som nämns i 117 §. Dessutom skall bygandet uppfylla de övriga krav som ställs i den föreslagna lagen eller med stöd av den.

Utöver de allmänna kraven skall det vid bygglovsprövningen dessutom ses till att byggnaden är lämplig på platsen i fråga och att till byggplatsen finns en användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan samt att vattentillgången och avloppsvattnet kan skötas på ett tillfredsställande sätt och utan olägenheter för miljön. Utöver dessa omständigheter som gäller byggplatsen skall det vid bygglovsförfarandet dessutom säkerställas att byggnaden inte placeras eller uppförs så att den orsakar grannarna onödiga olägenheter eller försvårar ett ändamålsenligt bebyggande av grannfastigheterna.

Tillstånden enligt denna lag skall avgöras

enligt de rättsfaktum som gäller vid behandlingstidpunkten. Någon bestämmelse om detta föreslås inte i lagen, eftersom avsikten inte är att ändra vedertagen förvaltnings- och rättspraxis.

136 §. *Förutsättningarna för bygglov utanför detaljplaneområden.* Om förutsättningarna för beviljande av bygglov utanför ett detaljplaneområde finns en särskild bestämmelse. Då detaljplan och bestämmelserna i den saknas gäller vissa speciella förutsättningar för beviljande av bygglov i dessa områden.

Vid bygglovsprövningen utanför ett detaljplaneområde skall för det första ses till att projektet uppfyller de krav som gäller byggplatsen och som nämns i 116 §. Bygandet skall uppfylla de krav som ställs på det (117 §) och övriga krav enligt lagen.

Bygandet skall också uppfylla de krav som nämns i 135 § 1 mom. 3 punkten (lämplig för platsen), 4 punkten (vägförbindelse), 5 punkten (vattentillgång och avloppssystem) och 6 punkten (inga olägenheter för grannarna). Vid bygglovsprövningen skall dessutom ses till att bygandet av vägar eller ordnandet av vattentillgången eller avlopp inte åsamkar kommunen särskilda kostnader.

Vid bygglovsprövningen skall också sörjas för att eventuella begränsningar till följd av landskapsplanen eller generalplanen beaktas.

137 §. *Särskilda förutsättningar för bygglov på områden som behöver planeras.* I enlighet med syftet med ett område som behöver planeras och dess karaktär skall markanvändningen där basera sig på tillräcklig planering. I enlighet härmed är den primära utgångspunkten att bygandet skall basera sig på en för området godkänd detaljplan. Byggande skall emellertid vara möjligt också då det har konstaterats vara lämpligt vid ett sådant tillståndsförfarande där lämpligheten har kunnat bedömas på ett mera omfattande sätt än vid ordinarie bygglovsförfarande också med tanke på samhällsutvecklingen, miljövärden och kommande markanvändning. Principen motsvarar nuvarande förfaranden i områden med tätbebyggelse, dock förenklat så att behandlingen av tillståndet skall ankomma på den kommunala myndigheten. Undantagslov av en statlig myndighet behövs således inte längre. En ekonomibyggnad som hör till en redan befintlig bostad eller gård får på grundval av ordinarie bygglovsförfarande uppföras också

i ett område som behöver planeras.

I paragrafens 3 mom. föreslås en bestämmelse som med avvikelse från principen i 1 mom. möjliggör användning av generalplan för styrning av byggandet i vissa fall också i ett område som behöver planeras. I ett sådant byområde och annat landsbygdsområde där det inte finns stort behov av byggande skall bygglov således kunna beviljas på grundval av en generalplan enligt ordinarie förutsättningar för uppförande av bostadsbyggnader med högst två bostäder som kompletterat befintlig bebyggelse och för sådant byggande som är nödvändigt för jordbruket. Sådana områden där det inte finns stort behov av byggande och där bestämmelsen är avsedd att tillämpas är främst landsbygdsområden utanför större bostättningscentra och deras pendlingsregioner.

Byggande i ett område som behöver planeras och som inte har gällande detaljplan skall inte få leda till byggande som har betydande eller skadliga verkningar. Detta motsvarar de begränsningar som gäller beviljande av undantag. Som sådant byggande med betydande verkningar skall bl.a. uppförande av en stor detaljhandelsenhet betraktas.

138 §. *Förutsättningarna för åtgärdstillstånd.* Konstruktioner och anläggningar som ett åtgärdstillstånd avser kan vara byggnader eller andra konstruktioner eller anläggningar som kräver tillstånd. Gemensamt för dem är att de bestämmelser som gäller styrning av byggandet inte till alla delar behöver tillämpas. Således skall bl.a. de bestämmelser som gäller planeringsbehov, byggförbud till följd av planläggning, byggplats, tomtindelning eller bygginskränkning enligt detaljplanen inte till alla delar gälla dessa åtgärder. De krav som gäller för byggande blir inte heller i allmänhet tillämpliga som sådana.

Då åtgärdstillstånd avgörs skall enligt förslaget de bestämmelser som gäller förutsättningarna för bygglov iakttas endast i den mån det är nödvändigt för att bedöma åtgärdernas verkningar för markanvändningen eller miljön. Detta innebär närmast att förutsättningarna för åtgärdstillståndet bedöms utgående från deras verkningar i anslutning till estetisk kvalitet, miljö och lämplighet för platsen samt markanvändning och grannarna. Dessa åtgärders tekniska egenskaper hör inte heller till de egenskaper som myndigheten skall övervaka, utan för dem ansvarar verkställaren. Ovan nämnda förutsättningar kan också utgöra grund, om det krävs att en åtgärd

skall blivit anhängig enligt anmälningsförfarandet skall avgöras som ett tillstånd-särende.

Vissa projekt som omfattas av åtgärdstillstånd kan utan fog utgöra hinder för genomförandet av större strävanden enligt ett inlösningstillstånd, såsom järnväg, trafikled eller ellinje. Därför föreslås en bestämmelse om att det då ett åtgärdstillstånd behandlas skall fästas uppmärksamhet vid att genomförandet av syftet med inlösningstillståndet inte försvåras utan skäl.

139 §. *Förutsättningarna för rivningslov.* Om förutsättningarna för rivningslov föreslås liknande bestämmelser som de bestämmelser som gäller den byggda miljön och värden av den och ingår i de bestämmelser i den gällande lagen vilka gäller uppgörandet av stadsplan. Rivningslov skall således kunna beviljas, om rivningen av byggnaden eller en del av den inte innebär att i den byggda miljön eventuellt ingående traditions- och skönhetsvärden eller andra värden förstörs och inte heller medför olägenheter för genomförandet av planläggningen. I de flesta fall har värdegrunden i fråga prövats och avgörande om den fattats redan i detaljplanen. Bestämmelsen är således av betydelse också för detaljplanläggningen.

Det föreslås dessutom en bestämmelse om att det i ansökan om rivningslov skall utredas hur rivningsarbetet skall ordnas och vilka förutsättningar det finns att sörja för behandlingen av det byggavfall som uppstår samt för utnyttjandet av användbara byggnadsdelar. Detta innebär att en särskild utredning skall fogas till ansökan. Genom bestämmelsen säkerställs att avfallslagen (1072/1993) och statsrådets beslut om byggavfall (295/1997) iakttas i byggandet. Bestämmelser om ordnande av rivningen av en byggnad eller en del av den föreslås nedan.

140 §. *Förutsättningarna för tillstånd för miljöåtgärder.* Förutsättningarna för tillstånd för miljöåtgärder motsvarar bestämmelserna i den gällande lagen, dock med beaktande av att tillståndet inte gäller egentlig marktäkt.

I ett område med gällande detaljplan eller generalplan skall tillstånd för miljöåtgärder beviljas, om inte åtgärden försvårar användningen av området för det ändamål som reserverats i planen eller förstör stads- eller landskapsbilden. Tillståndsförutsättningarna skall således bedömas utgående från innehåll-

let i planen och prövningen är rättsprövning.

I ett område där kommunen har utfärdat byggförbud för utarbetandet av en detaljplan eller ändring av planen eller där åtgärdsbegränsning har utfärdats för utarbetandet av en generalplan kan tillstånd beviljas, om inte åtgärden medför betydande olägenheter för utarbetandet av planen eller förstör stads- eller landskapsbilden. I sådana fall är syftet med tillståndet att freda situationen mot åtgärder som ändrar miljön under den tid planen utarbetas, varvid tillståndsförutsättningarna skall bedömas utgående från målen för planläggningen. Tillstånd kan förvägras bl.a. av ovisshetsskäl.

I paragrafen ingår bestämmelser om inlösnings- och ersättningsfrågor i anslutning till att tillstånd förvägras, vilka huvudsakligen överensstämmer med den gällande lagen. Med avvikelser från den gällande lagen skall dock staten vara ersättningsskyldig, om området är avsett eller har avsatts för statens behov.

141 §. *Tillståndsbestämmelser.* I denna lag ingår särskilda bestämmelser om sådana regelmässiga eller typiska tillståndsvillkor eller tillståndsbestämmelser som hänför sig till bygglovsbeslutet.

Enligt förslaget kan nödvändiga bestämmelser tas in i tillståndsbeslutet. Dessa kan bl.a. gälla byggnadsarbetet eller en åtgärd och begränsning av de eventuella olägenheter som dessa medför. Formulerat på detta sätt har bestämmelsen särskild betydelse för tillstånd för miljöåtgärder och rivningslov. Också ett bygglov kan kombineras med bestämmelser som föranleds av den övriga lagstiftningen och minskar olägenheterna av byggnadsarbetet.

142 §. *Meddelande om tillståndsbeslut.* I paragrafen finns bestämmelser om meddelande av ett tillståndsbeslut efter anslag och om information om beslutet.

Ett tillståndsbeslut skall meddelas efter anslag. Beslutet anses, på samma sätt som för närvarande, ha kommit till den berörda partens kännedom då beslutet meddelades. Den tid som reserveras för ändringssökande börjar vid den tidpunkt då beslutet meddelas. I regel skall tidpunkten för meddelandet vara den dag då beslutet har fattats.

Tillståndsbeslutet skall tillställas sökanden. Dessutom skall tillståndsbeslutet eller en kopia av det tillställas de myndigheter som nämns i förordning och dem som då de framställt sina anmärkningar eller annars har

begärt det. Om en och samma anmärkning eller begäran har undertecknats av flera personer, skall det vara möjligt att skicka beslutet eller en kopia av det enbart till den första undertecknaren, som skall sörja för att informationen tillställs de övriga undertecknarna.

De utökade informationsskyldigheterna hänför sig till ovan föreslagna information om att en tillståndsansökan är anhängig. Överlåtandet av de huvudritningar som har godkänts i bygglovsansökan, försedda med anteckning om godkännandet, till sökanden kan kombineras med betalningen av tillstånds- och tillsynsavgiften.

143 §. *Tillståndets giltighetstid och förlängning.* De bestämmelser som gäller tillståndets giltighetstid och förlängning motsvarar principerna i den gällande lagstiftningen med vissa ändringar och preciseringar.

Om byggnadsarbetet inte har påbörjats inom tre år eller slutförts inom fem år har tillståndet förfallit. Ett tillstånd eller myndighetsgodkännande som gäller andra åtgärder har förfallit, om inte åtgärden har vidtagits inom tre år från det tillståndet eller godkännandet har vunnit laga kraft. När det gäller övriga myndighetsgodkännanden skall de anses ha vunnit laga kraft då den tid som fastställts för anmälningsförfarandet har löpt ut utan ingripande från myndighetens sida.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan förlänga tillståndets eller godkännandets giltighetstid för påbörjande av arbetet med högst två år, om de rättsliga förutsättningarna för byggandet eller andra åtgärder fortfarande finns. För slutförande av arbetet kan de fastställda tiderna förlängas med högst tre år per gång. De särskilda förutsättningar som är avsedda för en förlängning för påbörjandet av arbetet är nödvändiga för att tillstånd inte på sätt och vis skall sökas i förväg för uppnående av en fördel mot förändringar som föranleds av planeringsbehovet eller andra begränsningar av markanvändningen.

En ansökan som gäller förlängning skall göras innan tillståndet eller myndighetsgodkännandet förfaller. Om samtycke till förlängning av tiden kan ges trots att ansökan har försenats något, skall förlängningen börja vid den tidpunkt då tillståndet eller godkännandet upphör.

144 §. *Rätt att påbörja arbeten.* Den möjlighet som den gällande lagstiftningen

ger att påbörja ett byggnadsarbete eller annan åtgärd utan att vänta på att tillståndet har vunnit laga kraft har utnyttjats allmänt för att påskynda byggandet. Denna möjlighet är fortfarande nödvändig i synnerhet med beaktande av att tillstånden enligt denna lag ändras så att de kommer att omfatta en besvärstid på 30 dagar.

Tillståndsmyndigheten kan ge tillstånd att utföra ett byggnadsarbete eller vidta en annan åtgärd helt eller delvis innan det beslut som gäller bygglov, åtgärdstillstånd eller tillstånd för miljöåtgärder eller i 161, 162 eller 163 § avsedd placering, ändring eller avlägsnande av ledningar och anordningar har vunnit laga kraft. När det gäller tillstånd att riva en byggnad eller en del av en sådan är en motsvarande bestämmelse inte möjlig på grund av att åtgärden är oåterkallelig. Även om detsamma kan sägas om vissa miljöåtgärder, kan de yttre egenskaperna emellertid i allmänhet återställas.

Sökanden skall ställa en godtagbar säkerhet för ersättande av de olägenheter, skador och kostnader som upphävandet av ett beslut kan medföra. Besvärmyndigheten kan dock alltid förbjuda att beslutet verkställs. Då säkerhetens storlek övervägs bör risken för att beslutet upphävs och framför allt de kostnader som återställandet av förhållandena kan medföra beaktas. Erfarenheterna när det gäller rätten att påbörja ett arbete och riskerna i samband därmed då säkerhet används har i regel varit positiva.

Skyldigheten att ställa säkerhet skall inte gälla staten, kommuner eller samkommuner.

145 §. *Tillstånds- och tillsynsavgift.* Bestämmelsen om tillstånds- och tillsynsavgiften överensstämmer med gällande lagstiftning med vissa ändringar som gäller bestämmelsens räckvidd och ordalydelse. Som nya uppgifter för byggnadstillsynen bör beaktas de förvaltningsåtgärder som eventuellt hör till planeringsbehovet och bedömningen av om en detaljplan är tidsenlig. Grunderna för avgiften skall fortsättningsvis fastställas i en taxa som kommunen godkänner.

Den som ansöker om tillstånd eller vidtar en åtgärd skall för gransknings- och tillsynsuppgifter samt andra uppgifter som ankommer på myndigheterna betala en avgift till kommunen enligt grunder som bestäms i en av kommunen godkänd taxa. Det kan föreskrivas att avgiften skall tas ut redan på förhand. Om myndighetens åtgärd uteblir helt eller delvis, skall den del av avgiften som

har betalats utan grund återbetalas på ansökan. Kommunernas byggnadstillsynsväsende täcker relativt väl förvaltningskostnaderna. Med beaktande av att byggnadstillsynen i kommunen också omfattar behövlig styrning av byggandet och rådgivning, bör avgiftsgrunderna enligt taxan också i fortsättningen bibehållas på skälig nivå.

Om gransknings- eller tillsynsuppgifterna föranleds av olovligt byggande eller byggande som strider mot tillståndet eller av att sökanden eller den som skall utföra verksamheten har försummat en uppgift som ankommer på honom, kan en förhöjd avgift tas ut med beaktande av de kostnader som de vidtagna åtgärderna åsamkar kommunen. Den förhöjda avgiften har fortfarande inte karaktären av straff. Däremot skall kommunen kunna driva in förvaltningskostnaderna till fullt belopp, om åtgärderna föranleds av en enskilds klandervärda beteende. Förhöjningen skall således motsvara den arbetsmängd som föranletts och anhopningen av övrigt arbete till följd därav.

På en avgift som har förfallit till betalning skall betalas ränta så som bestäms i räntelagen (633/1982).

146 §. *Byggande i försvarssyfte.* Byggande i försvarssyfte skall vara tillåtet utan tillstånd på samma sätt som enligt den gällande lagen. Begreppet försvarssyfte preciseras så att det motsvarar sådant byggande som av sekretesskäl skall befrias från myndigheternas tillsyn. Annan myndighetstillsyn över byggande skall inte heller gälla sådant byggande.

147 §. *Statistik över byggandet.* De bestämmelser som gäller statistiken över byggandet överensstämmer med den gällande lagstiftningen.

Under beredningen har det föreslagits att det lokala upprätthållandet av det register som innehåller i denna paragraf avsedda uppgifter skall höra till kommunens åligganden. Detta skulle emellertid kräva ändringar också i befolkningsdatalagen (507/1993), med stöd av vilken nämnda uppgifter samlas in. Eftersom beredningen av ärendet således inte har slutförts och det råder avvikande åsikter om saken, införs inga bestämmelser om skyldigheten att upprätthålla registret i detta sammanhang.

148 §. *Typgodkännande.* Bestämmelsen om typgodkännande överensstämmer med den gällande lagen med vissa ändringar och preciseringar. Det har dock inte ansetts än-

damålsenligt att en byggnad skall vara föremål för typgodkännande och sådana former av typgodkännande har inte heller sökts.

En konstruktion, en byggnadsdel eller en till en byggnad hörande fast förnödenhet, produkt eller anordning som är avsedd att bli fast ansluten till en byggnad kan av miljöministeriet på ansökan godkännas för viss tid för att användas vid byggande. I samband med godkännandet kan också undantag medges från de bestämmelser som gäller byggande. Typgodkännande som en centraliserad form av byggnadstillsynen skall således fortfarande vara frivilligt. Det tillåter också att resultatet av produktutveckling används, även om produkten avviker från de detaljerade krav som allmänt gäller för byggande.

Till typgodkännandet skall också alltjämt höra fortlöpande kvalitetskontroll. Ministeriet skall godkänna det organ som skall sköta kontrollen. Eftersom systemet är frivilligt och inte föranses av produktkontrollen enligt direktivet om byggprodukter, behöver mera detaljerade bestämmelser om kontrollorganets ställning och uppgifter än de som nämns ovan inte ingå i lag. Typgodkännande skall återkallas, om anledning till det konstateras på grund av missförhållanden i tillverkningen av produkten eller kvalitetskontrollen.

Det förfarande som CE-märkningen enligt direktivet om byggprodukter förutsätter torde senare komma att införas som ett förfarande jämsides med typgodkännande. Då typgodkännande för närvarande, och också enligt den föreslagna bestämmelsen, är beroende av ministeriets prövning, behöver det kommande förhållandet mellan dessa system inte fastställas.

Bestämmelser om förfarandet med typgodkännande skall utfärdas genom förordning.

## 20 kap. Utförande av byggnadsarbete

149 §. *Utförande och övervakning av byggnadsarbete.* Det föreslås att bestämmelser om utförande av byggnadsarbetet och förhållandet mellan de enskilda parterna och myndigheternas tillsyn skall utfärdas på lagnivå. Enligt förslaget skall ett byggnadsarbete utföras så att det uppfyller kraven i denna lag och i de bestämmelser som har utfärdats med stöd av den samt kraven på god byggnadsad.

Myndigheternas tillsyn över ett byggnads-

arbete börjar då det tillståndsbelagda byggnadsarbetet påbörjas och upphör i och med slutsynen. Tillsynen sker med hjälp av stickprov. Den skall i de arbetsskederna och i den omfattning som myndigheten bestämmer omfatta omständigheter som är av betydelse för ett gott slutresultat. Genom verifiering av inspektionerna av de olika arbetsskederna i anslutning till utförandet av byggnadsarbetet övervakas också att de som ansvarar för byggnadsarbetet sköter de uppgifter som ankommer på dem.

Innan ett byggnadsarbete påbörjas skall anmälan om det göras till den kommunala byggnadstillsynsmyndigheten. Avsikten med detta är att möjliggöra anordnandet av ett sådant möte som gäller påbörjandet av arbetet och i samband med vilket myndighetens och de enskildas uppgifter och arbetsfördelning vid tillsynen över utförandet av byggnadsarbetet bestäms.

Närmare bestämmelser om påbörjandet av byggnadsarbete skall utfärdas genom förordning. I samband därmed preciseras när ett byggnads- eller rivningsarbete skall anses påbörjat. Detta avgör också från vilken tidpunkt det skall finnas tillstånd till byggnadsarbetet och en godkänd ansvarig arbetsledare.

150 §. *Myndigheternas inspektioner.* Om myndigheternas inspektioner av byggande bestäms i det tillstånd som gäller byggandet. Utöver utmärkning av byggnadens plats skall de olika syneförrättningarna under arbetets gång omfatta bl.a. grundsyn, konstruktionssyn samt VVS-syn. Synerna kan också förrättas stegvis, varvid ibruktagningssynen kvarstår som en del av slutsynen.

Om en syn eller inspektion har gett anledning till anmärkningar, skall skriftliga bestämmelser utfärdas om behövliga åtgärder och likaså om den tid inom vilken missförhållandet eller felet skall avhjälpas och rättas till. Med tanke på rättsskyddet har den som saken gäller rätt att framställa rättelseyrkande hos kommunens byggnadstillsynsmyndighet.

I paragrafen ingår också bestämmelser om ett inspektionsprotokoll för bygget som säkerställer att byggandet har utförts på behörigt sätt. I det skall antecknas synerna, av myndigheten utförda inspektioner samt de inspektioner av arbetsprestationer som en enskild svarar för. De arbetsplatsjournaler eller motsvarande handlingar som används för närvarande utvecklas till en handling

som motsvarar sådana tillsynsinstruktioner som redan har utarbetats för arbetsplatserna och som också kan betraktas som ett slags kvalitetsprogram för byggnadsarbetet.

Närmare bestämmelser om de syner och inspektioner som behövs för övervakningen av ett byggnadsarbete skall utfärdas genom förordning.

151 §. *Byggherreövervakning och andra enskilda inspektioner.* I lagen bestäms om byggherreövervakning och andra enskilda inspektioner huvudsakligen i överensstämmelse med gällande lagstiftning och de bestämmelser som gäller övervakning av byggnadsarbete.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan på ansökan tillåta att tillsynen över annat byggande än uppförandet av en bostadsbyggnad kan anförtros byggherren i enlighet med en godkänd övervakningsplan. Då byggnadstillsynsmyndigheten godkänner övervakningsplanen skall den också besluta till vilka delar myndighetstillsyn inte behövs. Det minsta som således behövs vid byggande är endast en anmälan om påbörjande av byggnadsarbetet och slutsyn. Byggherreövervakning har hittills tillämpats främst vid byggande av större produktionsanläggningar och affärslokaler.

Byggherreövervakningen skall i hög grad basera sig på en förhandsbedömning av byggherren och hans tillsynsorganisation. Byggherren skall se till att övervakningsplanen följs och att byggnadstillsynsmyndigheten i god tid underrättas skriftligt om behov av att avvika från den. Ett beslut om byggherreövervakning kan också återtas enligt förslaget, om det konstateras att det inte finns förutsättningar för att ordna tillsynen över byggnadsarbetet på detta sätt.

En annan form av enskild inspektion är sakkunniggranskning. Ansvaret för att byggnadsarbetet överensstämmer med planen kan anförtros den som har gjort upp byggnadsplanen eller utredningen eller någon annan som är anställd hos den som påbörjar byggprojektet. En förutsättning är att personen i fråga har tillräcklig yrkesskicklighet för uppgiften. En utförd sakkunniggranskning skall verifieras med en anteckning i handlingarna. Förfarandet har tillämpats bl.a. vid inspektion av arbete i enlighet med armeringsplanerna och också allmänt vid övervakningen av arbeten i enlighet med specialplaner.

Ytterligare kan ett slags korsinspektion tillämpas. Då tillståndsansökan behandlas

eller under pågående byggnadsarbete kan byggnadstillsynsmyndigheten kräva att sökanden företer ett sakkunnigutlåtande om att den planerade lösningen eller byggandet uppfyller de krav som ställs på dessa. En förutsättning skall vara att detta är nödvändigt för bedömning av byggprojektet, med andra ord att myndighetens förutsättningar att bedöma t.ex. en exceptionell planeringslösning inte är tillräckliga. Den som påbörjar byggprojektet skall svara för kostnaderna för den externa granskningen. Förfarandet har tillämpats bl.a. vid bedömning av synnerligen komplicerade hållfasthetskalkyler och på kalkylerade grunder påvisbara planer som gäller byggnadsteknisk brandsäkerhet.

Närmare bestämmelser om byggherreövervakning och andra inspektioner under pågående arbete skall utfärdas genom förordning.

152 §. *Byggproduktens egenskaper.* Det är nödvändigt att i lagen ta in sådana grundläggande bestämmelser om byggproduktens egenskaper som behövs vid styrningen och övervakningen av byggandet. I enlighet med direktivet om byggprodukter föreslås att en byggprodukt som är avsedd att ingå som en fast del i ett byggnadsverk skall ha sådana egenskaper att byggnadsverket under en ekonomiskt rimlig livslängd med sedvanligt underhåll uppfyller de väsentliga kraven på byggande, om det är projekterat och utfört på behörigt sätt.

Byggproduktens lämplighet skall utredas vid den myndighetstillsyn som gäller byggprojektet eller genom kvalitetskontroll av byggmaterialer eller byggprodukten, om tillverkningen sker under tillsyn av ett kontrollorgan som ministeriet har godkänt. Produktens lämplighet kan också visas med typgodkännande eller ett sådant förfarande som CE-märkningen förutsätter.

På den europeiska inre marknaden intar byggprodukter som överensstämmer med direktivet om byggprodukter och bygger på en harmoniserad europeisk standard eller europeiskt tekniskt godkännande en särställning. Det föreslås därför att en byggprodukt som är försedd med behörig CE-märkning och överensstämmer med den kravnivå som har fastställts för den skall anses uppfylla de tekniska krav som ställs på produkten i sådan användning som angetts för den. I vilken utsträckning detta system skall tillämpas vid inhemsk tillverkning och inhemskt byggande beror på senare beslut om de krav som skall ställas på byggprodukter.



Den bestämmelse som gäller behandlingen av en tygodkänd byggprodukt vid myndighetstillsynen överensstämmer med principerna i den gällande lagstiftningen. En tygodkänd byggprodukt skall anses uppfylla de krav som ställs på den i den mån saken har utretts i samband med tygodkännandet. Systemet har använts sedan 1974 och med stöd av det har ca 200 byggprodukter årligen godkänts centraliserat de senaste åren.

Bestämmelser om påvisande av att byggprodukterna överensstämmer med kraven samt om bedömnings- och godkännandeorgan i anslutning härtill skall utfärdas genom en separat förordning.

153 §. *Ibrukttagande av byggnader.* En byggnad eller en del av en sådan får inte tas i bruk förrän den har godkänts för användning vid slutsynen. På samma sätt som för närvarande kan slutsynen också utföras i etapper, t.ex. då byggnaden eller en del av den är färdig men byggnadsarbetena ännu fortgår i de andra delarna eller gårdsarbetena pågår. Enligt förslaget skall de inspektioner som grundar sig på annan lag och i väsentlig grad inverkar på byggnadens säkerhet vid användning utföras före detta. Som ett exempel kan nämnas elinstallationerna i byggnaden. Om granskning av dem bestäms särskilt.

Den som påbörjar byggprojektet skall ansöka om slutsyn. I samband därmed skall byggnadens bruks- och serviceanvisning, om en sådan skall utarbetas, vara klar i tillräcklig utsträckning och kunna överlämnas till byggnadens ägare. Det är inte byggnadstillsynsmyndighetens sak att granska anvisningens godtagbarhet eller annars försäkra sig om dess lämplighet. Det räcker att anvisningen har utarbetats och innehållet motsvarar syftet med den.

Det föreslås ytterligare att en byggnad inte får godkännas för ibrukttagande, om den verksamhet som skall bedrivas där kräver tillstånd enligt lagen om miljöförhållanden och tillståndet inte ännu har vunnit laga kraft. På detta sätt kan det också övervakas att de villkor eller begränsningar som uppställts vid miljöförhållandeförordningen och som också kan hänföra sig till byggandet uppfylls.

154 §. *Rivning av en byggnad.* Till kretsloppstänkandet i samband med byggande hör också omhändertagande av de byggnadsdelar som rivs och av byggavfallet. Enligt förslaget skall rivningen av en byggnad

ordnas så att det skapas förutsättningar för att utnyttja användbara byggnadsdelar och så att hanteringen av det byggavfall som uppkommer ombesörjs. Bestämmelsen överensstämmer med skyldigheterna enligt det statsrådsbeslut om byggavfall som redan har utfärdats med stöd av avfallslagen.

Bestämmelser om den miljöutredning som vid behov hänförs till byggandet samt till reparationer och ändringar av en byggnad och rivning av en byggnad skall utfärdas genom förordning. Den skall utgöra en del av den plan som hänförs till tillståndsansökan och kan innehålla en detaljerad beskrivning bl.a. av utnyttjandet av byggnadsdelar och hanteringen av byggavfall.

## 21 kap. Arrangemang i anslutning till byggandet

155 §. *Lekplatser och vistelseområden.* Det skall ankomma på den som påbörjar ett byggnadsprojekt att ordna lekplatser och vistelseområden i samband med byggandet. Dessa områden skall avskiljas på ett tryggt sätt från det område som har reserverats för trafik. Motsvarande områden i den närmaste omgivningen och fastigheternas gemensamma arrangemang kan inverka på bedömningen av om det finns tillräckligt med sådana områden. Avsikten är inte att styra det utrymme dessa områden kräver eller sättet att ordna dem med uttryckliga bindande normer. Den föreslagna bestämmelsen leder naturligtvis till att lekplatser och vistelseområden skall beaktas redan i detaljplanläggningen.

Undantag från den i paragrafen nämnda skyldigheten kan medges när det gäller mindre tillbyggnader samt reparationer och ändringar av en byggnad. En förutsättning för undantag är fastighetens storlek, terrängen eller andra motsvarande orsaker som gör det omöjligt att ordna lämpliga lek- och vistelseområden.

156 §. *Anordnandet av bilplatser.* Anordnandet av de bilplatser som behövs för en fastighet hör också till funktionerna i samband med byggande. Önskan har varit att med bestämmelsen binda bilplatserna till den ifrågavarande fastighetens behov, varvid det inte går an att fritt överlåta dem eller anvisa dem för andra behov.

Avsikten är inte att styra det kalkylmässiga behovet av bilplatser med hjälp av bin-

dande normer. Kommunen skall, med beaktande av behoven i olika områden, vid detaljplanläggningen besluta om de principer som skall iaktas i detta avseende.

I paragrafen föreslås en bestämmelse om s.k. rätt att köpa sig fri. Om så bestäms i detaljplanen kan kommunen för fastighetens bruk upplåta behövliga bilplatser på skäligt avstånd. Då skall hos fastighetsägaren tas ut en ersättning som motsvarar befrielsen från skyldigheten att ordna bilplatser enligt av kommunen godkända avgiftsgrunder som motsvarar detta och som kommunen har fastställt särskilt. Bestämmelsen kan naturligtvis tillämpas endast i samband med byggande.

Skyldigheten att ordna bilplatser skall inte gälla mindre tillbyggnader eller reparationer och ändringar av byggnader. Då ändamålet med en byggnad eller en del av den ändras skall emellertid behovet av bilplatser till följd av detta beaktas. Så är fallet t.ex. när verksamheten får en intensivare karaktär och kräver t.ex. kundplatser.

157 §. *Avfallshantering.* I paragrafen föreslås en bestämmelse om skyldighet att i samband med byggande ordna utrymmen och konstruktioner som fastighetens avfallshantering kräver. I bestämmelsen framhävs att avfallshantering skall ordnas så att den inte skadar hälsan eller miljön. Detta förutsätter bl.a. en tillräcklig dimensionering av avfallsutrymmena också med beaktande av sortering i anslutning till utyttjandet av avfall.

158 §. *Byggnadsservitut.* Det föreslås att grundläggande bestämmelser om byggnadsservitut införs i lagen. Utgångspunkten är att grunderna för servitutsarrangemangen motsvarar gällande bestämmelser i byggnadsförordningen. Dessutom ingår också bestämmelser om servitut som detaljplanen förutsätter och grunderna för stiftande av det samt om tidsbegränsat byggnadsservitut.

För en tomt eller en fastighet som är byggplats kan stiftas en bestående rätt som belastar en annan fastighet att använda en byggnad eller en konstruktion eller till därmed jämförbara åtgärder. Stiftandet av ett servitut förutsätter att de som saken gäller kommer överens om det skriftligen på samma sätt som för närvarande.

I lagen bestäms också om förutsättningarna för stiftandet av ett byggnadsservitut. Ett servitut får stiftas om det främjar ett ändamålsenligt byggande eller en ändamålsenlig

användning av fastigheten, servitutet är nödvändigt för innehavaren av servitutsrätten och det inte medför betydande olägenhet för den belastade fastigheten. Avsikten med bestämmelsen är bl.a. att också sådana servitutsarrangemang som baserar sig på avtal skall skyddas mot kommande ägares eventuella rättstvister. När det gäller servitut som detaljplanen förutsätter bör det ses till att stiftandet av servitutet inte är uppenbart onödigt eller oskäligt för den belastade fastigheten på grund av att omständigheterna har förändrats efter att planen trätt i kraft. Genom bestämmelsen skyddas också avtalsbaserade servitutsarrangemang med tanke på föråldrade detaljplaner.

Av särskilda skäl skall ett tidsbegränsat byggnadsservitut kunna stiftas, som skall vara i kraft fram till ett visst datum eller en viss händelse. En förutsättning för detta är dessutom att stiftandet av servitutet som en bestående rätt inte är ändamålsenligt. Ett tidsbegränsat byggnadsservitut kan komma i fråga t.ex. som ett temporärt arrangemang i anslutning till bilparkering.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet beslutar om stiftande, ändring och upphävande av ett byggnadsservitut. Bestämmelser om olika typer av servitut och om registrering av servitut skall utfärdas genom förordning. Avsikten är att utvidga möjligheten att använda nuvarande typer av servitut. Bl.a. kan sådana avtalsarrangemang som en tät stadsbebyggelse förutsätter och som tryggas av ett servitut sålunda utökas.

159 §. *Servitut som detaljplanen förutsätter.* I paragrafen föreslås bestämmelser om en ny form av byggnadsservitut, s.k. tvångsservitut. En förutsättning för det är att servitutet grundar sig på en detaljpanelösning, varvid något avtal mellan de berörda parterna inte behövs. De bestämmelser om hörande och ändringssökande som hör redan till planläggningen är de berörda parternas första skedes rättsskyddsmedel vid dessa servitutsarrangemang.

Ett sådant servitut kan stiftas endast för de situationer som specificeras i lagen för ordnande av utrymmen för skyddsrum, bilparkering och avfallshantering i en byggnad, ordnande av trafikförbindelse till en byggnad för en annan fastighet eller för allmän gångtrafik samt stödande av byggnadsdelar som är belägna på gränsen mellan fastigheterna vid grannfastigheten eller byggande av en gemensam vägg. Grunden för servitutet

är att genomförandet av detaljplanen inte försvåras vid ett senare bygglovsförfarande.

Det föreslås ytterligare att det servitut som avses i paragrafen skall kunna stiftas också för kommunen eller en inrättning som kommunen innehar, t.ex. en inrättning för bilparkering. Detta hindrar naturligtvis inte att enskilda fungerar som innehavare av en servitutsrätt enligt detaljplanen inom samma bransch.

Bestämmelser om andra servitut som detaljplanen förutsätter än byggnadsservitut ingår i fastighetsbildningslagen.

160 §. *Servitutsreglering.* Bestämmelserna om det förfarande som skall iaktas vid servitutsreglering motsvarar i princip bestämmelserna i den gällande lagstiftningen. I förfarandet betonas emellertid också detaljplanläggningens betydelse då ett servitut ändras eller upphävs.

Ett byggnadsservitut kan ändras eller upphävas om de berörda parterna kommer överens om det och åtgärden inte försvåras ett ändamålsenligt byggande, en ändamålsenlig användning eller skötsel av fastigheten eller genomförandet av detaljplanen.

I lagen föreskrivs också om sådana situationer då ett byggnadsservitut får ändras eller upphävas utan samtycke av innehavaren av servitutsrätten. Det första fallet är att servitutet på grund av förändrade förhållanden har blivit onödigt eller har förlorat en stor del av sin betydelse. I det andra fallet är det fråga om rimlighet i en situation då den olägenhet som servitutet åsamkar den belastade fastigheten har blivit oskälig och ändringen eller upphävandet av servitutet inte åsamkar innehavaren av servitutsrätten betydande olägenhet. Det tredje fallet är en situation då servitutet betydligt försvåras genomförandet av detaljplanen. I detta fall utgör allmänt intresse grunden för att servitutet ändras eller upphävs.

Om överenskommelse inte kan nås om ersättning för ett byggnadsservitut eller för ändring eller upphävande av det, skall ärendet avgöras i den ordning som anges i inlösningslagen. Bestämmelsen har betydelse i synnerhet när det gäller tvångsservitut och då ett servitut ändras eller upphävs utan samtycke av innehavaren av servitutsrätten.

161 §. *Placeringen av samhällstekniska anordningar.* I överensstämmelse med 133 § byggnadslagen föreslås att ägaren och innehavaren av en fastighet skall vara skyldiga att tillåta att ledningar som tjänar samhället

eller en fastighet placeras på det område som han äger eller innehar. En förutsättning är att detta inte till skäliga kostnader kan ordnas på något annat tillfredsställande sätt. Detsamma gäller mindre anordningar, konstruktioner och anordningar som hör till ledningarna.

Om placeringen av ledningar och därtill hörande anordningar torde i praktiken för det mesta kunna överenskommas genom avtal mellan ägaren eller innehavaren av fastigheten och den som önskar placera ledningarna. För att trygga avtalens varaktighet föreslås att ett avtal om placering av en ledning eller anordning också binder fastighetens nya ägare och innehavare.

I paragrafens 1 mom. föreslås ytterligare en bestämmelse om att en ledning eller anordning inte får anläggas så att planläggningen av området eller genomförandet av planen försvåras. Ledningen eller anordningen kan också förutsätta tillstånd enligt denna lag i enlighet med vad som i 18 kap. bestäms om tillståndspliktiga åtgärder.

Om överenskommelse om placeringen inte kan nås med ägaren och innehavaren av fastigheten, skall saken avgöras av kommunens byggnadstillsynsmyndighet på samma sätt som enligt gällande lag. Då beslutet om placeringen fattas skall uppmärksamhet fästas vid att fastigheten inte åsamkas onödigt olägenhet. Bestämmelsen styr beslutet om placeringen i synnerhet då det finns olika alternativ för placeringen av ledningen eller anordningen på fastighetens område och alternativen är helt eller nästan likvärdiga med tanke på syftet med placeringen.

Fastighetens ägare och innehavare skall ha rätt att få ersättning för olägenhet eller skada som placeringen av ledningen eller anordningen orsakar. Detta överensstämmer också med gällande lag. Vid beredningen av lagen behandlades också frågan om eventuell rätt för kommunen att ta ut avgift för placering av ledningar på gatuområde eller annat allmänt område. Detta har emellertid beröringspunkter med en större helhet som hänför sig till genomförandet av planer och gäller fördelningen av kostnader mellan offentliga och privata verkställarinstanser. Avsikten är att en proposition om denna helhet skall beredas särskilt, så som konstaterades i allmänna motiveringen.

På samma sätt som i den gällande byggnadslagen föreslås i denna lag en bestämmelse om att 1 mom. kan tillämpas

på placeringen av vattenledningar och avlopp som hör till ett allmänt vatten- och avloppsverk, även om den behövliga rätten också kan stiftas med stöd av vattenlagen.

I 5 mom. föreslås för tydlighetens skull en bestämmelse om att ägaren och innehavaren av ett allmänt område skall jämföras med ägaren och innehavaren av en fastighet då denna paragraf tillämpas. T.ex. kommunens rättigheter och skyldigheter när det gäller gator och andra allmänna områden motsvarar således fastighetsägarens och fastighetssinnehavarens rättigheter och skyldigheter.

162 §. *Ändring och avlägsnande av samhällstekniska anordningar.* Paragrafen ger kommunens byggnadstillsynsmyndighet rätt att besluta om ändring av placeringen eller avlägsnande av en ledning eller anordning enligt 161 §. I den övriga lagstiftning som gäller servitut har olika ändringssituationer beaktats på motsvarande sätt.

163 §. *Placeringen av mindre anordningar.* De bestämmelser som gäller placering, ändring och avlägsnande av samhällstekniska anordningar skall också tillämpas på anbringande av fästen för belysnings- och trafikledningar, trafikmärken samt trafikanordningar och orienteringstavlor. Bestämmelserna skall också gälla mindre delar av gatukonstruktioner såsom mindre ramper eller delar av en stödmur.

164 §. *Samreglering av fastigheter.* Det finns ingen lagstiftning om fastigheters gemensamma anläggningar i vårt land. I paragrafen föreslås bestämmelser om regleringar som är gemensamma för flera fastigheter, som på sätt och vis motsvarar detta och skall gälla gemensam användning av utrymmen som hänförs till ett kvartersområde, en del av ett sådant eller en lägenhet som ansluter sig till fastigheten. En allmän förutsättning för arrangemanget är att genomförandet av detaljplanen kräver det. Initiativet till en gemensam reglering skall komma från fastighetsägaren och de andra fastighetsägarna eller fastighetsinnehavarna skall höras med anledning av det.

Beslutet om samreglering skall fattas av kommunens byggnadstillsynsmyndighet och till beslutet skall höra en särskild regleringsplan. I den skall bestämmas om de praktiska villkoren för samregleringen, dvs. hur området eller lägenheten skall användas, istandsättas och underhållas samt hur kostnaderna för regleringen skall fördelas och betalas.

En samreglering kan gälla tjänster som

flera fastigheter behöver, såsom bilparkering, rum som ökar boendetrivseln, gemensam bastu och tvättstuga samt också ordnandet av gårdsområde till ett öppet område för gemensamt bruk t.ex. i ett slutet kvarter. I praktiken är bestämmelsen ägnad att främja fastigheters frivilliga avtalsarrangemang.

En särskild förutsättning för en samreglering är att den på ett bestående sätt främjar användningen av flera fastigheter och att den inte medför oskälig belastning för någon fastighet. Utgångspunkten är därför att några ersättningsfrågor vanligen inte skall hänföra sig till arrangemanget. Om meningsskiljaktigheter dock uppstår när det gäller frågan om ersättningar, skall frågan avgöras i den ordning som anges i inlösningslagen.

Bestämmelser om registreringen av sådana rättigheter som har stiftats genom ett beslut om samreglering skall utfärdas genom förordning.

165 §. *Ändring av det naturliga vattenflödet.* Då bebyggelsen blir tätare uppkommer allt oftare tvister som gäller ändring av det naturliga vattenflödet. Därför föreslås bestämmelser om ändring av den naturliga höjden på en fastighets markyta och andra åtgärder som ändrar det naturliga vattenflödet på fastigheten. I sådana fall skall fastighetens ägare sörja för att åtgärderna inte medför betydande olägenhet för grannarna. Om denna skyldighet försummas, skall kommunens byggnadstillsynsmyndighet på ansökan bestämma att olägenheten skall rättas till eller undanröjas.

Bestämmelsen är avsedd att tillämpas när åtgärden har att göra med att fastigheten används som byggplats. Enligt förslaget till 2 mom. skall bestämmelsen också gälla dem som äger gator, trafikområden och andra allmänna områden.

På de åtgärder som avses i paragrafen kan också de bestämmelser i vattenlagen som gäller dikning tillämpas delvis, så som framgår av 6 kap. 35 § vattenlagen. T.ex. beslut om ersättningar kan inte fattas i den ordning som anges i den föreslagna markanvändnings- och bygglagen.

## 22 kap. Vård av den byggda miljön

166 §. *Underhåll av byggnader.* Det föreslås att den bestämmelse som gäller skyldigheten att underhålla en byggnad preciseras. En byggnad jämte omgivning skall hållas i sådant skick att den fortgående uppfyller

kraven på hälsosamhet, säkerhet och användbarhet och inte medför miljöolägenheter eller förfular omgivningen. Formulerad på detta sätt berör bestämmelsen naturligtvis i första hand fastighetens ägare eller innehavare, och avsikten är inte att den aktiva myndighetstillsynen skall utvidgas jämfört med dagens läge. Med kravet på användbarhet avses inte att byggnaden t.ex. skall vara uppvärmd, utan att de byggnadstekniska förutsättningarna för användningen av byggnaden bibehålls.

De krav som med tanke på byggnadens livslängd ställs i 152 §, börjande med byggprodukternas egenskaper, framhäver också betydelsen av underhållsskyldigheten. Också den bruks- och serviceanvisning som gäller byggnaden ökar fastighetsägarens kunskaper och förmåga att sörja för ett planmässigt underhåll av byggnaden.

När det gäller skyddade byggnader finns i lagen bestämmelser om särskild omsorgsplikt. Den skall gälla sådana detaljer hos byggnaden och inre utrymmen som byggnadstillsynen normalt inte kan påverka. Bestämmelsen kan också begränsa en sådan användning av byggnaden som strider mot syftet med skyddet. Tillsynsskyldigheten ankommer delvis på de statliga och kommunala byggnadsskyddsmyndigheterna.

Om ovan nämnda underhållsskyldighet försummas, kan byggnadstillsynsmyndigheten, på samma sätt som för närvarande, bestämma att byggnaden skall repareras eller omgivningen snyggas upp. Denna myndighetsuppgift som hör till den s.k. efterhandstillsynen kommer att få en större betydelse. Om en byggnad utgör en uppenbar fara för säkerheten, skall det bestämmas att byggnaden skall rivras eller användningen av den förbjudas. I första hand ankommer tillsynen när det gäller hälsosamhet på den kommunala hälsoskyddsmyndigheten enligt hälsoskyddslagen (763/1994). Samarbetet med byggnadstillsynsmyndigheterna kommer naturligtvis att vara särskilt viktigt också i framtiden.

Som ett nytt instrument föreslås bestämmelser om undersökning av en byggnads skick. Innan en reparationsuppsmaning ges skall byggnadstillsynsmyndigheten, om det med tanke på hälsosamheten eller säkerheten är uppenbart nödvändigt, kunna bestämma att byggnadens skick skall undersökas för utredande av de reparationsåtgärder som har konstaterats vara nödvändiga. Syftet med

denna föregripande bestämmelse är att göra fastighetsägaren medveten om byggnadens tekniska egenskaper och det rätta sättet att reparera dem, om det finns orsak till det enligt bestämmelsen.

167 §. *Miljövård.* Enligt förslaget skall den byggda miljön användas i enlighet med bygglovet och hålls i snyggt skick. Den tillsynsmyndighet som kommunen förordnar skall övervaka de offentliga utomhusområdena och den byggda miljön med tanke på stads- och landskapsbilden. Myndigheten skall övervaka att trafikleder, gator, torg och öppna platser samt parker och områden avsedda för vistelse utomhus uppfyller de krav som ställs på en bra stadsbild och trivsel. Den kommunala myndighetens verksamhet kan i detta avseende också bli föremål för tillsyn. Det föreslås dessutom bestämmelser om att trafiklederna för lätt trafik skall hållas fria från hinder och säkra. Genom bestämmelsen ändras inte gatu- och väghållarens underhållsskyldighet enligt den övriga lagstiftningen, som främst utgår från trafikens behov och krav.

I synnerhet i gamla stadsplaner och bygglov har arrangemangen när det gäller kvarterensområden eventuellt angetts endast mycket allmänt. Med tiden har det således varit möjligt att ordna gårdsområdena på ett mycket oenhetligt sätt motsvarande behoven och ändringar av användningssyftet vid respektive tidpunkt. Om regleringen av ett område är till avsevärd olägenhet för regleringen av markanvändningen, skall kommunens byggnadstillsynsmyndighet kunna bestämma att användningen av området skall regleras på nytt och området sättas i stånd. Regleringen av ett kvartersområde kan endast gälla olika funktioner och med den kan inga ingrepp göras i ägo- eller besittningsförhållandena. En förutsättning för ett sådant förordnande är att regleringen inte är uppenbart oskäligen för fastighetsägaren. Också när det gäller denna bestämmelse är betydelsen den att enskilda initiativ som t.ex. gäller iståndsättning av gårdsområden på detta sätt kan främjas.

På motsvarande sätt som i den gällande lagstiftningen föreskrivs om bygglovet betydelse också vid användningen av tomten eller byggplatsen efter byggandet. Enligt förslaget får de områden som i bygglovet har anvisats för planteringar, lekplatser, vistelseområden och andra områden som inverkar på boendetrivseln inte inskränkas. Om

önskan är att göra så, kräver detta en ändring av bygglovet till den del som gäller situationsplanen. Likaså skall de trafikförbindelser som har anvisats i bygglovet och är avsedda för uttryckningsfordon eller servicekörningar hållas i körbart skick.

168 §. *Lätta konstruktioner och mindre anläggningar.* Lätta konstruktioner och mindre anläggningar som inte är byggnader skall omfattas av den kommunala byggnadstillsynsmyndighetens s.k. efterhandstillsyn. Enligt förslaget skall dessa uppfylla skäligena krav på hälsosamhet, säkerhet och utseende. Konstruktionen och anläggningen skall också passa in i omgivningen och får inte störa trafiken.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan bestämma att en konstruktion eller anläggning som strider mot ovan nämnda bestämmelser skall avlägsnas eller ändras så att den överensstämmer med lagens krav. Till sina utgångspunkter motsvarar bestämmelsen gällande lagstiftning.

169 §. *Lagring utomhus.* Bestämmelsen om lagring utomhus motsvarar i princip gällande bestämmelser. Som ytterligare en förutsättning föreslås att lagringen inte heller får störa den omgivande bosättningen.

På ett detaljplaneområde får ett område inte användas för störande lagring eller lagring som förfular omgivningen eller för långvarig eller omfattande förvaring av varor utomhus, om inte något annat följer av detaljplanen. Genom denna bestämmelse begränsas markanvändningen i ett planområde så att den mark som står tom i ett område som har avsatts för boende eller affärsverksamhet eller det område som har planerats som park inte används för sådan störande lagring som avses i bestämmelsen.

170 §. *Oavslutat byggnadsarbete och övergivna byggnader.* De bestämmelser som gäller oavslutade byggnadsarbeten och övergivna byggnader motsvarar gällande lagstiftning med vissa ändringar och preciseringar.

Om ett påbörjat byggnadsarbete eller andra åtgärder inte har slutförts innan tillståndet eller myndighetsgodkännandet förfaller, skall kommunens byggnadstillsynsmyndighet ålägga den som saken gäller att inom utsatt tid slutföra arbetet eller vidta andra åtgärder som är nödvändiga med tanke på hälsosamheten, säkerheten eller de olägenheter och störningar som åsamkas miljön. Bestämmelsen ger byggnadstillsynsmyndigheten, trots att den genomförandetid som hänför sig till

tillståndet har förfallit, rätt att bestämma att arbetet skall slutföras. Då detta dessutom innebär att en enskild åläggs investeringar, blir ett förordnande om att arbetet skall slutföras sällan tillämpligt och gäller i så fall nästan färdiga byggnader. Som första-handsskyldigheter kommer andra åtgärder, som kan gälla byggande av staket samt upp- och istandsättning av byggplatsen.

Om byggnaden har förstörts helt eller delvis, byggnadsarbetet lämnats på hälft eller användningen av byggnaden upphört, skall byggplatsen med omgivning sättas i sådant skick att den inte äventyrar säkerheten eller förfular omgivningen. Byggnaden skall också i tillräcklig mån skyddas mot väder och vind och eventuell skadegörelse. När det gäller en byggnad som inte längre används innebär omsorgsplikten bl.a. att en oanvänd byggnad inte avsiktligt får lämnas att förfalla. Skydd mot eventuell skadegörelse innebär främst att byggnaden hålls låst och annars skyddas mot obehörig vistelse.

## 23 kap. Undantag

*Allmänt.* De bestämmelser som gäller undantag följer lagens grundtanke om att det kommunala beslutsfattandet skall stärkas. Också i de bestämmelser som gäller undantag är det således huvudsakligen den kommunala myndigheten som har beslutanderätt. I vissa sakgrupper är det dock den regionala miljöcentralen som har beslutanderätt och den har alltid möjlighet att genom ändringssökande hänskjuta ett kommunalt undantagsbeslut till förvaltningsdomstolen för prövning.

Avsikten med den reglering som framhäver det kommunala beslutsfattandet i planlägningsärenden är också att allmänt minska behovet av undantag, eftersom ändring och uppgörande av detaljplaner och generalplaner i sin helhet omfattas av kommunens egen beslutanderätt. I de bestämmelser som gäller uppgörande av planer eftersträvas en inre flexibilitet i planerna och undvikande av alltför stor detaljrikedom, vilket också leder till att behovet av undantag minskar.

De två typer av undantagslov som regleras i byggnadslagen - undantagslov för tätbebyggelse och allmänt undantagslov - ersätts å ena sidan med de bestämmelser om undantag som ingår i detta kapitel (allmänt undantagslov, 132 § byggnadslagen) och å andra sidan med den bestämmelse som gäller sär-

skilda förutsättningar för bygglov i områden som behöver planeras (undantagslov för tätbebyggelse, 5 § byggnadslagen). De bestämmelser som gäller byggande i områden som behöver planeras motsvarar dock inte ett undantagslov enligt byggnadslagen, utan de är särskilda förutsättningar för bygglov, även om de kan prövas också separat från bygglovsförfarandet.

171 §. *Rätt att bevilja undantag.* Bestämmelsen om rätt att bevilja undantag fastställer allmänt befogenheten att bevilja undantag och reglerar befogenhetsfördelningen i undantagsfrågor mellan de kommunala och statliga myndigheterna. Huvudregeln enligt den föreslagna lagen är kommunalt beslutsfattande i undantagsärenden. I 2 mom. finns bestämmelser om undantag från denna huvudregel. Då är det en statlig myndighet, dvs. den regionala miljöcentralen som har rätt att bevilja undantag.

Inom kommunen får kommunen på ett sätt som lämpar sig för kommunens organisation bestämma vilken myndighet som skall bevilja undantag. Vanligast torde vara att kommunstyrelsen eller byggnadstillsynsmyndigheten är den myndighet som beviljar undantag, men det kan också vara någon annan kommunal nämnd eller kommunfullmäktige. Då den kommunala myndigheten utses bör naturligtvis tillräcklig uppmärksamhet fästas vid rättsskyddsfaktorer och därutöver också vid hur kommunens undantagsförfarande anknyter till organiseringen av den förhandstillsyn som gäller byggande och andra åtgärder.

Den bestämmelse som gäller rätten att bevilja undantag möjliggör undantag från bestämmelser, förbud och inskränkningar enligt denna lag, de må sedan grunda sig på lag, förordning, plan, byggnadsordning eller andra beslut eller föreskrifter. Bestämmelsen motsvarar 132 § byggnadslagen. I förhållande till dessa allmänna undantagsbestämmelser regleras dock planeringsbehovsärenden genom specialbestämmelser, och undantag från planeringsbehovet kan inte göras med stöd av dessa bestämmelser. Samma princip gäller tillstånd för miljöåtgärder.

När det gäller planläggningsskyldigheten i strandområde, dvs. när det är fråga om uppförande av en nybyggnad i ett strandområde, skall rätten att bevilja undantag ankomma på den regionala miljöcentralen. I propositionen följs således linjen i de ändringar som gjordes i byggnadslagen i samband med att den

nya naturvårdslagen stiftades.

Avvikelse i högre än ringa grad från den byggrätt som angetts i detaljplanen kräver också undantag som beviljas av den regionala miljöcentralen. Ett av syftena med denna bestämmelse är också att planen i fråga i regel bör ändras om önskan är att avvika från byggrätten. En ändring av planerna är i sin helhet beroende av kommunens egen prövning enligt det system som ingår i denna lag. Mindre avvikelser från byggrätten kan beviljas i samband med att bygglov beviljas. Då är det den kommunala byggnadstillsynsmyndigheten som är behörig myndighet. Frågan om vad som är en mindre avvikelse måste naturligtvis prövas från fall till fall.

Undantag från en planbestämmelse som gäller skydd av en byggnad är möjligt endast genom beslut av den regionala miljöcentralen. När det gäller byggnadsskydd är det vanligen fråga om skyddsintressen som berör flera kommuner. Därför kan beslutsfattandet inte lämnas beroende av det kommunala beslutsfattandet.

Beviljande av undantag omfattas inte heller av kommunens befogenhet om det är fråga om byggförbud enligt 53 § 3 mom. som föranleds av godkännande av en detaljplan och är i kraft till dess beslutet har vunnit laga kraft. I ett sådant område är innehållet i det kommunala beslutet bekant, men innehållet i planen kan fortfarande, i synnerhet på grund av att ändring sökts, vara tvistigt. I dessa fall är det den regionala miljöcentralen som har beslutanderätt.

172 §. *Förutsättningarna för undantag.* Det föreslås separata bestämmelser om de rättsliga förutsättningarna för undantag vid sidan av den befogenhetsbestämmelse som gäller undantag, som också den innehåller en viktig förutsättning för undantag, dvs. att undantag kan beviljas av särskilda skäl. I lagen anges inte vilka de särskilda skälen är, utan deras existens skall alltjämt prövas från fall till fall och den förvaltnings- och rättspraxis enligt byggnadslagen som gäller särskilda skäl styr tillämpningen av bestämmelsen. Till förutsättningarna för undantag hänförs sig också att undantag kan beviljas, dvs. samtycke till undantag behöver inte alltid ges även om förutsättningarna enligt denna paragraf föreligger. Det är således till en del - särskilda skäl och uttrycket "kan" - fråga om ändamålsenlighetsprövning, som grundar sig på bestämmelsen om rätt att bevilja un-

dantag. Rättsprövningen vid det beslutsfattande som gäller undantag utgörs av de förutsättningar för undantag som ingår i denna paragraf och som kan delas in i förutsättningar som gäller planeringen av områdesanvändningen, skyddsmässiga förutsättningar och förutsättningar som gäller verkningarna.

Den första förutsättningen för undantag utgörs av faktorer som hänför sig till omständigheter som gäller planläggningen och allmänna områdesanvändning. Undantaget får således inte medföra olägenheter för planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Bedömningen av olägenheterna beror på det enskilda fallet, men förfarandet enligt byggnadslagen styr tolkningen av bestämmelsen. De förutsättningar som gäller planläggning är förknippade med prövning som påminner om bedömning av ändamålsenligheten, men de omfattas huvudsakligen av den rättsliga prövningen.

De skyddsmässiga förutsättningarna för undantag gäller naturskydd och skydd av den byggda miljön. I ingetdera fallet får undantaget försvåra uppnåendet av målen för skyddet. Det är fråga om rättsprövning, även om bedömningen av när uppnåendet försvåras ger den som tillämpar bestämmelsen omfattande prövningsrätt.

De mål som gäller naturskyddet hänför sig oftast till områden som omfattas av en naturvårdsplan enligt naturvårdslagen, platser där hotade arter förekommer, skydd av naturtyper samt områden som hör till Natura 2000 och för vilka också naturvårdslagen har ett eget tillståndssystem. De mål som gäller naturskyddet kommer fram också i områdena för de naturskyddsprogram som statsrådet godkänner och som inte omfattas av tillståndssystemen enligt naturvårdslagen.

De mål som gäller skyddet av den byggda miljön kommer fram då det är fråga om ett objekt som omfattas av skydd enligt den föreslagna lagen, den tidigare byggnadslagen eller byggnadsskyddslagen. Ett sådant objekt i fråga om vilket ett slutligt skyddsbeslut inte ännu har fattats kan också omfattas av denna bestämmelse.

Det är förbjudet att bevilja undantag, om undantaget skulle leda till byggande med betydande verkningar eller annars skulle ha avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga verkningar. I denna bestämmelse är det fråga om ett slags

ovillkorligt hinder för beviljande av tillstånd. Med byggande med betydande verkningar avses i bestämmelsen byggande som fullständigt avviker från omgivningen, t.ex. ett höghus i ett småhusområde eller en stor lagerbyggnad i ett bostadsområde. Övriga miljökonsekvenser och andra verkningar kan hänföra sig till mångahanda konsekvenser som undantaget kan ha. T.ex. en stor detaljhandelsenhet skall anses ha sådana konsekvenser. Övriga miljökonsekvenser kan t.ex. hänföra sig till trafiken, buller, miljöutsläpp och andra störningar.

173 §. *Undantagsförfarande.* De bestämmelser som gäller undantagsförfarandet är särskilda procedurbestämmelser. De hänför sig å ena sidan till hörande av berörda parter och å andra sidan till hörande av myndigheterna. Närmare bestämmelser skall dessutom utfärdas genom förordning. De bestämmelser som gäller undantagsförfarandet skall iakttas i tillämpliga delar också när det gäller planeringsbehovsärenden.

Innan undantag beviljas skall grannarna och andra vilkas boende, arbete eller övriga förhållanden i betydande grad kan påverkas av undantaget höras. Dessa skall informeras om en ansökan om undantag, varvid de som saken gäller har möjlighet att skriftligen inkomma med anmärkningar med anledning av ansökan.

I undantagsärenden skall utlåtande alltid begäras av den regionala miljöcentralen när det är fråga om ärenden enligt 3 mom. Det är fråga om sådana intressen som berör flera kommuner och i fråga om vilka det är nödvändigt att utreda den regionala miljöcentralens ståndpunkt. Det är fråga om ett med tanke på naturskyddet betydande område enligt bestämmelsen, om området hör till ett riksomfattande skyddsprogram, det är fråga om ett område med skyddad naturtyp enligt naturvårdslagen, en plats där en art som kräver särskilt skydd förekommer eller ett landskapsvårdsområde. Ett med tanke på byggnadsskyddet betydande objekt eller område är i fråga, om undantaget gäller en byggnad som är skyddad i planen eller med stöd av byggnadsskyddslagen eller en byggnad som har klassificerats som värdefull vid den riksomfattande inventeringen. I fråga om dessa objekt omfattas undantag från andra bestämmelser än en skyddsbestämmelse i planen av kommunens befogenheter till den del något annat inte bestäms med stöd av byggnadsskyddslagen, om det är fråga om ett objekt



som har skyddats med stöd av den.

Utlåtande av den regionala miljöcentralen skall begäras också annars då undantaget i betydande mån gäller dess verksamhetsområde.

Utlåtande av landskapsförbundet skall begäras om det är uppenbart att undantaget i betydande mån gäller dess verksamhetsområde. Då betydande avvikelser görs från landskapsplanen behövs utlåtande av landskapsförbundet.

När det gäller andra myndigheter (t.ex. vägverket och museiverket) skall utlåtande begäras om undantaget i betydande mån gäller deras verksamhetsområde.

Utlåtande av grannkommunen skall begäras, om undantaget i betydande mån inverkar på markanvändningen i den. Det är fråga om betydande verkningar om t.ex. sådana undantag beviljas på kommunernas gränsområden som t.ex. kan ha konsekvenser för trafiken.

Myndigheterna skall ge sitt utlåtande inom två månader. Det är nödvändigt att fastställa tiden för utlåtandena så att ärendena kan avgöras så snabbt som möjligt och så att den myndighet som skall ge ett utlåtande inte onödigt kan fördröja ärendets behandling.

Då den regionala miljöcentralen är den myndighet som beviljar undantag skall den utöver ovan nämnda eventuella utlåtanden som är beroende av prövning dessutom alltid begära utlåtande av den berörda kommunen. Då de som saken gäller hörs skall bestämmelserna i 1 mom. iakttas.

174 §. *Undantagsbeslut och meddelande om det.* Avsikten är att i bestämmelsen framhäva att beslutet skall motiveras på det sätt som förvaltningsprocesslagen förutsätter. I undantagsbesluten är det nödvändigt att fästa särskild uppmärksamhet vid en tillräcklig och tydligt angiven motivering både med tanke på sökandens rättsskydd och rättsskyddet för dem som har rätt att anföra besvär.

I överensstämmelse med hävdvunnen praxis konstateras i 1 mom. möjligheten att i beslutet ta in nödvändiga bestämmelser och villkor.

I paragrafen finns dessutom bestämmelser om delgivning av beslutet och meddelande om det till sökanden, myndigheterna, dem som lämnat in anmärkningar och dem som särskilt har begärt det. I paragrafen finns också bestämmelsen om att på kommunens undantagsbeslut tillämpas vad som i 145 § bestäms om tillstånds- och tillsynsavgift.

175 §. *Mindre undantag i samband med bygglov.* Syftet är att minska behovet av undantag och utvidga användningsområdet för den bestämmelse som gäller mindre undantag. Bakom dessa mål ligger befogenhetsfördelningen enligt denna lag mellan de statliga och kommunala myndigheterna.

Bestämmelsen om förutsättningarna för undantag gäller också mindre undantag. I samband med byggnadstillsynsmyndighetens beslutsfattande när det gäller mindre undantag skall det ses till att undantaget inte strider mot de förutsättningar som hänför sig till områdesplaneringen eller försvårar uppnåendet av de mål som nämns i bestämmelsen. Ett mindre undantag torde mycket sällan ha sådana följder. Detsamma gäller påföljderna enligt 2 mom. i den bestämmelse som gäller förutsättningarna för undantag. När det gäller mindre undantag är det dock skäl att fästa uppmärksamhet vid att undantaget inte försvårar uppnåendet av de mål som gäller skyddande av den byggda miljön. Undantaget får inte heller innebära att de centrala krav som ställs på byggandet åsidosätts.

Ett beslut som gäller mindre undantag skall fattas i samband med beslutet om bygglov. I detta sammanhang är det möjligt att i ringa mån avvika från alla bestämmelser, förbud eller andra inskränkningar.

Bestämmelsen motsvarar 132 § 4 mom. byggnadslagen som innehåller en bestämmelse som gäller mindre undantag.

176 §. *Tillfälliga byggnader.* Begreppet tillfällig byggnad och tillståndsförarandet motsvarar bestämmelserna i den gällande lagen och förordningen.

## 24 kap. Tvångsmedel och påföljder

177 §. *Förordnande för uppfyllande av planeringsförpliktelsen.* I lagen föreslås, på samma sätt som i byggnadslagen, en bestämmelse om miljöministeriets möjlighet att utfärda förordnanden för en kommun, om kommunen inte fullgör den planeringsskyldighet som fastställs i lagen. Ministeriet kan fastställa en tid inom vilken kommunen skall fatta beslut om byggnadsordning eller en plan.

En förutsättning för fastställande av en tidsfrist är, utöver att den lagbestämda skyldigheten har försummats, att försummelsen försvårar uppnåendet av de mål för områdes-

planeringen eller styrningen av byggandet som ställs i lagen. Om inte förordnandet iaktas, kan ministeriet vid vite ålägga kommunen att göra det.

Förordnandet kan på motsvarande sätt gälla landskapsförbundet i fråga om en landskapsplan.

I ett område där ett förordnande enligt 1 mom. har utfärdats råder byggförbud och åtgärdsinskränkning som hänför sig till uppgörande eller ändring av en plan. Den föreslagna bestämmelsen om detta i 5 mom. överensstämmer med gällande lag.

178 §. *Förordnande för uppnående av ett riksomfattande mål för områdesanvändningen.* I bestämmelsen föreslås att procedurer skall fastställas med hjälp av vilka sådana lösningar i fråga om markanvändningen som med tanke på allmänt intresse är nödvändiga för uppnåendet av ett riksomfattande mål för områdesanvändningen kan genomföras då sådana lösningar inte har kunnat nås i landskapsplanen eller den kommunala planläggningen. Det kan anses vara nödvändigt att fastställa de procedurer som hänför sig till detta också av den anledningen att genomförandet av de internationella överenskommelser som binder Finland skall kunna säkerställas också i fråga om de lösningar som gäller markanvändningen.

Principen är att det landskapsförbund eller den kommun som uppgör planen skall ha primär beslutanderätt i fråga om på vilket sätt det riksomfattande målet skall uppnås.

179 §. *Förordnande för fullgörande av gatuhållningsskyldigheten.* Bestämmelser om kommunens gatuhållningsskyldighet föreslås i 84 och 86 §. I överensstämmelse med den gällande byggnadslagen föreslås i lagen en bestämmelse om procedurerna vid eventuell försummelse av denna skyldighet. Den regionala miljöcentralen kan vid vite ålägga kommunen att fullgöra sin skyldighet. En förutsättning är att försummelsen kan medföra olägenheter för hälsosamheten eller säkerheten eller någon annan särskild olägenhet för regleringen av markanvändningen eller trafiken.

180 §. *Avbrytande av byggnadsarbete.* Bestämmelsen om avbrytande av byggnadsarbete motsvarar principerna i den gällande lagstiftningen. Förordnande om avbrytande skall dock ges skriftligen.

Om ett byggnadsarbete påbörjas eller genomförs eller någon annan åtgärd vidtas eller slutförs i strid med denna lag eller de

bestämmelser som utfärdats med stöd av den eller i strid med ett beviljat tillstånd eller myndighetsgodkännande, har byggnadsinspektören eller någon annan kommunal tjänsteinnehavare som sköter byggnadstillsynen rätt att avbryta arbetet enligt förslaget. Beroende på fallet kan avbrottet gälla allt byggnadsarbete eller någon del därav med beaktande av syftet med förvaltningstvång.

Den kommunala byggnadstillsynsmyndigheten skall utan dröjsmål underrättas om att byggnadsarbetet har avbrutits. Denna skall besluta om avbrottet skall fortgå. Byggnadstillsynsmyndighetens beslut skall iaktas trots att ändring söktes, om inte besvärmyndigheten beslutar något annat. Syftet med bestämmelsen är ett så effektivt förvaltningstvång som möjligt och också ett tillräckligt rättskydd då ett byggnadsarbete avbryts. Nedan föreslås bestämmelser om polisens handräddning bl.a. i situationer som gäller förvaltningstvång och förutsätter omedelbart verkställande.

181 §. *Marknadstillsyn.* Som marknadstillsynsmyndighet när det gäller byggprodukter fungerar miljöministeriet och i lagen föreslås att de skyldigheter som direktivet om byggprodukter medför för medlemsstaterna skall ankomma på det. Bestämmelser om möjligheten att överföra marknadstillsynsuppgifterna på någon annan myndighet och likaså om den detaljerade organiseringen av uppgifterna skall utfärdas genom förordning.

Om CE-märkning av en byggprodukt har använts utan grund, kan marknadstillsynsmyndigheten förbjuda att produkten överläts eller används vid byggande tills det finns sakliga förutsättningar för att använda märkningen. Om det uppkommer misstankar om att en produkt inte uppfyller de krav som ställs på den kan åtgärderna också gälla s.k. fortsatt första kontroll.

Om ovan nämnda situation, dvs. ogrundad användning av CE-märkning, fortgår, kan marknadstillsynsmyndigheten förbjuda försäljning av produkten eller annan överlåtelse av en sådan produkt i samband med näringsverksamhet. Den som importerar eller tillverkar byggprodukten kan också åläggas att vidta åtgärder för att dra bort produkterna från marknaden eller bringa dem i överensstämmelse med kraven. Dessa relativt stränga marknadstillsynsåtgärder kan ofta kräva att byggproduktens egenskaper utreds eller undersöks. Det föreslås därför att den som importerar byggprodukten skall svara

för de kostnader som åsamkas staten av utredningar som visat sig vara befogade. Kostnaderna kan indrivnas i den ordning som anges i lagen om indrivning av skatter och avgifter i utsökningsväg (367/1961).

I praktiken torde marknadstillsynen delvis kunna skötas utgående från den information som erhållits i samband med myndigheternas tillsyn över byggandet. De som importerar och tillverkar produkterna ger också för sin del akt på konkurrenternas verksamhet. Enligt förslaget skall kommunens byggnadstillsynsmyndighet övervaka användningen av byggprodukter och vid behov informera miljöministeriet om konstaterade missförhållanden i samband med användningen av CE-märkningen.

Ovan nämnda bestämmelser om marknadstillsynen motsvarar principerna i den gällande lagen. Tillsynsuppgiften begränsas så att den gäller ogrundad användning av CE-märkning. När det gäller produkter utan CE-märkning torde den lagstiftning som gäller produktsäkerhet och produktansvar, konsumentskydd och farliga ämnen tillsammans med myndigheternas tillsyn över byggandet för sin del medverka till att odugliga byggprodukter inte finns på marknaden. Kommunens uppgifter vid deltagandet i marknadstillsynen motsvarar gällande lag.

182 §. *Vite och hot om tvångsutförande.* I paragrafen finns bestämmelser om s.k. indirekt förvaltningstvång.

Om någon vidtar åtgärder som strider mot den föreslagna lagen eller de bestämmelser som har utfärdats med stöd av den eller försummar en på dessa baserad skyldighet, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet och miljöministeriet i egenskap av marknadstillsynsmyndighet genom sitt beslut ålägga den som tredskas att inom utsatt tid rätta vad han har gjort eller försummat. Enligt bestämmelsen skall ministeriet tillgripa förvaltningstvång också då marknadstillsynen har överförts på någon annan myndighet.

Ett förbud eller ett förordnande som myndigheten har utfärdat kan förenas med vite eller hot om att den försummade åtgärden kommer att vidtas på den försumliges bekostnad. Av dessa medel torde vite bli vanligare än hot om tvångsutförande på samma sätt som för närvarande. I övrigt skall vite-lagen (1113/1990) iakttas i dylika fall.

De bestämmelser som gäller vite och hot om tvångsutförande motsvarar principerna i den gällande lagen.

183 §. *Inspektionsrätt.* Bestämmelserna om inspektionsrätt motsvarar principerna i den gällande lagen. I bestämmelsen föreslås också att marknadstillsynsmyndigheten skall ha inspektionsrätt i ärenden som gäller byggprodukter.

För utförande av ett tillsynsuppdrag enligt den föreslagna lagen skall kommunens byggnadstillsynsmyndighet ha rätt att få tillträde till byggnadsobjektet och utföra inspektioner och undersökningar där. Fastän en motsvarande bestämmelse har saknats har byggnadstillsynsmyndigheten i praktiken ansetts ha haft rätt att få tillträde till byggnadsobjektet. Att inspektionsverksamheten koncentreras till stickprovskontroller talar också för att saken uttryckligen skall regleras i lag.

Om det finns grundad anledning att misstänka att de bestämmelser eller förbud som gäller byggande eller underhåll av byggnader har överträtts, skall byggnadstillsynsmyndigheten ha rätt att få tillträde också till byggnader och lokaliteter. Byggnadens eller lokaliteternas ägare och innehavare skall underrättas om inspektionen minst ett dygn i förväg. Den föreslagna bestämmelsen är relativt sträng. Härmed avses dock inte sådan inspektionsverksamhet som kan jämföras t.ex. med brandsyn eller annan lagenlig inspektionsverksamhet. Det finns inte heller behov av ett lika långt gående tillträde till de inre utrymmena i en byggnad som vid inspektioner med tanke på hälsosamheten. Grundad anledning kan föreligga t.ex. om det konstateras att byggnadens användnings-syfte har ändrats utan tillstånd eller det finns tvingande skäl att inspektera byggnadens säkerhet.

Marknadstillsynsmyndigheten skall ha rätt att i en affär, ett lager och i importörens och tillverkarens lokaliteter få byggprodukten, de handlingar som hänför sig till tillverkningen av den och andra handlingar samt annat material som är nödvändigt för bedömning av produkten till påseende. Denna myndighet skall också ha rätt att göra inspektioner och undersökningar i anslutning till marknadstillsynen. Inte heller i detta sammanhang eftersträvas någon aktiv marknadstillsyns-verksamhet. Byggprodukterna används inte direkt av konsumenterna och de är inte heller, då de finns på marknaden, vanligen farliga för hälsa och säkerhet på ett sådant sätt att inte snabba ingripanden är möjliga redan med stöd av den övriga lagstiftningen. Be-

stämmelsen är främst avsedd för att säkerställa myndighetens befogenheter i en marknadstillsynssituation.

Bestämmelser om polisens skyldighet att ge handräckning föreslås nedan. Genom förordning skall bestämmelser utfärdas om att marknadstillsynsmyndigheten samt byggnadsinspektören och andra tjänsteinnehavare som utför byggnadstillsynsuppgifter på begäran skall styrka sin identitet och sin tjänsteställning då de utför uppgifter i anslutning till verkställigheten av denna lag.

184 §. *Handräckning.* Bestämmelsen om handräckning av polisen motsvarar gällande lag kompletterad med tillägg som gäller marknadstillsynsmyndigheten.

185 §. *Straff.* Straffbestämmelserna överensstämmer med gällande lag. I förslaget har dock de bestämmelser som utgör rekvisit för byggnadsförseelse preciserats. Den som utan ett sådant tillstånd eller en sådan anmälan som förutsätts i den föreslagna lagen börjar bygga eller vidtar någon annan åtgärd som strider mot den föreslagna lagen eller bestämmelser som har utfärdats med stöd av den eller annars försummar en i dessa fastställd skyldighet som gäller byggande eller miljövärd, skall för byggnadsförseelse dömas till böter. Straffhotet skall bl.a. gälla brott mot de bestämmelser och villkor som anges i tillståndet.

Straffpåföljden är relativt ringa. De ekonomiska fördelarna för byggandet då bestämmelser uppsåtligen överträds är dock sådana att de inte effektivt torde gå att förhindra med straffpåföljder eller hot om sådana. Myndigheternas tillsyn över byggandet och behörigheten att ingripa i förseelser skall fortfarande vara det primära medlet mot uppsåtligt missbruk eller överträdelse av byggnadsdisciplinen.

I övrigt överensstämmer den föreslagna bestämmelsen med gällande lag.

186 §. *Anmälan för väckande av åtal.* Bestämmelsen överensstämmer med gällande lag med ändringar som gäller ordalydelsen.

## 25 kap. Ändringssökande och myndighetens rättelseuppmaning

*Allmänt.* Den viktigaste ändring som gäller planläggningen hänger samman med de allmännare målen för reformen. dvs. ökning av kommunernas beslutanderätt i fråga om planläggningen och beslutsfattande i övrigt. Detta allmänna mål att öka den kommunala

beslutanderätten påverkar också bland annat regleringen av ändringssökandet.

I det nya besvärssystemet för planläggningen anförs besvär hos länsrätten över den plan som hör till den kommunala beslutanderätten och som enligt det nya systemet inte sänds för fastställelse av en statlig myndighet, dvs. stadsplanen eller generalplanen. Besvärsvägen leder således direkt till domstolen, inte först till en statlig myndighet. Länsrättens beslut kan vidare överklagas hos högsta förvaltningsdomstolen, dvs. besvärsvägen går helt på domstolslinjen.

Besvärssystemet för en landskapsplan och en för flera kommuner gemensam generalplan, och som skall föras till miljöministeriet för fastställelse, förblir som nu, dvs. besvärsvägen följer fastställelsevägen. Miljöministeriets beslut kunde vidare överklagas hos högsta förvaltningsdomstolen.

I regleringen av ändringssökandet finns också flera särskilda bestämmelser som avviker från regleringen i byggnadslagen och som gäller besvärsrätten. Syftet med dessa bestämmelser är att utöka kretsen av besvärskrävt för att garantera ett omfattande formellt rättsskydd samt medborgarnas och myndigheternas möjlighet att få ett kommunalt avgörande till prövning i en förvaltningsdomstol.

187 §. *Rättelseyrkande.* Rättelseyrkande hör inte till det egentliga besvärssystemet, utan det är på sätt och vis fråga om kommunens interna förvaltningsförfarande, genom vilket en tjänsteinnehavares beslut förs till avgörande av en kommunal myndighet. Bestämmelsen om rättelseyrkande hör till den reglering som möjliggör delegering av beslutanderätt och som särskilt gäller tillståndsärenden beträffande byggande och åtgärder. I sådana ärenden är det möjligt att överföra vanligtvis den kommunala byggnadstillsynsmyndighetens beslutanderätt till en tjänsteinnehavare som fattar beslutet i ärendet. Genom rättelseyrkande förs ett sådant beslut till avgörande av byggnadstillsynsmyndigheten. Myndigheten fattar med anledning av rättelseyrkandet sitt beslut i saken, och detta beslut kan bli föremål för egentligt ändringssökande. Rättelseyrkandet är oftast ett förstadium före egentligt ändringssökande, också om det naturligtvis är möjligt att byggnadstillsynsmyndigheten omfattar ändringssökandens åsikt och ändrar tjänsteinnehavarens beslut. Rättelseyrkande är dock en obligatorisk fas före egentligt

ändringssökande.

Rätten att framställa rättelseyrkande avgörs enligt de nedan reglerade särskilda bestämmelserna om besvärsmått.

I byggnadslagen finns bestämmelserna om rättelseyrkande i 139 a §.

188 §. *Sökande av ändring i beslut om godkännande av planer och byggnadsordningar.* Beträffande beslut som gäller godkännandet av en plan finns två från varandra avvikande system när det gäller myndigheterna. Denna tudelning beror på att en landskapsplan och för flera kommuner gemensam generalplan skall föras till miljöministeriet för fastställelse, medan andra planer inte behöver fastställas och kommunens godkännande beslut i detta avseende är slutligt.

Besvär som gäller godkännande av en generalplan eller en detaljplan anförs hos länsrätten. Det är fråga om kommunalbesvär enligt 90 § kommunallagen. Kommunalsbesvär kan anföras endast på laglighetsgrund. Enligt 90 § 2 mom. kommunallagen får besvär anföras på följande grunder: 1) beslutet har tillkommit i felaktig ordning, 2) den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller 3) beslutet annars strider mot lag.

Grunderna för kommunalbesvär kan uppdelas i två grupper: besvärgrunder som gäller förfarandet och sakliga besvärgrunder som används också i fråga om beslut som gäller godkännande av en plan. Förfaringsfel kan i fråga om planläggningen gälla till exempel försummelse att iakttä förpliktande bestämmelser om planläggningsförfarandet. Sakliga fel, dvs. när det är fråga om att en myndighet har överskridit sina befogenheter eller beslutet annars är lagstridigt, hör samman med kraven på innehållet i planer som reglerats med flexibla normer. Innehållskraven uppställer nämligen en miniminivå för planens innehåll, som varje plan måste nå. Om denna miniminivå inte nås, bör planen anses vara lagstridig och beslutet att godkänna den kan upphävas på grund av ändringssökande.

När det är frågan om den miniminivå som reglerats genom flexibla normer, har domstolen omfattande prövningsrätt vad gäller lagstridigheten. Å andra sidan bör kommunen omsorgsfullt i ljuset av de flexibla normerna motivera planavgörandena både när planen utarbetas och i planbeskrivningen, så att onödigt ändringssökande kan undvikas. Också ändringssökanden bör fästa särskild

uppmärksamhet vid motiveringen av sina besvär. Grunderna bör basera sig på en bestämmelse som gäller planens innehåll.

Bestämmelsen gäller också godkännande av en byggnadsordning och även beträffande den tillämpas normerna för kommunalbesvär enligt kommunallagen. Det är alltså möjligt att söka ändring i ett beslut om godkännande av en byggnadsordning på laglighetsgrund i domstolssystemet.

Det är möjligt att i en instruktion överföra godkännande av detaljplan från kommunfullmäktige till kommunstyrelsen eller en nämnd. Kommunallagen tillåter i en sådan situation först ett internt kommunalt rättelseförfarande innan ordinarie besvär kan anföras. Med stöd av 88 § kommunallagen tillämpas dock inte detta förfarande, om ändring i den kommunala myndighetens beslut söks genom kommunalbesvär med stöd av någon annan lag. För klarhetens skull föreslås att det i 1 mom. bestäms att rättelseförfarande enligt kommunallagen inte skall tillämpas på ett beslut om godkännande av en detaljplan.

I lagen föreslås en bestämmelse om att besvär som gäller en detaljplan som kan anses vara viktig med tanke på bostadsbyggnad eller annars av samhälls- eller vikt skall behandlas i brådskande ordning. En motsvarande bestämmelse har sedan 1990 funnits i byggnadslagen.

Ändring i ett beslut som gäller godkännande av en landskapsplan eller för flera kommuner gemensam generalplan söks hos miljöministeriet genom besvär. I fråga om dessa planer beror besvärsvägen till förvaltningsmyndigheten på att dessa planer skall föras till miljöministeriet för fastställelse, och besvären behandlas i samband med fastställelsen. Vid ändringssökande tillämpas också beträffande dessa planer vad som i kommunallagen bestäms om kommunalbesvär. I fråga om en landskapsplan och en för flera kommuner gemensam generalplan motsvarar ändringssökandet i huvuddrag systemet enligt byggnadslagen.

Rätt att anföra besvär mot ett beslut som gäller en plan eller byggnadsordning har så som bestäms i 191 § kommunmedlemmarna, flera myndigheter samt sammanslutningar. En plan har i rättspraxis inte ansetts på så sätt personligen gälla ens dem vilka såsom markägare har anfört besvär att det godkännande beslutet borde ha delgivits dem genom ett separat tillkännagivande. På grund av att antalet orter där det bor eller finns be-

svärsberättigade kan vara stort, kan början av besvärstiden inte heller i fortsättningen baseras på ett personligt meddelande. På grund av planens och byggnadsordningens natur bör det finnas en enhetlig, gemensam frist för när besvärstiden börjar och slutar. Av denna orsak föreslås att besvärstiden för alla besvärsberättigade skall börja från det den kommunala myndighetens beslut om godkännande har lagts fram offentligt enligt 63 § kommunallagen. Om underrättande av kommunmedlemmarna, de som anfört anmärkning och övriga som begärt det av att en plan har godkänts bestäms i den föreslagna 67 §. Detta förfarande säkerställer att de som så önskar får kännedom om att planen har godkänts, vid sidan av offentliggörandet.

189 §. *Sökande av ändring i beslut om utvecklingsområden.* Ändring i ett sådant beslut om utvecklingsområde som inte gäller godkännande av en plan söks genom besvär på det sätt som bestäms i kommunallagen, dvs. det är fråga om kommunalbesvär.

190 §. *Sökande av ändring i andra beslut av en myndighet.* Huvudregeln vid anförande av besvär över ett annat beslut av en kommunal myndighet än ett beslut som gäller godkännande av en plan eller en byggnadsordning eller utseende av ett område till utvecklingsområde enligt 189 § skall enligt denna bestämmelse vara förvaltningsbesvär till länsrätten. Sådana beslut enligt den föreslagna lagen i fråga om vilka ändringsökandet bygger på denna bestämmelse är till exempel beslut om bygglov, beslut som fattats i ärenden som gäller åtgärdstillstånd, tillstånd för miljöåtgärder, undantag eller planeringsbehov. Den kommunala myndighet som fattar beslutet kan till exempel vara byggnadstillsynsmyndigheten eller kommunstyrelsen. Den regionala miljöcentralen har enligt denna lag beslutanderätten till exempel i ärenden som gäller undantag. Sökande av ändring i ett landskapsförbunds beslut om bygginskränkning enligt 33 § 3 mom. skall bygga också på denna bestämmelse.

Den kommunala myndighetens och den regionala miljöcentralens beslut överklagas hos länsrätten, vars beslut vidare kan överklagas hos högsta förvaltningsdomstolen.

Behörig länsrätt bestäms enligt 12 § förvaltningsprocesslagen, så att när den regionala miljöcentralens beslut överklagas är behörig länsrätt den inom vars domkrets största delen av området i fråga ligger.

Besvär över beslut som statsrådet och mil-

jöministeriet fattat enligt den föreslagna lagen kan anföras hos högsta förvaltningsdomstolen i enlighet med 7 § 1 mom. förvaltningsprocesslagen. Enligt nämnda lagrum får besvär anföras endast på den grunden att beslutet är lagstridigt.

Bestämmelsen om besvärsmätt för den myndighet som fattat beslutet säkerställer den kommunala myndighetens (byggnadstillsynsmyndigheten och övriga kommunala myndigheter som fattar beslut enligt denna lag) och den regionala miljöcentralens besvärsmätt, om länsrätten har ändrat myndighetens beslut eller upphävt det. Utan någon särskild bestämmelse kan frågan om huruvida besvärsmätt finns ge rum för tolkning. Om den myndighet som fattat beslutet saknar besvärsmätt i fråga om upphävande eller ändring av sitt eget beslut, kan allmän intresse bli oönskad vid ändringsökande till högsta förvaltningsdomstolen.

Vid ändringsökande iaktas dessutom vad som bestäms i förvaltningsprocesslagen. Förvaltningsprocesslagen skall förutom till den del det är fråga om besvär som anföras över länsrättens och statsrådets beslut också tillämpas till exempel beträffande bestämmelserna om besvärshänvisning (3 kap.) och anförande av besvär (5 kap.).

191 §. *Besvärsmätt i fråga om beslut som gäller godkännandet av planer och byggnadsordningar.* Huvudregeln för besvärsmätten ingår också beträffande planerna i 92 § kommunallagen, enligt vilken kommunalbesvär får anföras av den som ett beslut avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) samt av kommunmedlemmarna. Besvärsmätt har alltså enligt kommunallagen parterna och kommunmedlemmarna. En kommunmedlem är enligt 4 § kommunallagen: 1) de vars hemkommun enligt lagen om hemkommun (201/1994) kommunen är (kommuninvånare), 2) samfund, institutioner och stiftelser som har hemort i kommunen, samt 3) de som äger eller besitter fast egendom i kommunen.

Alla kommuninvånare kan således söka ändring i ett beslut som gäller godkännande av en detaljplan och generalplan samt byggnadsordning. I fråga om en landskapsplan och en för flera kommuner gemensam generalplan tillkommer besvärsmätt invånare i de kommuner som hör till landskapsplanområdet eller den gemensamma generalplanens område.

Också de sammanslutningar som har hemort i kommunen, och som är till exempel olika slags bolag och föreningar, hör till dem som har rätt att anföra besvär. Beträffande föreningarna finns i denna paragraf dessutom en specialbestämmelse, som ger en förening besvärsmått också utanför hemorten. Dessutom ger ägande eller besittning av fast egendom rätt att anföra kommunalbesvär.

Genom denna bestämmelse utvidgas kretsen av besvärsberättigade för myndigheternas och sammanslutningarnas vidkommande genom den på kommunallagen baserade besvärsmåtten.

Den regionala miljöcentralen och andra myndigheter har besvärsmått i ärenden som hör till deras verksamhetsområde. Den regionala miljöcentralens verksamhetsområde eller uppgifter bestäms i 18 § i den föreslagna lagen och i 4 § lagen om miljöförvaltningen. Den regionala miljöcentralens besvärsmått är inte på samma sätt begränsad enbart till bevakning av allmänt intresse som dess mått att ge en rättelseuppmaning, utan den har besvärsmått när det är fråga om ett ärende som hör till dess verksamhetsområde. Andra myndigheter som kan ha mått att överklaga ett beslut som gäller godkännande av en plan är till exempel landskapsförbund, vägverket och museiverket. Med statsmyndigheter jämställs statliga affärsverk enligt lagen om statens affärsverk (627/1987). För statsägda bolag som eventuellt ombildats till aktiebolag baserar sig måtten att söka ändring däremot på innehav av en fastighet eller ett område eller på bolagets hemort.

Landskapsförbund och en kommun inom vars område den i detalj- eller generalplan anvisade markanvändningen har verkningar, har mått att anföra besvär över en plan som kommunen utarbetat. Denna möjlighet att söka ändring skall gälla både det landskapsförbund dit den kommun som utarbetar planen hör och ett sådant landskapsförbund vars område gränsar till den och vars markanvändning planen påverkar. Oftast gäller en sådan situation mellan kommuner den anvisade markanvändningen i deras gränsområden, men också annan i planen anvisad markanvändning kan ha verkningar på en annan kommuns område.

I 2 mom. utvidgas besvärsmåtten för föreningarnas vidkommande så att besvärsmått också tillkommer sådana föreningar som inte är medlemmar i den kommun vars område den utarbetade planen gäller. Föreningarnas

besvärsmått skall dock inte nå utanför det geografiska område där de verkar. Huvudregeln för föreningarnas besvärsmått är alltså fortfarande 92 § kommunallagen. Föreningarnas besvärsmått skall enligt bestämmelsen begränsas å ena sidan enligt det geografiska område där de verkar och å andra sidan deras verksamhetsområde. Besvärsmåtten skall endast gälla registrerade föreningar och föreningarnas stadgar kommer att ha betydelse vid prövningen av frågor som gäller deras geografiska område och verksamhetsområde i anslutning till besvärsmåtten.

I fråga om en landskapsplan har också riksomfattande föreningar besvärsmått när det är fråga om strid mot riksomfattande mål.

Som bakgrund till bestämmelserna om föreningarnas besvärsmått kan också ses 14 a § regeringsformen enligt vilken det allmänna skall verka för att var och en har möjlighet att påverka beslutsfattandet i frågor som gäller den egna livsmiljön.

I 3 mom. begränsas besvärsmåtten i de fall då länsrätten har upphävt en kommunal myndighets beslut om att godkänna en plan eller en byggnadsordning. Härvid får ändring i länsrättens beslut endast sökas av kommunen, vars intresse i saken är starkast. Andra aktörer, som i och för sig kunde ha även rättsligt intresse i saken, får inte söka ändring i länsrättens beslut. När en landskapsplan lämnats utan fastställelse har någon annan än landskapsförbundet eller kommunen inte mått att söka ändring. Detta motsvarar den princip som sedan gammalt ingår i kommunallagstiftningen. Det enda undantaget från denna huvudregel är en situation då markägaren har skött utarbetandet av en stranddetaljplan vilket redan lett till kostnader på grund av utredningar, kartor och själva planläggningsarbetet. Av denna orsak skall markägaren i denna situation ha mått till fortsatta besvär.

192 §. *Besvärsmått i fråga om beslut om bygglov och åtgärdstillstånd samt om tillstånd för miljöåtgärder och rivningstillstånd.* Besvärsmått i fråga om ett beslut om bygglov och åtgärdstillstånd har de parter som avses i det föreslagna 1 mom. och kommunen. Partsbegreppet motsvarar i sakligt hänseende partsbegreppet i lagen om förvaltningsförfarande och 138 § 2 mom. byggnadslagen. Parterna är mest begränsade just i ärenden som gäller bygglov och åtgärdstillstånd.

Ägaren till eller innehavaren av ett område som ligger bredvid eller mitt emot skall all-

tid anses vara part. Detsamma gäller också ägaren till eller innehavaren av en sådan fastighet vars byggande eller annan användning beslutet väsentligt kan påverka. När sådana väsentliga verkningar föreligger, avgörs från fall till fall, men verkningarna bör vara väsentliga. Annan användning kan i bestämmelsen också anses omfatta skydd av området och bevarande av det i oförändrat skick.

Part är naturligtvis också den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar. Tillståndshavare hör till denna kategori av parter. Också andra intressenter kan ha besvärsmätt på denna grund.

Av tillståndsärendena enligt den föreslagna lagen är de som gäller tillstånd för miljöåtgärder och rivningstillstånd enligt 2 mom. de för vilka det finns den mest omfattande besvärsmätten. För det första tillkommer besvärsmätt parterna enligt snävt partsbegrepp, till exempel den som sökt tillståndet. Dessutom tillkommer besvärsmätt kommunmedlemmarna, den regionala miljöcentralen, kommunen samt på de villkor som nämns i bestämmelsen också en grannkommun. I fråga om kommunmedlemmarna iaktas det som i 4 § kommunallagen bestäms om kommunmedlemmar.

I ärenden som gäller tillstånd för miljöåtgärder förändras besvärstypen från nuvarande kommunalbesvär till förvaltningsbesvär. De besvärsmättigade blir dock inte färre jämfört med kommunalbesvär, utan ökar i stället något, i synnerhet i fråga om myndigheterna. Förändringen av besvärstyp ökar i någon mån besvärsmättighetens prövningssmätt, men ändringen är inte betydande.

I rivningsärendena blir de besvärsmättigade flere, ty rätt att anföra besvär har alla kommunmedlemmar och de uppräknade myndigheterna. Enligt byggnadslagen får rivningsbeslut överklagas bara av grannfastigheternas ägare och innehavare. Genom rivningstillstånd kan dock ske sådana med tanke på den byggda miljön viktiga avgöranden som, om de ingick i planen, skulle omfattas av alla kommunmedlemmars besvärsmätt. Av denna orsak bör en mera omfattande besvärsmätt i rivningstillståndsärendena än den nuvarande anses vara motiverad.

193 §. *Besvärsmätt i fråga om undantagsbeslut och avgöranden gällande planeringsbehov.* Besvärsmätten i fråga om ett undantagsbeslut och ett beslut som gäller ett område som behöver planeras är mera omfat-

tande än besvärsmätten i fråga om bygglovs- och åtgärdstillståndsärendena, men mindre omfattande än i fråga om tillstånd för miljöåtgärder och rivningstillstånd.

De traditionella parterna utökas genom 3 och 6 punkten i paragrafen. Enligt 3 punkten har den på vars boende, arbete eller övriga förhållanden projektet kan ha en betydande verkan besvärsmätt. Sådana kategorier av personer har av tradition ställts utanför det snäva partsbegreppet, men dessa personer har ofta ett motiverat intresse i fråga om beslutet, och för att bevaka detta intresse är det av nöden att uttryckligen föreskriva om besvärsmätten. I bestämmelsen har dock i fråga om dessa personer bestämts en tröskel när det gäller verkans storlek. Punkt 6 som gäller föreningar inför en alldeles ny kategori av besvärsmättigade i ärendena som gäller undantagsbeslut och ett område som behöver planeras.

Den regionala miljöcentralens ställning i undantagsärendena förändras avsevärt i och med denna lag. Den tidigare huvudsakliga tillståndsmyndigheten blir tillståndsmyndighet i undantagsfall. En del av den regionala miljöcentralens tillsyn kommer på detta sätt att genomföras genom ändringssökande. I ärendena som gäller undantagsbeslut och ett område som behöver planeras har miljöcentralen alltid besvärsmätt när beslutet har fattats av en kommunal myndighet.

Också andra myndigheter har besvärsmätt i ärendena som gäller undantagsbeslut och ett område som behöver planeras, om de hör till deras verksamhetsområde. Av andra myndigheter kan nämnas till exempel vägverket.

194 §. *Besvärsmätt i fråga om separat tomtindelning.* Tomtindelning kan godkännas antingen i en detaljplan eller som separat tomtindelning. Om tomtindelningen har godkänts i en plan, bestäms besvärsmätten också i fråga om godkännande av tomtindelningen enligt bestämmelserna om detaljplan. Om tomtindelningen eller en ändring av den görs senare separat från detaljplanen, kan ett godkännande beslut överklagas med stöd av 190 §. Tomtindelningen gäller enligt huvudregeln endast ägarna och innehavarna av fastigheter i samma kvarter, eftersom kvarterets markanvändning och byggande redan har avgjorts i detaljplanen. Om tomtindelning görs bara i en del av kvarteret, gäller den närmast ägarna eller innehavarna av de fastigheter som gränsar till det område som skall delas genom tomtindelningen. Ibland



kan en tomtindelning har inverkan på en fastighet som ligger på andra sidan mitt emot en gata eller ett annat rätt smalt område. Besvärsrätten föreslås bli begränsad till dessa intressenter samt kommunen.

195 §. *Myndighetens rättelseuppmaning i planärenden.* Enligt förslaget ändras statens tillsyn över kommunplanläggningen å ena sidan till förhandsstyrning med hjälp av årliga utvecklingsdiskussion eller förhandlingar om enskilda fall mellan kommunen och den regionala miljöcentralen, och å andra sidan till tillsyn via besvär vid behov. Eventuella besvär anförs hos länsrätten när det behöriga kommunala organet redan godkänt planen.

Besvär till domstol kan vara en tung och även tidsödande process i en situation då i planen redan vid förhandlingarna observerats klar strid mot kraven på innehållet eller de riksomfattande målen för områdesanvändningen inte har beaktats i planen. Härvid går det snabbare att rätta det oriktiga planbeslutet genom att det genast på nytt underställs kommunens egen prövning. Det föreslås att den regionala miljöcentralen skall ges rätt att rikta en rättelseuppmaning till kommunen inom besvärstiden för planbeslutet. Meddelande av rättelseuppmaning betyder att planen skall föras till kommunfullmäktige för nytt beslut. Ett villkor för rättelseuppmaning skall enligt propositionen vara att planen strider mot de riksomfattande målen eller att planen annars strider mot bestämmelser i lag. Ett ytterligare villkor skall vara att det ligger i allmänt intresse att planen på nytt tas upp i kommunen för beslut. Uppgörande av en plan mot lagens bestämmelser kan avse både planens innehåll samt förfarandet när planen utarbetas.

Det beslutande organet i kommunen föreslås vara kommunfullmäktige, oberoende av om planen tidigare godkänts i fullmäktige, styrelsen eller en nämnd.

Då besvär över kommunens tidigare beslut redan har kunnat anföras hos länsrätten, föreslås att den regionala miljöcentralen skall underrätta länsrätten om att rättelseyrkande har framställts. Länsrätten meddelar i sin tur kommunen uppgifter om eventuella besvär samt underrättar ändringssökanden om att rättelseyrkande framställts. Då känner kommunen när ett nytt beslut fattas också till de besvär som framställts mot planen och deras innehåll.

Kommunen skall fatta beslut med anledning av en rättelseuppmaning inom sex må-

nader efter rättelseuppmaningen. I annat fall skall beslutet om godkännande av planen anses ha förfallit. Tidsgränsen måste betraktas som nödvändig av bl.a. rättssäkerhetsskäl.

196 § *Hur beslut som fattats med anledning av rättelseuppmaning inverkar på besvär.* Sedan kommunfullmäktige har fattat ett nytt beslut om planen skall både länsrätten och ändringssökanden underrättas. Redan anförda besvär anses gälla det nya godkännadebeslutet. Om kommunen bibehåller beslutet om godkännande oförändrat, fortsätter länsrätten behandlingen av dessa besvär. Andra besvärberättigade än den regionala miljöcentralen har då inte rätt att anföra nya besvär över fullmäktiges nya beslut. Genom att ge den regionala miljöcentralen besvär rätt undviks den situationen att miljöcentralen annars när den ger en rättelseuppmaning också borde anföra ordinarie besvär hos länsrätten.

Om kommunfullmäktige ändrar en godkänd plan, skall länsrätten bereda dem som överklagat beslutet tillfälle att komplettera eller ändra sina besvär till behövliga delar. Då har även andra som har rätt att överklaga rätt att söka ändring i beslutet till de delar som har ändrats. En bestämmelse om detta föreslås i 2 mom. Om kommunfullmäktiges beslut ändrar planen på ett sätt som skulle förutsätta att planen på nytt läggs fram offentligt, återgår planen för ny behandling och besvären blir i det skedet onödiga och förfaller. Förfallsbeslutet med anledning av besvär fattas av länsrätten, varvid beslutet jämte eventuella kostnadsersättningsyrkanden kan fattas. För klarhetens skulld föreslås en bestämmelse om detta i 3 mom.

## 26 kap. Särskilda bestämmelser

197 §. *Förhållande till annan lagstiftning.* Paragrafens 1 mom. gäller särskilda naturskyddsmässiga förutsättningar för godkännande av en plan och i fråga om landskapsplan också för fastställandet. Dessa förutsättningar hör samman med de särskilda bestämmelser i 10 kap. naturvårdslagen som gäller Natura 2000 -nätet och enligt vilka också ett planprojekt berörs av en särskild skyldighet att klarlägga miljökonsekvenserna (65 § naturvårdslagen) samt de särskilda förutsättningarna för godkännande av ett planprojekt (66 § naturvårdslagen). Den andra meningen i momentet syftar till att säker-

ställa att naturvårdslagen iakttas när ett tillståndsgörande avgörs och andra myndighetsbeslut fattas.

Enligt 66 § naturvårdslagen får en myndighet inte bevilja tillstånd att genomföra ett projekt, om projektet försämrar naturvärdena i ett område som statsrådet föreslagit för Natura 2000 -nätet eller som redan införlivats i nätverket. Utanför områdena som behöver planeras och strandzoner enligt förslaget till markanvändnings- och bygglag kan det uppstå situationer där förutsättningar för bygglov annars skulle föreligga, men ovan nämnda bestämmelse i naturvårdslagen utgör ett hinder för beviljande av tillstånd. Motsvarande situation kan också föreligga i fråga om beviljande av åtgärdstillstånd.

Med tanke på situationer som är likartade som de ovan beskrivna och som uppenbarligen mycket sällan förekommer i praktiken, föreslås en bestämmelse om rätt för markägaren att få ersättning från staten, om en ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd har avslagits på grund av en begränsning som följer av 66 § naturvårdslagen och det inte annars skulle ha förelegat något hinder för beviljande av tillstånd. En förutsättning för erhållande av ersättning skall dessutom vara att markägaren till följd av att tillstånd förvägrats inte kan använda sin mark på ett sätt som medför skälig nytta. Förutsättningen avser t.ex. en situation där det med tanke på ändamålet med ett planerat byggprojekt inte är skäligt att placera det någon annanstans på samma markägares mark. Detta motsvarar t.ex. principen för de ersättningsbestämmelser som föreslagits ovan i 101 och 140 §.

Den föreslagna ersättningsbestämmelsen kan inte tillämpas t.ex. när byggande förhindras redan på grund av de föreslagna bestämmelserna om byggplatsens lämplighet och duglighet. Ersättningskyldigheten skall inte heller tillämpas på områden som behöver planeras. På ett sådant område förutsätter bygglov bl.a. att byggandet inte försvårar bevarandet av särskilda värden i naturmiljön. Det måste anses att på ett sådant område förhindras beviljandet av tillstånd för byggande som försämrar naturvärdena i ett område som ingår i Natura 2000 -nätet redan på grundval av bestämmelsen om förutsättningarna för bygglov. Den föreslagna ersättningsbestämmelsen kan naturligtvis inte tillämpas i en strandzon där uppförandet av en byggnad förutsätter att för området finns

en detalj- eller generalplan som tillåter byggande.

När ersättningskyldigheten bedöms beaktas inte sådana ändringar i fastighetsindelningen eller ägandeförhållandena som inträffat efter den 20 augusti 1998. Om området har avsatts som skydds- eller rekreationsområde i en region- eller generalplan som fastställts före nämnda datum, skall på motsvarande sätt inte heller ändringar som inträffat efter att denna plan fastställdes beaktas. Bestämmelsen motsvarar den princip som redan ingår i den gällande byggnadslagen och som baserar sig å ena sidan på en viss skyldighet för fastighetsköparen att ta reda på vilka begränsningar som gäller fastigheten och å andra sidan på säljarens informationsskyldighet enligt annan lagstiftning.

Beträffande tillstånd för miljöåtgärder ingår en ersättningsbestämmelse i förslaget till 140 § 3 mom. Enligt den tillämpas inlösningsbestämmelsen i 8 § marktäktslagen när tillstånd till grävning eller sprängning förvägras. Förvägras annat tillstånd för miljöåtgärder har ägaren möjlighet att få ersättning, om han eller hon av denna anledning inte kan använda sin mark på ett sätt som medför skälig nytta.

Beträffande planläggningen utgår förslaget ifrån att en bygginskränkning i landskapsplanen och i regel även i generalplanen på samma sätt som enligt den gällande lagen skall vara en villkorlig bygginskränkning som gäller markägaren. Lagförslaget innehåller också en ersättningsbestämmelse med tanke på de situationer där mark i detaljplanen eller en generalplan som innehåller en o villkorlig bygginskränkning anvisas för något annat ändamål än för privat byggverksamhet. För planläggningens del finns det alltså inget behov av att i lagen ta i en särskild ersättningsbestämmelse gällande Naturaområden.

Bestämmelsens 3 mom., som gäller iakttagande av lagen om fornminnen, förpliktar för det första den som uppgör planen, så att han eller hon måste iaktta 13 § lagen om fornminnen. Dessutom skall tillståndsmyndigheten och särskilt den som inleder ett bygg- eller annat projekt beakta bestämmelserna i lagen om fornminnen, och de viktigaste i detta hänseende gäller förbud mot att rubba (1 §) och tillstånd att rubba (11 §) en forn lämning.

198 §. *Delgivning av vissa beslut.* Flera av de förvaltningsbeslut som meddelas enligt

lagen är till sin karaktär sådana att deras verkställighet förutsätter en klar början och ett klart slut på besvärstiden. Sådana förvaltningsbeslut är till exempel bygglov, åtgärds-tillstånd, rivningstillstånd och tillstånd för miljöåtgärder. Också undantagsbesluten och avgörandena som gäller ett område som be-höver planeras är om de fattas separat från ett bygglov sådana att det är nödvändigt att det klart kan konstateras huruvida de har vunnit laga kraft. Av planerna är det endast en landskapsplan eller en för flera kommu-ner gemensam generalplan som förutsätter fastställelse av en statlig myndighet. Att också fastställelsebeslutet vunnit laga kraft skall kunna konstateras med samma säkerhet som ett kommunalt godkännande besluts laga kraft.

Miljöministeriets förordnande om åläggande av en kommun att utarbeta en plan är likaså ett beslut som skall delges alla parter samtidigt. När kommunen meddelar ett beslut om byggförbud sker delgivningen genom att myndighetens protokoll framläggs till allmänt påseende enligt kommunallagen. När den regionala miljöcentralen förlänger ett byggförbud bör meddelandet ske genom ett enhetligt förfarande.

Delgivningssätt blir meddelande av beslu-ten efter anslag, vilket motsvarar det nuvarande förfarandet för motsvarande beslut. Anslag betyder att det på myndighetens anslagstavla kungörs på förhand när beslutet meddelas. Beslutet anses ha kommit till par-ternas kännedom när det har meddelats. Här-vid börjar och slutar besvärstiden samtidigt för alla parter. Oberoende av detta delgiv-ningssätt bör beslutet enligt lagen om för-valtningsförfarande ges de parter som ber om det. Om delgivning av beslut om undan-tag till myndigheterna och dem som har be-gärt det eller gjort anmärkning i saken be-stäms dessutom i 174 §.

199 §. *Miljökonsekvenser som överskrider statsgränserna.* I paragrafen föreslås bestä-melser om samarbete, som baserar sig på ett internationellt avtal, vid bedömningen av miljökonsekvenserna av genomförandet av en plan. Sådant samarbete förutsätts enligt ett förslag av EG-kommissionen till rådets direktiv om bedömning av miljökonsekven-serna av vissa planer och program.

I paragrafen föreslås att det landskapsför-bund eller den kommun som utarbetar en plan skall tillställa miljöministeriet och den regionala miljöcentralen innan planen god-

känns de uppgifter som behövs för att enligt avtalet lämna en annan stat behövliga upp-gifter.

Miljöministeriet skall sköta de anmälnings-och förhandlingsuppgifter som skall skötas i relation till en annan stat.

200 §. *Ikraftträdandet av vissa beslut.* Be-slut som gäller godkännande av plan, tomtindelning och byggnadsordning samt beslut om byggförbud samt bygginskränk-ningar och åtgärdsbegränsningar träder i kraft när de har bringats till allmän känne-dom. I förordning intas närmare bestämmel-ser om informationen.

Godkännande av en detaljplan följs enligt 53 § 3 mom. av byggnadsförbud till dess det godkännande beslutet har vunnit laga kraft. Enligt nuvarande praxis och beroende på sakens natur skall detta beslut träda i kraft genast genom det godkännande beslutet, var-om bestäms i den sista meningen i 1 mom.

Beslut om att godkänna en plan eller en byggnadsordning skall delges så som kom-munala tillkännagivanden offentliggörs i kommunen. Detsamma skall gälla byggför-bud, åtgärdsbegränsningar och byggin-skränkningen enligt 33 § 3 mom.

Kommunen skall också sända ovannämnda beslut för kännedom till de myndigheter som närmare bestäms genom förordning.

En plan och en byggnadsordning skall finns tillgängliga för kommunmedlemmarna och övriga.

Bestämmelsen motsvarar 125 § 5 mom. byggnadslagen och 147 § byggnadsförord-ningen.

201 §. *Verkställbarheten av ett planbeslut.* I ett beslut om fastställandet av en landskaps-plan eller en gemensam generalplan kan det bestämmas att planen skall träda i kraft in-nan den har vunnit laga kraft. Det kan efter besvärstidens utgång genom ett särskilt för-ordnande bestämmas att kommunens planbe-slut träder i kraft innan den har vunnit laga kraft, för den del som besvären inte kan an-ses gälla. Kommunen skall delge änd-ringssökandena och besvärmyndigheterna förordnandet så att dessa skall ha en möjlig-het att ydta åtgärder med anledning av be-slutet. Ändringssökanden kan begära att be-svärmyndigheten förbjuder att beslutet verkställs. Besvärmyndigheten kan också på eget initiativ förbjuda verkställigheten.

När den regionala miljöcentralen har gett kommunen en rättelseuppmaning i ett plan-erande, anses verkställigheten av beslutet har

avbrutits till dess kommunen har fattat ett nytt beslut i saken. Sålunda har en rättelseuppgivning samma verkan som en myndighets avbrytande av verkställigheten.

Bestämmelsen motsvarar närmast 141 § byggnadslagen.

202 §. *Verkställbarheten av andra beslut.* I bestämmelsen anges de andra beslut som kan bestämmas träda i kraft trots att ändring sökts. Besvärmyndigheten kan dock förbjuda verkställigheten av beslutet.

Bestämmelsen motsvarar närmast 141 § byggnadslagen.

203 §. *Rättelser i planer och byggnadsordningar i samband med ändringssökande.* Besvärmyndigheten kan i sitt beslut göra justerande rättelser i en plan eller byggnadsordning. Sådana rättelser är närmast tekniska till sin natur. Besvärmyndigheten skall dock inte ha möjlighet att göra mindre ändringar i en plan eller byggnadsordning, vilket den planfastställande myndigheten nu kan göra.

Bestämmelsen motsvarar den första meningen i 127 § 2 mom. byggnadslagen.

204 §. *Ändring och upphävande av planer och byggnadsordningar.* I paragrafen föreslås en bestämmelse om att bestämmelserna om utarbetandet av planer och byggnadsordningar på motsvarande sätt skall tillämpas också när de ändras och upphävs. Bestämmelsen motsvarar 127 § 1 mom. byggnadslagen. Motsvarande bestämmelse om tomtindelning föreslås i 80 §. Bestämmelsen innebär att bestämmelserna om en plans och byggnadsordnings innehåll och förfarandet när en sådan utarbetas skall tillämpas också på ändring och upphävande.

205 §. *Myndigheternas rätt att få upplysningar.* I paragrafen bestäms om miljöministeriets och de regionala miljöcentralernas rätt att av kommunerna, landskapsförbunden och andra myndigheter få de uppgifter som är nödvändiga med tanke på uppföljningen av områdesanvändningen och den byggda miljön samt de handlingar som behövs för tillsynsuppgifter och andra myndighetsuppgifter enligt den föreslagna lagen. Syftet med bestämmelsen är bland annat att säkerställa att de beredningshandlingar, utredningar och motsvarande handlingar som hör samman med beslut finns tillgängliga till den del de behövs för skötseln av myndighetsuppgifterna. Närmare bestämmelser om rätten att få upplysningar skall utfärdas genom förordning.

Bestämmelsen syftar inte till att i större omfattning lösa frågor som gäller datasystemen mellan myndigheterna i fråga.

206 §. *Närmare bestämmelser.* Ovan har redan föreslagits att i lagens 2 § 2 mom. skall tas in en bestämmelse om fullmakt att genom förordning, ministeriebeslut och kommunal byggnadsordning utfärda närmare bestämmelser om områdesplanering, byggande och användning av områden, på det sätt som särskilt bestäms genom lag. Det föreslås att individualiserade bestämmelser om detta skall tas in i lagen till behövliga delar.

Som komplettering till den ovan beskrivna individualiserade bestämmelsen som berättigar till meddelande av närmare bestämmelser föreslås i paragrafen en fullmaktsbestämmelse som genom förordning ger rätt att utfärda bestämmelser om verkställigheten av lagen. De härpå baserade genom förordning meddelade bestämmelserna kan bara gälla lagens verkställighet, men inte annars områdesplanering, områdesanvändning eller byggande. Den ovan i 2 § 2 mom. föreslagna kompletterade fullmaktsbestämmelsen bör anses vara behövlig i synnerhet för att frågor som med tiden kanske visar sig nödvändiga och som gäller lagens verkställighet smidigare skall kunna regleras.

I 2 mom. föreslås en bestämmelse om möjlighet för miljöministeriet att utfärda bestämmelser om de beteckningar som skall användas i planerna. Detta motsvarar 1 § 4 mom. byggnadsförordningen. Med stöd av byggnadsförordningen har ministeriet utfärdat beslut, som publicerats i författningssamlingen, om de beteckningar som skall användas i planerna. På detta sätt har det funnits en tillräckligt enhetlig grund för framställningssättet i planerna. I planerna har dock utom de beteckningar som anges i ministeriets beslut också kunnat användas beteckningar som motsvarar lokala och planbestämda behov. Avsikten är att inrikesministeriets nu gällande beslut om beteckningar som bör användas i planer enligt byggnadslagen (386/1959) skall ersättas med ett motsvarande beslut av miljöministeriet. Ministeriets beslut skall således också i fortsättningen ge en grund för de vanligaste beteckningar som används i planerna. Också andra beteckningar som motsvarar lokala och planbestämda behov skall kunna användas.

Vid sidan av andra frågor som hänför sig till verkställigheten av lagen skall genom förordning bestämmas om planläggningsmät-

ning och planernas baskartor på samma sätt som i gällande förordning om planläggningsmätning (493/1982). I paragrafens 3 mom. föreslås en bestämmelse om möjlighet för lantmäteriverket att meddela föreskrifter om det tekniska utförandet av planläggningsmätningen. Detta bemyndigande motsvarar 151 § 4 mom. byggnadslagen.

## 27 kap. Ikraftträdelse- och övergångsbestämmelser

207 §. *Ikraftträdande.* Tillämpningen av den nya lagen innebär sådana ändringar i områdesplaneringen, byggnadsplaneringen och myndighetsuppgifterna som kräver en tillräcklig övergångstid mellan lagens godkännande och ikraftträdande. Av denna orsak föreslås att lagen skall träda i kraft den 1 januari 2000.

I paragrafen föreslås en sedvanlig fullmakt att redan innan lagen träder i kraft vidta åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter.

I lagen föreslås bl.a. att stora detaljhandelsenheter skall styras genom planläggning. På grund av den snabba strukturomvandlingen inom handeln är det viktigt att de bestämmelser i den nya lagen som syftar till att möjliggöra styrningen kan tillämpas redan vid en tidigare tidpunkt. Det föreslås att dessa bestämmelser skall tillämpas redan så snart som möjligt efter det att riksdagen har godkänt dem.

Till dessa med tanke på styrningen nödvändiga bestämmelser hör kompletteringen av kraven på innehållet i detaljplanen och av rättsverkningarna samt bestämmelsen om att också en ändring av användningsändamålet till en stor detaljhandelsenhet skall kräva bygglov. Då de föreslagna bestämmelserna skall bli tillämpliga utöver de bestämmelser i byggnadslagen som gäller respektive planer, skall den bestämmelse som gäller detaljplanläggning således tillämpas också då en byggnadsplan görs upp. Före den nya lagens ikraftträdande skall bestämmelserna i byggnadslagen i övrigt tillämpas på förfarandet vid uppgörande av stads- och byggnadsplaner samt på ändringssökande. De nya bestämmelserna skall tillämpas på sådana beslut om godkännande av en plan som fattas vid en fastställd tidpunkt eller därefter. I tillståndsärenden skall bestämmelserna tillämpas på beslut som fattas vid nämnda tidpunkt eller därefter. Tillämpningen av bes-

tämmelserna vid sidan av byggnadslagen upphör då hela lagen träder i kraft.

I paragrafen föreslås även en bestämmelse om att den ersättningsbestämmelse som föreslås i 197 § 2 mom. skall tillämpas redan innan lagen träder i kraft, om en ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd som baserar sig på byggnadslagen har avslagits på grund av en begränsning som följer av 66 § naturvårdslagen och det inte annars skulle ha förelegat något hinder för beviljande av tillstånd. Tillämpningsområdet för ersättningsbestämmelsen motsvarar sedan ett tillstånd som baserar sig på byggnadslagen har avslagits i övrigt i tillämpliga delar samma principer som efter att ett tillstånd enligt den föreslagna lagen har avslagits. Sålunda kan bestämmelsen inte tillämpas på basis av byggnadslagen t.ex. när det är fråga om tätbebyggelse.

208 §. *Allmänna övergångsbestämmelser.* Genom lagen upphävs byggnadslagen från 1958 jämte ändringar. En hänvisning till byggnadslagen och planer enligt den i en annan lag avser efter ikraftträdandet en hänvisning till den föreslagna lagen och planer enligt den.

För att övergången skall vara så smidig som möjligt är det ändamålsenligt att det i ärenden som är anhängiga vid förvaltningsmyndigheter och domstolar när denna lag träder i kraft i regel iakttas bestämmelserna i den tidigare lagen. En bestämmelse om detta föreslås i 2 mom. Nedan i de övriga övergångsbestämmelserna skall denna princip preciseras beträffande specialfrågor.

209 §. *Allmänna övergångsbestämmelser om planer och byggnadsordningar.* Med tanke på en ändamålsenlig skötsel av planläggningsväsendet är det viktigt att den nya lagens ikraftträdande inte orsakar onödiga avbrott i pågående planläggningsprocesser. Av denna orsak föreslås i paragrafen för det första en bestämmelse om att planer som godkänts med stöd av byggnadslagen innan denna lag träder i kraft kan fastställas med stöd av byggnadslagen även efter den nya lagens ikraftträdande. Likaså kan en godkänd eller fastställd plan, som före den nya lagens ikraftträdande inte har hunnit bringas i kraft enligt byggnadslagen, bringas i kraft också sedan den nya lagen trätt i kraft.

Motsvarande princip skall enligt 2 mom. också gälla byggnadsordningar som godkänts med stöd av byggnadslagen.

För säkerställande av smidiga planläggningsprocesser föreslås i lagen också en bestämmelse om möjlighet att godkänna en plan eller byggnadsordning inom två år efter lagens ikraftträdande, även om den föreslagna lagens bestämmelser om planläggningsförfarande inte skulle ha iakttagits vid utarbetandet av planen eller lagens bestämmelser om byggnadsordning inte iakttagits vid utarbetandet av byggnadsordningen. En förutsättning skall då vara att motsvarande bestämmelser i byggnadslagen har iakttagits. Eftersom det förutsätts att ett program för deltagande och bedömning enligt 63 § utarbetas redan i planläggningsprocessens begynnelsekedje, föreslås i paragrafen en specialbestämmelse för det fall att ett sådant program inte har utarbetats när planen bereddes. Om bestämmelserna om planläggningsförfarandet dock annars har iakttagits när planen utarbetades, kan planen trots att ett program för deltagande och bedömning saknas kunna godkännas även efter ovan nämnda tidsfrist på två år. Ett villkor är dock att det kan anses vara motiverat med beaktande av det beredningsskede planen befinner sig i när den föreslagna lagen träder i kraft. I fråga om en omfattande generalplan är ett sådant förfarande naturligtvis oftare motiverat än i fråga om en snävare detaljplan.

Den ovan angivna principen skall tillämpas också på godkännande av en regionplan som landskapsplan, godkännande av en byggnadsplan som detaljplan och godkännande av en strandplan som stranddetaljplan.

Det som i 60 § bestäms om bedömningen av en detaljplans aktualitet skall också tillämpas på en stads- och byggnadsplan enligt byggnadslagen så att tidsfristen på 13 år börjar när den föreslagna lagen träder i kraft. Då har kommunerna tillräckligt med tid för att bedöma om planer som uppgjorts enligt den tidigare lagen är aktuella så att onödiga dröjsmål inte uppstår i bygglovsfasen på grund av att bedömningen saknas.

210 §. *Övergångsbestämmelse om gällande regionplaner.* Med tanke på kontinuiteten för planläggningen på landskapsnivå och för att planläggningssystemet skall fungera är det nödvändigt att se till att planerna på landskapsnivå är i kraft och har styrande verkan också under den tid då landskapsplaner enligt den nya lagen ännu inte har blivit klara. Av denna orsak föreslås att regionplaner som trätt i kraft med stöd av byggnads-

lagen skall gälla med de rättsverkningar som en regionplan har enligt byggnadslagen tills den ersätts med en landskapsplan eller upphävs.

Om regionplanen inte har ersatts med en landskapsplan inom 10 år efter att denna lag trätt i kraft, förvandlas den till en landskapsplan. Detta är motiverat med tanke på att planläggningssystemet skall vara klart. Rättsverkningarna av en regionplan och en landskapsplan skiljer sig inte från varandra på ett sådant sätt att det skulle ställa hinder för en sådan ändring sedan 10 år förflutit från ikraftträdandet.

För att ge planläggningssystemet mera smidighet föreslås i lagen en bestämmelse om möjlighet att under övergångstiden på vissa villkor godkänna en generalplan som avviker från regionplanen.

211 §. *Övergångsbestämmelse om gällande generalplaner.* För tryggnad av kommunens fortlöpande generalplanläggning och styrande verkningar föreslås att en fastställd generalplan som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen skall gälla som en generalplan med rättsverkningar och en icke fastställd generalplan som en generalplan utan rättsverkningar. Dessa generalplaners rättsverkningar motsvarar varandra på så sätt att en sådan kontinuitet är möjlig. En generalplan skall vara i kraft med det innehåll den hade när den i tiden trädde i kraft.

212 §. *Övergångsbestämmelse om gällande stadsplaner och tomtindelningar.* En stadsplan som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen skall på motsvarande sätt som ovan anges gälla som en detaljplan enligt den föreslagna lagen.

En tomtindelning som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen skall gälla som en bindande tomtindelning enligt den föreslagna lagen och dess rättsverkningar motsvarar en tomtindelning enligt byggnadslagen.

I en stadsplan som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen och för vars område inte har uppgjorts och godkänts tomtindelning enligt byggnadslagen, skall en separat tomtindelning göras enligt 78 § i den föreslagna lagen. Kravet säkerställer att den gällande stadsplanen genomförs enligt dess ursprungliga syfte, varvid den slutliga indelningen av stadsplanen i tomter bestäms vid tomtindelningen. Innan en separat tomtindelning godkänns gäller bygginskränkningar enligt 81 § i den föreslagna lagen.

Den i 4 mom. föreslagna övergångsbe-

stämelsen behövs för att klargöra att den första stadsplanen enligt byggnadslagen gäller som en första detaljplan enligt denna lag. Den berörs därvid bl.a. av grunderna enligt 104 § för överlåtelse av gatuområde i den första detaljplanen.

213 §. *Övergångsbestämmelse om gällande byggnadsplaner.* En byggnadsplan som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen gäller som en detaljplan enligt den föreslagna lagen. Eftersom riktgivande tomtindelning inte har gjorts i byggnadsplanen eller ofta inte ens byggnadsplatsindelning gjorts, kan på byggnadsplanen inte tillämpas bestämmelserna om bindande tomtindelning. Såsom i 11 kap. som gäller tomtindelning har framförts, motsvarar byggnadsplanen en detaljplan med riktgivande tomtindelning. Vid genomförande av byggnadsplanen som detaljplan skall iakttas bestämmelserna om tomtindelningens rättsverkningar enligt 81 § i den föreslagna lagen. Enligt dem skall vid beviljande av bygglov ägnas uppmärksamhet åt att kvarterets återstående område kan användas för ändamål enligt planen.

Ändring av en byggnadsplan till detaljplan ändrar inte de grunder för överlåtelse av gatuområde som skall tillämpas på planen, utan i fråga om dem tillämpas fortfarande byggnadslagens bestämmelser.

Den ovan i 83 § 4 mom. föreslagna bestämmelsen om att i detalplaner anvisa trafikområden för allmänna vägar utvidgar i någon mån möjligheterna att anvisa allmänna vägar jämfört med tidigare stadsplaner, men inskränker dem jämfört med tidigare byggnadsplaner. Avsikten är dock inte att trafikområdena i den tidigare planen i ettvar fall skall ändras till att motsvara de nu föreslagna principerna när man ändrar en byggnadsplan som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen och som enligt 1 mom. skall gälla som detaljplan. En övergångsbestämmelse om detta föreslås i lagen.

Inträffar det på grund av planläggningen sådana ändringar i trafiknätet eller i markanvändningen som är väsentliga med tanke på det trafikområde som har anvisats i detaljplanen, skall trafikområdena i en detaljplan enligt 1 mom. i nödvändig utsträckning genom en ändring av planen ändras så att de börjar motsvara kraven i 83 § 4 mom. En sådan förändring kan t.ex. vara att den genomfartstrafik som tidigare har gått genom en tätort flyttas över till en ny väg som går förbi tätorten. Annars kan en detaljplaneänd-

ring som avses i 1 mom. godkännas inom 10 år efter att denna lag trätt i kraft, utan hinder av vad som i 83 § 4 mom. bestäms om avsättande av trafikområden för allmänna vägar.

214 §. *Övergångsbestämmelse om gällande strandplaner.* Eftersom det föreslås att strandplan som separat plantyp skall frångås och ersättas med en stranddetaljplan enligt 10 kap. förändras en strandplan enligt byggnadslagen vid lagens ikraftträdande till en stranddetaljplan.

En strandplan har i allmänhet uppgjort på åtgärd av markägaren och omfattar i allmänhet inte gatuområden eller andra allmänna områden. Av denna orsak skall bestämmelserna i 104 § om grunderna för överlåtelse av gatuområde inte tillämpas när en strandplan blir stranddetaljplan. Om en annan detaljplan än en stranddetaljplan senare utarbetas för området för en sådan strandplan, tillämpas på den de grunder enligt 104 § i denna lag för överlåtelse av gatuområde som gäller första detaljplan.

215 §. *Övergångsbestämmelser om bygg- och åtgärdsförbud.* Med iakttagande av den princip som ovan omfattats i fråga om planerna föreslås att byggförbud som utfärdats före ikraftträdandet är i kraft eller att de med iakttagande av föreskrivet förfarande kan sättas i kraft som byggförbud enligt den föreslagna lagen.

Åtgärdsförbud enligt 124 a § byggnadslagen motsvarar åtgärdsbegränsning enligt 128 § i den föreslagna lagen. Enligt den ovan angivna principen beträffande byggförbud skall åtgärdsförbud således vara i kraft som åtgärdsbegränsning.

I denna proposition föreslås med avvikelse från byggnadslagen att maximitiden för byggförbud och motsvarande åtgärdsbegränsning som hör samman med utarbetandet av en plan skall begränsas. Övergångsbestämmelser om detta måste också tas in i lagen. Genom dem tryggas å ena sidan inledande av tillämpningen av den nya lagen inom en skälig tid, men å andra sidan skall kommunerna ges en skälig möjlighet att hålla förbudet i kraft för att trygga att planen utarbetas på behörigt sätt. I 2 mom. intas en bestämmelse om att de tider som anges i 38 § 2 mom. och 53 § 2 mom. börjar beräknas när den föreslagna lagen träder i kraft. Om ett förbud som meddelats enligt den tidigare lagen har varit i kraft minst 10 år kan det förlängas endast en gång.

216 §. *Övergångsbestämmelser om tillstånd.* Tillstånd som beviljats innan denna lag träder i kraft och som baserar sig på byggnadslagen eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den gäller i enlighet med de tidigare bestämmelserna. Detta gäller både tillståndens innehåll, eventuella villkor samt frister för vidtagande av en åtgärd.

Vid tillsynen över tillstånd som baserar sig på de tidigare bestämmelserna föreslås att den föreslagna lagen skall tillämpas. Detta bör anses vara nödvändigt för att systemet skall vara klart. I tillsynen föreslås inte heller några sådana ändringar som skulle ställa hinder för tillämpning av denna princip. Till den här avsedda tillsynen bör också anses höra anlitande av eventuella tvångsmedel.

Också utan någon särskild övergångsbestämmelse bör det anses att den nya lagen skall tillämpas även på tillsynen över åtgärder som vidtagits medan den tidigare lagen var i kraft men som inte har förutsatt tillstånd. Detta gäller till exempel skötseln av byggnader och miljö.

217 §. *Övergångsbestämmelse om våningsytan.* Den föreslagna ändringen av bestämmelsen om våningsytan, i synnerhet frångående av begreppet källarvåning ovanför markytan, förutsätter en övergångsbestämmelse i fråga om byggande som baserar sig på en tidigare plan. Planerna har före denna lags ikraftträdande uppgjorts utgående från bestämmelsen om en källarvåning ovanför markytan. För att dessa planer skall kunna genomföras på det sätt som avsågs när planen utarbetades, krävs det att den tidigare lagens bestämmelser om våningsytan tillämpas vid byggandet. När sådana planer ändras är det i fortsättningen när byggnadsvolymen övervägs nödvändigt att beakta ändringen av bestämmelsen om våningsytan.

218 §. *Ändring av en byggnadsplaneväg till gata.* Ett område för en byggnadsplaneväg enligt byggnadslagen, vilket har tagits i besittning av kommunen, övergår när lagen träder i kraft i kommunens ägo. En ändring av en byggnadsplaneväg till gatuområde enligt detaljplanen och dess anteckning i fastighetsregistret sker enligt fastighetsbildningslagen. Om oklarhet visar sig beträffande rån för byggnadsplanevägen och dess areal, utförs i nödvändig utsträckning fastighetsbestämning enligt fastighetsbildningslagen. Då ombildning av en byggnadsplaneväg till allmänt område sker till kommunens fördel, bör det för klarhetens skull föreskrivas

att kommunen svarar för förrättningskostnaderna för ombildningen av byggnadsplanevägen till gata.

En byggnadsplaneväg förblir byggnadsplaneväg enligt byggnadslagen och för den gäller bestämmelserna om byggnadsplaneväg tills den antecknats i fastighetsregistret som ett allmänt område.

De områden för byggnadsplanevägar som inte var i kommunens besittning när den föreslagna lagen träder i kraft kommer i kommunens ägo i enlighet med bestämmelserna i 94 §, dock så att byggnadslagen tillämpas i fråga om grunderna för överlåtelse av gatuområde.

I 4 mom. föreslås att ett område för en byggnadsplaneväg som tagits i besittning och ersatts i enlighet med byggnadslagen övergår i kommunens ägo utan ersättning. Det är motiverat att den permanenta nyttjanderätt som uppkommit för kommunen genom övertagandet förvandlas till äganderätt utan ersättning, eftersom ersättningsbeloppet i samband med genomförandet av planevägen har motsvarat ersättning för äganderätt. Förutom av betalning av full ersättning motiveras den omständigheten att ett område övergår i kommunens ägo utan ersättning av att en byggnadsplaneväg skall behandlas på samma sätt som övriga vägområden som i samband med ikraftträdande av en detaljplan övergår i kommunens ägo utan ersättning.

Om överenskommelse inte har ingåtts om ersättning för ett område för en byggnadsplaneväg eller ersättning bestämts vid domstol eller inlösningsförrättning innan den föreslagna lagen träder i kraft, bestäms ersättningen vid en inlösningsförrättning enligt inlösningslagen.

219 §. *Övergångsbestämmelse om allmänna områden.* I fråga om skyldigheten att anlägga en park, ett torg, eller ett annat därmed jämförbart allmänt område som angetts i en plan som gäller när den föreslagna lagen träder i kraft är det skäligt att iakttä den tidigare lagens bestämmelser (84 och 113 § byggnadslagen) i stället för 90 § 1 mom. i den föreslagna lagen.

I 2 mom. föreslås för klarhetens skull att gator och byggnadsplanevägar som upplåtits till allmänt begagnande med stöd av den tidigare lagen och som är i allmänt bruk skall omfattas av gatuhållningen utan något särskilt beslut.

220 §. *Övergångsbestämmelse om de plan-*



*läggare som kommunerna skall ha.* En kommun som när lagen träder i kraft kommer att beröras av den förpliktelse gällande en planläggare som anges i 20 § 2 mom., bör ges en tillräckligt lång tid för att anställa en egen planläggare eller ordna samarbete med någon annan kommun. Det kan beräknas att kommunerna har möjlighet att ordna saken inom två år efter att lagen trätt i kraft.

## 1.2. Lagen om allmänna vägar

10 §. Planering av trafiknätet och allmänna vägar utgör en del av samhällsplaneringen. Vägplaneringen skall därför länkas nära samman med av annan områdesplanering. Av denna orsak föreslås i lagen en bestämmelse enligt vilken planeringen av en väg skall grunda sig på en plan enligt den föreslagna markanvändnings- och bygglagen. Avsteg från denna princip kan dock göras när vägens läge och dess förhållande till den övriga områdesanvändningen utreds i tillräcklig omfattning i samarbete med vägverket, kommunen, landskapsförbundet och den regionala miljöcentralen.

I en landskapsplan eller ens en omfattande generalplan föreslås inte alltid vägar av lägre klass. Planeringen av sådana vägar kan inte basera sig direkt på en sådan plan. Också då kan översiktliga planer indirekt styra vägplaneringen bland annat beträffande de i planen angivna skyddsområdena eller reserveringen av andra områden med hjälp av beteckningarna i planen. Om det på sådana områden inte finns något annat behov att planera markanvändningen, kan den behövliga vägplanen utarbetas i samarbete med kommunen, landskapsförbundet och den regionala miljöcentralen.

I lagens gällande 10 § 2 mom. föreskrivs om beaktande av godkänd eller gällande plan när en väg byggs. Det föreslås att bestämmelsen ersätts med nya 3—5 mom. Enligt den föreslagna bestämmelsen får en väg inte byggas i strid med detaljplanen. Detta motsvarar den i markanvändnings- och bygglagen föreslagna principen att en detaljplan skall följas och uttrycker detaljplanens karaktär av detaljerad plan. I den gällande lagen har skyldigheten att beakta stadsplan uttryckts så att förverkligandet av plan inte får försvåras. När man beaktar den anmärkningsvärda betydelse byggandet av en väg på ett detaljplanområde har i miljöhänseende, med tanke på trafikarrangemangen och

även i rättsskyddshänseende, bör det anses var nödvändigt att förtydliga bestämmelsen om beaktande av detaljplanen.

I paragrafen föreslås dessutom en hänvisning till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt beaktande av landskapsplanen och generalplanen så som bestäms i markanvändnings- och bygglagen.

## 1.3. Marktäktslagen

2 §. *Undantag beträffande tillämpningsområdet.* Enligt förslaget skall regleringen av tagande av marks substans också på planlagda områden och områden som skall planläggas basera sig på marktäktslagen. Detta innebär att systemet blir klarare. Bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen om tillstånd för miljöåtgärder skall således komma att gälla bland annat jordbyggnadsarbete som förändrar landskapsbilden, fällande av träd eller annat därmed jämförbart arbete.

Med anledning av det ovan anförda föreslås att paragrafens 2 mom. upphävs.

3 §. *Begränsning av täktverksamhet.* På grund av den föreslagna ändringen i marktäktslagen måste bestämmelsen om begränsningar att ta marks substans justeras i fråga om områden för vilka en detaljplan eller generalplan med rättsverkningar gäller. De föreslagna justeringarna motsvarar gällande begränsningar enligt byggnadslagen.

6 §. *Förutsättningar för beviljande av tillstånd.* I motsvarighet till den i 3 § föreslagna ändringen föreslås att bestämmelsen om förutsättningarna för beviljande av tillstånd ändras på områden på vilka gäller åtgärdsbegränsning för uppgörande eller ändring av generalplan eller detaljplan. Också dessa ändringar motsvarar gällande bestämmelser i byggnadslagen.

## 1.4. Kemikalielagen

31 §. *Allmänna krav.* I 2 mom. föreslås tillägg som gäller beaktande av planläggningen. Bestämmelsen är en generell bestämmelse som gäller hanteringen och bevakningen av anläggningar där kemikalier som är farliga för hälsan och miljön hanteras och lagras industriellt. Den tillämpas också på tillståndsprovningen enligt kemikalielagstiftningen.

På grund av tilläggen bör vid förläggningen av anläggningar där kemikalier som är farliga för hälsan och miljön hanteras och

lagras industriellt utom faran för person-, miljö- och egendomsskador på grund av olyckor beaktas det nuvarande och framtida användningssyftet för förläggningsplatsen och dess omgivning samt det användnings-syfte som anvisas i en plan och eventuella planbestämmelser för området. I bestämmelsen föreslås ett tillägg med förbud för förläggning av en anläggning där kemikalier hanteras och lagras industriellt i strid med detaljplanen. Den föreslagna ändringen hör också samman med verkställigheten av det s.k. Seveso II-direktivet som gäller avvärjning av stora olyckor.

### 1.5. Vattenlagen

#### 2. kap. Allmänna stadganden om byggande i vattendrag

4 §. I vattenlagen föreslås ett tillägg som understryker planläggningens betydelse vid tillståndsprövningen.

Med anledning av förslaget bör rättsverkningarna av en detaljplan samt en landskapsplan och generalplan beaktas vid beviljande av tillstånd som gäller byggande. De nämnda planerna med sina bestämmelser skall alltså vara en faktor som skall beaktas vid tillståndsprövningen. I fråga om en detaljplan innebär bestämmelsen om att planen skall beaktas att planen skall följas rätt noga enligt planens karaktär.

Den föreslagna bestämmelsen innebär uppenbarligen inte någon större ändring i nuvarande tillståndspraxis, ty också nu har det i planläggningen anvisade användningssyftet betydelse vid tillståndsprövningen. Förslaget innebär inte att en plan eller bestämmelser i den skulle utgöra ett ovillkorligt hinder för beviljande av tillstånd. Att t.ex. ett område som i planen antecknats som vattenområde fylls eller torkas ut skulle dock innebära att planen inte följs.

Beviljande av tillstånd skall inte heller få leda till att ett område som detaljplanlagts för semesterbebyggelse blir oanvändbart till exempel beroende på att strandlinjen förskjuts.

Beviljande av tillstånd skall inte heller i betydande grad få försvåra uppgörandet av planer. Bestämmelsen skall tillämpas i situationer där en plan utarbetas eller beslut har fattats att en plan skall utarbetas.

Att uppgörandet av planer försvåras i avsevärd grad kunde det vara fråga om när

tillstånd enligt vattenlagen (t.ex. för byggnade av en bro) har sökts då en plan som styr broavgörandet ännu håller på att utarbetas.

I den gällande vattenlagen föreslås inga ändringar som gäller utsläpp av avloppsvatten i vattendrag, eftersom miljötillståndskommissionen har föreslagit att normer om detta skall tas in i den miljövårdslag som kommissionen föreslår.

#### 6 kap. Dikning

#### 10 kap. Avloppsvatten och andra ämnen, som förorena vattendrag

6 kap. 35 § och 10 kap. 18 §. I paragraferna föreslås ändringar som beror på att hänvisningslagens namn ändras och tekniska ändringar på grund av att olika typer av planer förenas.

### 1.6. Skogslagen

2 §. *Tillämpningsområde.* Det föreslås att skogslagens (1093/1996) tillämpningsområde ändras så att det motsvarar det föreslagna plansystemet enligt markanvändnings- och bygglagen. Skogslagen skall inte tillämpas på områden som i plan anvisats som skyddsområden eller på detaljplanområden, med undantag för områden som har anvisats för jord- och skogsbruk. Skogslagen skall inte heller tillämpas på områden med gällande åtgärdsbegränsning enligt markanvändnings- och bygglagen för uppgörande av detaljplan. På område för generalplan med rättsverkningar tillämpas skogslagen på skötseln och användningen av skog endast på områden som har anvisats för jord- och skogsbruk samt rekreation.

25 §. *Skogscentralens uppgifter.* I paragrafen föreslås en ändring som beror att hänvisningslagens namn ändras.

### 1.7. Elmarknadslagen

20 §. I paragrafen föreslås ett tillägg som understryker planläggningens och miljöfaktorernas betydelse. Bestämmelsen gäller kommunens samtycke för byggande av en elledning när någon reservering inte har gjorts i planen eller när ledningen skall byggas utanför planområdet. Byggande av en elledning för en nominell spänning på över 110 kilovolt kräver kommunens samtycke. Om kommunens vägran att ge sam-

tycke medför oskäligt förfång för tryggheten av elöverföringen eller för sökanden, kan kommunen enligt förslaget vägra samtycke eller ställa villkor för samtycket endast av giltiga skäl som hänför sig till områdesplaneringen eller som baserar sig på miljöaspekter eller andra giltiga omständigheter. Tillägget tillåter att de allmänna aspekterna på områdesplaneringen och miljön beaktas i kommunens ställningstagande.

### 1.8. Telemarknadslagen

31 §. *Anmärkning.* Bestämmelsen ändras så att den i tillämpliga delar motsvarar den princip och de förfaringssätt som föreslås i 161 § markanvändnings- och bygglagen. I paragrafen skall också göras ett tillägg som understryker beaktande av miljö-, landskaps- och planläggningsfaktorer. Vid byggnadstillsynsmyndighetens prövning enligt bestämmelsen skall beaktas samma faktorer som gäller uppgörande av ruttplan enligt 29 § telemarknadslagen. Samtidigt har en formell ändring som gäller myndigheten gjorts i bestämmelsen.

33 §. *Ersättningar.* Enligt den gällande bestämmelsen har ett telenätföretag rätt att utan ersättning använda i 29 § nämnda vägområden och allmänna områden som stråk för telekablar. Med allmänna områden avses enligt hänvisningen i lagen 29 § sådana allmänna områden inom stadsplaneområde som avses i fastighetsbildningslagen. Då stadsplan och byggnadsplan förenas till en plan typ, är det av nöden att justera paragrafen enligt detta. Paragrafen föreslås samtidigt bli ändrad för ersättningsprincipernas vidkommande så att de motsvarar de ovan nämnda principerna i 161 § markanvändnings- och bygglagen för ersättning av men och skada beträffande samhällstekniska ledningar och till dem hörande utrustningar.

Enligt det ovan anförda föreslås i 1 mom. en grundläggande bestämmelse om telenätföretagens rätt att använda vägområden och allmänna områden som rutt för telekablar. Bestämmelsen om ersättningar också för allmänna områden föreslås bli intagen i 2 mom. som gäller ersättningar för andra områden. Beträffande vägområdena föreslås att den nuvarande rätten att förlägga telekablar utan ersättning skall bibehållas. Däremot föreslås det att kommunen i egenskap av

ägare och innehavare av allmänna områden skall ha rätt till full ersättning för men och skada liksom ägare och innehavare av en fastighet har också enligt den nuvarande bestämmelsen.

### 1.9. Förköpslagen

5 §. I paragrafens nya 5 mom. föreslås att möjligheter till avvikelse skall ges på utvecklingsområden som avses i 15 kap. markanvändnings- och bygglagen. Kommunen kan på utvecklingsområdena utöva sin förköpsrätt oberoende av den arealbegränsning som ställs i paragrafens 1 mom.

### 1.10. Hälsoskyddslagen

13 §. *Anmälningsskyldighet*, 19 §. *Anslutning till vattenledning* och 23 §. *Anslutning till avlopp*. I paragrafen föreslås tekniska ändringar som beror på att plantyper förenas.

### 1.11. Lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter

31 och 97 §. I paragraferna föreslås tekniska ändringar som beror på att hänvisningslagens namn ändras, plantyper förenas och stadgandena om inlösen av tomt del överförs till fastighetsbildningslagen. Av denna orsak upphävs också 97 § 3 mom.

### 1.12. Lagen om enskilda vägar

3, 7 och 93 b §. I paragraferna föreslås ändringar som beror på att plantyper förenas och begreppet område som behöver planeras tas in i lagen.

### 1.13. Naturvårdslagen

34 §. *Bestämmelser om landskapsvårdsområden* och 36 § *Reklam- och förbudsskyltar*. I paragraferna föreslås ändringar som beror på att plantyper förenas och fastställande av generalplan frångås.

### 1.14. Lagen om främjande av skärgårdens utveckling

8 §. *Planering av områdenas disposition*. I paragrafen föreslås en ändring som beror på att hänvisningslagens namn ändras.

### 1.15. Lagen om allmänna vatten- och avloppswerk

7 och 9 §. I paragraferna föreslås ändringar som beror på att hänvisningslagens namn ändras och plantyper förenas.

### 1.16. Avfallslagen

20 §. *Skyldighet att snygga upp ett nedskräpat område.* I paragrafen föreslås ändringar som beror på att plantyper förenas och fastställande av detaljplan frångås.

### 1.17. Lagen om vissa regleringar av vattenägor

1 §. I paragrafen föreslås ändringar som beror på att plantyper förenas och fastställande av detaljplan frångås.

### 1.18. Lagen om rätt till förutvarande vägområde

1 §. I paragrafen föreslås ändringar som beror på att plantyper förenas.

### 1.19. Lag om upphävande av 1 § 2 och 4 mom. lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden

Det föreslås att 1 § 2 och 4 mom. upphävs på grund av föreningen av stadsplan och byggnadsplan.

### 1.20. Byggnadsskyddslagen

3 §. I paragrafen föreslås ändringar som beror på att hänvisningslagens namn ändras och plantyper förenas.

### 1.21. Lagen om friluftsliv

13 §. I paragrafen föreslås en ändring som beror på att hänvisningslagens namn ändras.

### 1.22. Lagen om avgifter för domstolars och vissa justitieförvaltningsmyndigheters prestationer

7 §. *Befrielse från betalningsskyldighet.* Det besvärssystem som föreslås i markanvändnings- och bygglagen innebär att de regionala miljöcentralerna i sina tillsynsuppgifter kommer att utnyttja sin besvärsmätt i

fråga om kommunernas planbeslut och olika beslut om lov. Av denna orsak är det befogat att dessa, liksom kommunernas miljömyndigheter, i uppgifter enligt markanvändnings- och bygglagen jämföras med miljöförvaltningsmyndigheterna och de myndigheter som sköter tillsynsuppgifter enligt vattenlagen. I paragrafen föreslås ett förtydligande av detta så att ordet "miljömyndigheter" används i stället för "miljöförvaltningsmyndigheter" i den gällande lagen.

### 1.23. Strafflagen

#### 48 kap. Om miljöbrott

1 §. *Miljöförstöring* och 6 §. *Byggnadsskyddsbrott.* I paragraferna föreslås ändringar som beror på att hänvisningslagens namn ändras.

### 1.24. Lagen om överföring av små fristående områden från en kommun till en annan

2 §. *Förutsättning för överföring av enklaver.* I paragrafen föreslås de ändringar som stiftandet av markanvändnings- och bygglagen förutsätter. Avsikten är inte att ändra lagens nuvarande tillämpningsområde.

## 2. Närmare bestämmelser

Med stöd av 2 § 2 mom., 206 § 1 mom. och de individualiserade bestämmelser om utfärdande av en förordning som tas in i den föreslagna markanvändnings- och bygglagen skall en markanvändnings- och byggförordning utfärdas.

De allmänna bestämmelserna och föreskrifterna om byggande publiceras med stöd av 13 § i den föreslagna lagen i Finlands byggnadsföreskriftsamling.

Avsikten är att i inrikesministeriets beslut om beteckningar som bör användas i planer enligt byggnadslagen skall med stöd av den föreslagna lagens 206 § ersättas med ett motsvarande beslut av miljöministeriet.

## 3. Ikraftträdande

Den föreslagna totalreformen innebär sådana ändringar i områdesplaneringen och i styrningen av byggandet som förutsätter att en tillräckligt lång övergångstid reserveras mellan godkännandet av lagarna och ikraft-

trädadet. En övergångstid behövs bl.a. för att den nya lagen skall kunna beaktas då planläggningsförfarandena utvecklas och byggnadsordningarna revideras. Lagens i-kraftträdande förutsätter också att vissa byggbestämmelser som är nödvändiga med tanke på tillämpningen av lagen utfärdas. Dessutom förutsätter kommunernas, de regionala miljöcentralernas, länsrätternas och andra parter förberedelser för tillämpning av den nya lagstiftningen att personalutbildningen och verksamhetsmetoderna utvecklas.

Den nya lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 januari 2000. Åtgärder som verkställigheten av lagarna förutsätter bör kunna vidtas redan innan lagarna träder i kraft.

#### 4. Lagstiftningsordning

Lagstiftningsordningen för propositionen bör granskas utgående från regeringsformens nya bestämmelser om de grundläggande rättigheterna, som trädde i kraft den 1 augusti 1995. Härvid påverkas bedömningen mest av 5 § regeringsformen, som gäller människornas likställdhet inför lagen, 12 § som gäller egendomsskyddet och 14 a §, i vilken bestäms om medborgarnas rätt till en sund miljö och rätt att påverka det beslutsfattande som gäller livsmiljön. I regeringens proposition är det i förslaget till markanvändnings- och bygglag framför allt bestämmelserna om områden som behöver planeras (16 §), bedömning av om en detaljplan är aktuell (60 och 61 §), förbud under tiden för utarbetande av generalplan och detaljplan (38 och 53 §), gatuområde som skall ersättas (104 §), inlösnings av mark (96—100 §), inlösnings- och ersättningsskyldighet (101 §) samt utvecklingsområden (15 kap.) som kräver en närmare granskning vad beträffar lagstiftningsordningen.

Grundlagsutskottet har omfattat flera allmänna bedömningskriterier för när det är möjligt att genom en vanlig lag ingripa i egendomsskyddet och när det kräver grundlagsordning. Begränsningar av äganderätten har ansetts kunna stiftas genom en vanlig lag, om begränsningarna inte kränker ägarens rätt till en normal, skälig och förnuftig användning av sin egendom. Dessutom kan det enligt grundlagsutskottets åsikt göras mindre ingrepp i egendomen i vanlig lagstiftningsordning, medan åter strängare och mera djupgående ingrepp kan ske bara i

grundlagsordning. Också det intresse som utgör bakgrund till begränsningarna har betydelse. Ju kraftigare och mera tvingande allmän fördel det är fråga om, desto längre gående ingrepp kan det stiftas om genom en vanlig lag. Också ersättandet av de förluster som begränsningen av användningen medför och de till begränsningen hörande rättskyddssystemen har betydelse. Ordningen för stiftande av en lag som gäller äganderätten bestäms således efter grundlagsutskottets prövning från fall till fall och vid prövningen beaktas många bedömningsprinciper som verkar i olika riktningar (RP 309/1993 rd, s. 64). Bedömningskriterierna är efter reformen av de grundläggande rättigheterna trätt i kraft preciserats till följande krav: 1) kravet på stiftande genom lag, 2) kravet på exakthet och noggrann avgränsning, 3) proportionalitetskravet, 4) kravet på godtagbar grund och 5) kravet på markägarens rättskydd (GrUL 21/1996 rd).

Regeringsformens 5 § 1 mom. ger uttryck för kravet på rättslig jämställdhet och tanken om faktisk jämställdhet. Enligt motiveringen innefattar bestämmelsen förbud mot godtycke och kravet på samma bemötande i likadana fall. Bestämmelsen innehåller principen att en myndighet skall tillämpa lagen utan att göra andra åtskillnader än dem som framgår av lagen. Jämställdhetsbestämmelsen gäller också lagstiftaren (RP 309/1993 rd, s. 43).

Enligt 12 § 2 mom. regeringsformen stadgas genom lag om expropriation av egendom för allmänt behov mot full ersättning. Bestämmelsen motsvarar till sitt innehåll den tidigare gällande expropriationsklausulen i 6 § 3 mom. regeringsformen.

Enligt 14 a § 2 mom. regeringsformen skall det allmänna verka för att alla tillförsäkras en sund miljö. Enligt motiveringen till lagrummet bör kravet på sund miljö förstås extensivt. Människans livsmiljö bör naturligtvis vara på så sätt levnadsduglig att dess tillstånd inte direkt eller indirekt medför risk för insjuknande för människorna. Å andra sidan bör också längre gående krav ställas på miljöns tillstånd. Sundhet omfattar t.ex. åtminstone en viss dimension av trivsamhet i miljön. De begränsningar som ingår i byggnadslagen kan man enligt motiveringen till bestämmelserna också anses ha miljövårdssyften. Bestämmelsen är avsedd att påverka i första hand lagstiftarens och

andra normgivares verksamhet (RP 309/1993 rd, s. 68).

Enligt 14 a § 2 mom. regeringsformen skall det allmänna verka för att tillförsäkra var och en möjlighet att påverka det beslutsfattande som gäller miljön. Bestämmelsen innebär ett uppdrag enligt grundlagen att utveckla miljölagstiftningen så att människornas möjligheter att påverka det beslutsfattande som gäller den egna livsmiljön ökas (RP 309/1993 rd, s. 68).

Den gällande byggnadslagen och dess talrika ändringar har stiftats i vanlig lagstiftningsordning. Lagen innehåller flera sådana begränsningar av rätten att använda egendom och bestämmelser om skyldighet att överlåta mark utan ersättning som stiftades genom en separat fullmaktslag (lagen om överlåtande av område för genomförande av stadsplan, 369/1958). Fullmaktslagen som stiftades i grundlagsordning gav en möjlighet att genom vanlig lag bestämma om överföring av ett område för allmän väg på stadsplaneområde till staden, skyldighet att överlåta gatuområde enligt stadsplan, överlåtelse av nyttjanderätt till område för byggnadsplaneväg samt övergång av vägområde som vid lantmäteriförrättning avskiljts som gemensamt till ägaren av en annan del av tomt.

Eftersom den gällande byggnadslagen med sina talrika ändringar inte som en helhet har gått igenom en grundlagsgranskning av nuvarande typ, är det till en början skäl att allmänt bedöma vilket förhållandet är mellan förslaget till markanvändnings- och bygglag och byggnadslagen. De med tanke på grundlagsskyddet för egendom centrala avgörandena i markanvändnings- och bygglagen motsvarar i huvudsak de principer som omfattats i byggnadslagen. De begränsningar av nyttjanderätten som ingår i byggnadslagen baserar sig på styrningsbehovet vid den tid då lagen och ändringarna stiftades, huvudsakligen på 1950-talets samhälleliga situation. Behovet att styra byggandet och markanvändningen har i och med samhällsutvecklingen sedermera klart ökat.

Begränsningarna av nyttjanderätten till egendom har i byggnadslagen hört samman med de jämkningsbestämmelser jämte rättskyddsmedel som tryggar markägarens ställning. Från markägarens synpunkt oskäliga begränsningar har kopplats samman med offentliga samfunds inlösningskyldighet. Också dessa principer ingår i den föreslagna

markanvändnings- och bygglagen.

Den rättsliga regleringen av planernas och byggnadsordningarnas innehåll har i markanvändnings- och bygglagen ägnats särskild uppmärksamhet. Sättet att reglera översiktliga planers innehåll är noggrannare än i byggnadslagen. I fråga om detaljplan föreslås däremot ett något stramare regleringssätt än för detaljerade planer enligt byggnadslagen, i synnerhet för stadsplaner. Med tanke på markägarens rättsliga ställning sker det dock inte någon större förändring i regleringen av planerna. Att en byggnadsordning skall vara skäligen från markägarens synpunkt skall anges klarare än nu.

Också innehållet i de användningsbegränsningar som hör till planerna och byggnadsordningen följer i huvudsak byggnadslagens linje, som åskådliggörs genom en omfattande förvaltnings- och rättspraxis. Den centrala utgångspunkten är fortfarande att användningen av olika slags föreskrifter på lägre nivå har begränsats enbart till syften som är godtagbara enligt lagen.

Förslaget till markanvändnings- och bygglag (92, 93, 104 och 213 §) håller beträffande användningssyftet och omfattningen skyldigheten till överlåtelse utan ersättning på samma nivå som bestämts i byggnadslagen med stöd av den nämnda fullmaktslagen, med undantag att bestämmelserna om skyldighet till gratisöverlåtelse på byggnadsplaneområde ersätts av i huvudsak motsvarande bestämmelser för stadsplaneområde. Också andra kommuner än städer har enligt byggnadslagen redan nu kunnat uppgöra stadsplaner och tillämpa de till denna plan typ hörande bestämmelserna om gratisöverlåtelse. Den föreslagna ändringen av gratisöverlåtelseskyldigheten bör anses vara möjlig att göra med stöd av lagen om överlåtande av område för genomförande av stadsplan, som stiftades i grundlagsordning.

Också i de med tanke på egendomsskyddet centrala användningsbegränsnings- och inlösningsfrågorna följer lagförslaget principerna i den gällande byggnadslagen. Det föreslås att de bygginskränkningar som hör samman med landskapsplan skall ha en mera begränsad omfattning än i den nuvarande regionplanen.

Bestämmelserna i byggnadslagen om styrning av användningen av stränderna, beaktande av naturskyddsprogram och främjande av naturskyddet reviderades i samband med totalrevideringen av naturskyddslagen vid

ingången av 1997. Motsvarande bestämmelser i förslaget till markanvändnings- och bygglag bygger på denna reform som godkändes i vanlig lagstiftningsordning.

I förslaget till markanvändnings- och bygglag har principerna för inlösnings av mark som behövs för samhällsbyggande sammanförts och gjorts klarare (96—100 §). Byggnadslagens motsvarande bestämmelser bygger i huvudsak på regleringsteknik från fall till fall och har i och med de många ändringarna blivit svårtydda vad tillämpningsområdet beträffar. Det sakliga tillämpningsområdet för inlösningsprinciperna har i förslaget behållits nästan oförändrade, med undantag för stiftande av inlösningsmöjlighet i vissa fall innan ett område planläggs samt att den utvidgas också till områden på vilka det kan finnas byggnader, så som det enligt byggnadslagen är möjligt vid förrättningar som baserar sig på en generalplan. Eftersom en förutsättning för beviljande av inlösningsstillstånd är kravet på allmänt behov och övriga rättsliga förutsättningar som avser tryggande av samhällsbyggandet, har ändringen inte några verkningar som äventyrar markägarens rättsskydd.

I förslaget till markanvändnings- och bygglag föreslås inga principiella ändringar om offentligt samfunds på en plan baserade inlösningskyldighet (101 §). Det offentliga samfundet har fortfarande inlösningskyldighet i de i lagen reglerade situationerna, om markägaren inte kan utnyttja sitt område på ett sätt som medför skäligen nytta. Som alternativt förfarande vid sidan av inlösnings föreslås skyldighet för det offentliga samfundet att ersätta markägaren för men som föranleds av begränsningen.

Enligt förslaget till markanvändnings- och bygglag skall område som behöver planeras (16 §) ersätta byggnadslagens tätbebyggelsebestämmelser när planlägningsbehovet bedöms. Till skillnad från tätbebyggelseområden enligt byggnadslagen skall det vara möjligt att bygga på område som behöver planeras på basis av den utvidgade bygglovsprövning som hör till kommunens myndighet och som omfattar normala möjligheter till ändringssökande. Det skulle sålunda inte vara fråga om byggförbudsområde eller ett därmed jämförbart läge. Utsträckningen av de direkt i lagen definierade områden som behöver planeras motsvarar i huvuddrag den nuvarande definitionen av tätbebyggelse. För anvisande av områden som behöver planeras

och som anvisas i en generalplan eller byggnadsordning, finns det noga bestämda rättsliga gränser som hör samman med frågor som är centrala med hänsyn till allmän fördel. För området bör på grund av dess läge kunna förutses en samhällsutveckling som förutsätter planläggning eller behov att planera markanvändningen på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter. I detta sammanhang bör också beaktas 39 § 4 mom. i lagförslaget som tryggar markägarens ställning och enligt vilket en generalplan inte får vålla markägare eller andra rättshavare oskäligt men. Motsvarande förbud mot oskälig begränsning ingår i fråga om byggnadsordning i 14 § 2 mom. i lagförslaget. Kraven på skälighet skall också gälla bestämmande av område som behöver planeras. Bestämmandet genom generalplan eller byggnadsordning av områden som behöver planeras är förenat med normala möjligheter till ändringssökande.

Kommunerna skall enligt lagförslaget följa att detaljplanerna är aktuella och vid behov vidta åtgärder för att revidera föråldrade detaljplaner. Motsvarande bestämmelse finns i byggnadslagen. Förfarandet enligt lagförslaget för bedömning av en detaljplan, vilket i regel skall företas inom 13 år från det planen trätt i kraft, kommer inte att försvaga markägarens rättsliga ställning jämfört med den nuvarande. Kommunen har också nu haft möjlighet att oberoende av planens ålder vid behov vidta åtgärder för att ändra planen och i samband därmed meddela byggförbud för området.

För utarbetande eller ändring av planer har, till skillnad från byggnadslagen, uppställts maximitider. Byggförbud för tiden för utarbetande av generalplan föreslås bli begränsad till 15 år och byggförbud för genomförande av planen till högst fem år. I fråga om en detaljplan är motsvarande maximitid åtta år, när det är fråga om utvidgning av planområdet. I fråga om andra områden som skall detaljplanläggas innehåller lagförslaget inga maximitider. Markägaren skall alltid ha möjlighet att föra grunderna för fortsatt byggnadsförbud till en oavhängig domstol för prövning. Systemet uppfyller den Europeiska människorättskonventionens och egendomsskyddets krav.

I bestämmelserna om utvecklingsområden (15 kap.) anges förutsättningarna för inrättande av utvecklingsområden. På förfarandet vid inrättande av utvecklingsområden tilläm-

pas ett förfarande med växelverkan och ändringssökande enligt lagförslaget. På motsvarande sätt skall i lagen bestämmas om kriterierna för styrningen av lokaliseringen av stora detaljhandelsenheter jämte förfaranden för växelverkan och ändringssökande. Styrningssystemet kan inte anses kränka markägarnas och näringsidkarnas jämställdhet, då det på det föreslagna sättet är kopplat till målsättningar som gäller användningen av områden och miljön.

Förslaget till markanvändnings- och bygglag förverkligar till många delar de miljömål som ställs i 14 a § regeringsformen. Härtill syftar bland annat målsättningsbestämmelserna (1, 5 och 12 §) och kraven på planernas rättsliga innehåll (28, 39, 54 och 73 §) i lagförslaget. Med tanke på regeringsformens 14 a § är det också av betydelse att en detaljplan inte skall få vålla en sådan avsevärd försämring av någons livsmiljö som inte är motiverad med beaktande av detaljplanens syfte.

I enlighet med 14 a § regeringsformen har medborgarnas möjligheter till deltagande i planläggningen såvitt möjligt ytterligare effektiviserats i förslaget till markanvändnings- och bygglag genom att behovet av växelverkan när planerna bereds understryks (6 och 62 §) samt med hjälp av det särskilda programmet för deltagande och bedömning

(63 §). De i lagen definierade intressenterna skall ha rätt att föreslå för den regionala miljöcentralen att förhandlingar förs om huruvida programmet är tillräckligt. Kommunmedlemmarnas besvär rätt har bibehållits i planärendena. Vissa sammanslutningars rätt att föra talan i besvärshörsningen i plan- och byggnadsordningsärenden har utökats i lagförslaget (191 §). Kretsen av dem som skall höras och som har rätt att anföra besvär i undantagsärenden utvidgas (173 och 193 §). Markägarna har tillförsäkrats rätt att söka ändring i ett sådant beslut av länsrätten genom vilket ett beslut om godkännande av en stranddetaljplan som utarbetats på markägarens försorg har upphävts. Tiden för ändringssökande i samband med bygglov föreslås bli förlängd till 30 dagar (190 §).

Med hänvisning till det ovan anförda anser regeringen att markanvändnings- och bygglagen kan stiftas i vanlig lagstiftningsordning. På grund av den ringa tillämpningspraxis som gäller de nya bestämmelserna i regeringsformen föreslår regeringen dock att lagstiftningsordningen för de föreslagna lagarna förs till Riksdagens grundlagsutskott för prövning.

Med stöd av vad som anförts ovan föreligger Riksdagen följande lagförslag:



1.

## Markanvändnings- och bygglag

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 kap.

### Allmänna bestämmelser

1 §

#### *Lagens allmänna syfte*

Syftet med denna lag är att reglera områdesanvändningen och byggandet så att det därigenom skapas förutsättningar för en bra livsmiljö och så att en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling främjas.

Målet är också att alla skall ha möjlighet att delta i beredningen av ärenden, att säkerställa att planeringen är högklassig och sker i växelverkan, att det skall finnas tillgång till mångsidig sakkunskap och att det skall ges öppen information om de saker som behandlas.

2 §

#### *Lagens tillämpningsområde*

Bestämmelserna i denna lag skall följas vid områdesplanering, byggande och områdesanvändning, om inte något annat bestäms särskilt.

Närmare bestämmelser om områdesplanering, byggande och områdesanvändning kan utfärdas genom förordning och ministeriets beslut samt i kommunens byggnadsordning på det sätt som bestäms nedan.

I denna lag och med stöd av den bestäms också om väsentliga krav på byggnader och andra byggnadsverk enligt rådets direktiv 89/106/EEG om tillnärmning av medlemsstaternas lagar och andra författningar om byggprodukter, nedan byggproduktdirektivet, samt om på direktivet baserade krav på byggprodukter.

3 §

### *Verkningar för annan planering och annat beslutsfattande*

De mål och planer enligt denna lag vilka gäller områdesanvändning skall, på det sätt som bestäms särskilt, beaktas när det med stöd av annan lagstiftning planeras och bestäms hur användningen av miljön skall regleras.

4 §

### *Systemet för planering av områdesanvändningen*

För att reglera och styra områdesanvändningen inom kommunerna utarbetas generalplaner och detaljplaner. I generalplanen anges huvuddragen för områdesanvändningen i kommunerna. I detaljplanen anges hur ett delområde i kommunen skall användas och bebyggas.

Flera kommuner kan göra upp en gemensam generalplan.

En landskapsplan är en översiktlig plan över områdesanvändningen i landskapet eller en del av det.

Statsrådet kan godkänna riksomfattande mål för områdesanvändningen och regionstrukturen.

5 §

### *Målen för områdesplaneringen*

Målet för områdesplaneringen är att utgående från en interaktiv planering och tillräcklig bedömning av konsekvenserna främja

1) möjligheterna att skapa en trygg, hälsosam, trivsamt och socialt välfungerande livsmiljö och omgivning som tillgodoser behoven hos olika befolkningsgrupper, såsom barn, äldre och handikappade,

2) en ekonomisk samhällsstruktur och områdesanvändning,

3) den byggda miljöns skönhet och värnandet om kulturvärden,

4) möjligheterna att bevara naturens mångfald och andra naturvärden,

5) miljövärden och möjligheterna att förhindra miljöolägenheter,

6) en sparsam användning av naturresurserna,

7) välfungerande samhällen och ett högklassigt byggande,

8) ett ekonomiskt samhällsbyggande,

9) näringslivets verksamhetsbetingelser,

10) tillgången till service, samt

11) ändamålsenliga trafikarrangemang samt i synnerhet betingelserna för kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken.

Bestämmelser om kraven på respektive plans innehåll följer nedan i denna lag.

## 6 §

### *Växelverkan och information om planläggningen*

Beredningen av en plan skall på det sätt som bestäms nedan i denna lag ske i växelverkan med de personer och sammanslutningar vars förhållanden eller intressen i avsevärd mån kan påverkas av planen.

Myndigheter som bereder planer skall informera om planläggningen så att de som berörs av saken har möjlighet att följa planläggningen och påverka den.

## 7 §

### *Planläggningsöversikt*

Kommunen skall minst en gång om året upprätta en översikt över de planärenden som är anhängiga eller som under den närmaste tiden blir anhängiga i kommunen och förbundet på landskapsnivå, nedan landskapsförbundet, och som inte är av ringa betydelse (*planläggningsöversikt*). I den redogörs kortfattat för planärendena och deras beredningsfaser samt för sådana beslut och andra åtgärder som direkt inverkar på planläggningens utgångspunkter, mål, innehåll och genomförande.

Information om planläggningsöversikten skall ges på ett ändamålsenligt sätt.

## 8 §

### *Utvecklingsdiskussion*

Mellan kommunen och den regionala miljöcentralen skall minst en gång om året föras en utvecklingsdiskussion, där det behandlas frågor om kommunens områdesplanering och dess utveckling, betydande planärenden som är anhängiga eller blir anhängiga under den närmaste tiden samt kommunens och den regionala miljöcentralens samarbete.

## 9 §

### *Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas*

En plan skall basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas skall miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna av planen utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna skall omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

## 10 §

### *Behörighet*

Den som utarbetar en plan skall vara behörig för uppdraget. Närmare bestämmelser om behörigheten utfärdas genom förordning.

## 11 §

### *Markanvändningsavtal*

Avtal som kommunerna ingått om planläggningen och genomförandet av planerna åsidosätter inte de mål för planläggningen eller de krav på planläggningens innehåll som uppställs i denna lag.

Information om markanvändningsavtal skall ges i planläggningsöversikten och i samband med att en plan utarbetas.

## 12 §

### *Målen för styrningen av byggandet*

Målet för styrningen av byggandet är att främja

1) en god, hälsosam, trygg och trivsam samt socialt fungerande och estetiskt balan-

serad livsmiljö som tjäna användarnas behov,

2) byggande som baserar sig på lösningar som har hållbara och ekonomiska kretsloppsegenskaper, som fungerar socialt och ekologiskt samt som skapar och bevarar kulturvärden, samt

3) planmässigt och kontinuerligt vårdande och underhåll av den byggda miljön och byggnadsbeståndet.

### 13 §

#### *Finlands byggbestämmelsesamling*

Vederbörande ministerium meddelar allmänna föreskrifter och anvisningar om byggande, som kompletterar denna lag och som publiceras i Finlands byggbestämmelsesamling. Ministeriet ser också till att föreskrifter som de statliga myndigheterna meddelar om byggande samordnas. I byggbestämmelsesamlingen kan även tas in föreskrifter om byggande som meddelats med stöd av annan lagstiftning.

Föreskrifterna i byggbestämmelsesamlingen är förpliktande. Anvisningarna är däremot inte förpliktande, utan även andra lösningar än de som föreslås i dem kan användas, om de uppfyller de krav som ställs på byggande.

Föreskrifterna i byggbestämmelsesamlingen gäller uppförande av nybyggnader. I fråga om ändringar och reparationer i byggnader skall föreskrifterna, om inte något annat uttryckligen bestäms i föreskrifterna, tillämpas endast i den mån som åtgärdens art och omfattning samt en eventuell ändring i användningen av byggnaden eller en del av den kräver.

### 14 §

#### *Byggnadsordning*

I varje kommun skall finnas en byggnadsordning. Byggnadsordningens bestämmelser kan variera för olika områden i kommunen.

I byggnadsordningen meddelas sådana föreskrifter som förutsätts av de lokala förhållandena och som är nödvändiga med tanke på ett planmässigt och lämpligt byggande och för att kultur- och naturvärden skall kunna beaktas samt för att en bra livsmiljö skall kunna skapas och bevaras. Föreskrifterna i byggnadsordningen får inte vara

oskäligen för markägare och andra rättsinnehavare.

Föreskrifterna i byggnadsordningen kan bland annat gälla byggplatser, byggnaders storlek och placering, anpassningen av byggnader till miljön, byggsättet, planteringar, inhägnader och andra konstruktioner, vården av den byggda miljön, ordnandet av vatten och avlopp samt definieringen av ett område som behöver planeras.

Föreskrifterna i byggnadsordningen tillämpas inte, om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling.

### 15 §

#### *Godkännande av byggnadsordningen*

Byggnadsordningen godkänns av kommunfullmäktige. När byggnadsordningen bereds skall i tillämpliga delar iaktas vad som i 62 § sägs om växelverkan och i 65 § om offentligt framläggande av planförslag. Närmare bestämmelser om utarbetande av byggnadsordningen utfärdas genom förordning.

### 16 §

#### *Områden som behöver planeras*

Med ett område som behöver planeras avses ett område där det för att tillfredsställa behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden.

Bestämmelserna om områden som behöver planeras tillämpas också på sådant byggande som på grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande.

Kommunen kan i en generalplan med rättsverkningar eller i byggnadsordningen avsätta även ett område där det på grund av dess läge kan förväntas en samhällsutveckling som kräver planering, eller där det på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter är nödvändigt att planera markanvändningen, som ett område som behöver planeras.

Bestämmelser om särskilda förutsättningar för bygglov på ett sådant område som avses i denna paragraf ingår i 137 §.

Bestämmelser om planeringsbehov på strandområden ingår i 72 §.

## 2 kap.

### Myndigheter

#### 17 §

#### *Vederbörande ministeriums uppgifter*

Vederbörande ministerium skall sköta den allmänna utvecklingen och styrningen av områdesplaneringen och byggnadsväsendet. Ministeriet främjar, styr och övervakar planeringen på landskapsnivå.

De förpliktelser som byggproduktdirektivet ålägger medlemsstaterna hör till ministeriet.

Med vederbörande ministerium avses i denna lag miljöministeriet, om inte något annat bestäms genom förordning.

#### 18 §

#### *Den regionala miljöcentralens uppgifter*

Den regionala miljöcentralen främjar och leder regleringen av kommunens områdesplanering och byggnadsväsende.

Den regionala miljöcentralen skall i synnerhet övervaka att de riksomfattande målen för områdesanvändningen, andra mål för områdesanvändningen och byggandet samt bestämmelserna om skötsel av planlägningsärenden och byggnadsväsendet beaktas vid planläggningen, byggandet och annan områdesanvändning på det sätt som bestäms i denna lag. Dessutom sköter den regionala miljöcentralen de uppgifter som ankommer på den enligt 4 § lagen om miljöförvaltningen (55/1995).

#### 19 §

#### *Landskapsförbundets uppgifter*

Landskapsförbundet skall sköta landskapsplanering.

#### 20 §

#### *Kommunens uppgifter*

Kommunen skall sköta områdesplaneringen samt styrningen och övervakningen av byggandet på sitt område. Kommunen skall

ha tillräckliga resurser och tillräcklig sakkunskap till sitt förfogande för dessa uppgifter.

En kommun vars invånarantal överstiger 6 000, skall ha en *planläggare* som har den behörighet som skötseln av kommunens planlägningsuppgifter förutsätter. Planläggaren kan också vara gemensam för flera kommuner eller så kan kommunen med stöd av ett avtal låta en planläggare anställd hos en annan kommun eller hos en samkommun sköta uppgiften.

Vederbörande ministerium kan av särskilda skäl för viss tid bevilja kommunen undantag från förpliktelsen enligt 2 mom.

#### 21 §

#### *Kommunens byggnadstillsynsmyndighet*

De myndighetsuppgifter som gäller byggnadstillsynen sköts av en nämnd eller något annat kollegialt organ som kommunen utser, dock inte av kommunstyrelsen.

För byggnadsrådgivning och byggnadstillsyn skall kommunen ha en *byggnadsinspektör*. Om det är ändamålsenligt med tanke på skötseln av uppgifterna, kan flera kommuner ha en gemensam byggnadsinspektör. Kommunen kan också med stöd av ett avtal låta en annan kommuns tjänsteinnehavare sköta byggnadstillsynen.

Närmare bestämmelser om den behörighet som krävs av byggnadsinspektören utfärdas genom förordning.

På överföring av byggnadstillsynsmyndighetens befogenheter tillämpas vad som bestäms i kommunallagen (365/1995). Ett ärende som gäller förvaltningstvång och rättelseyrkande får dock inte överföras för att avgöras av en tjänsteinnehavare.

#### 3 kap.

#### **Riksomfattande mål för områdesanvändningen**

#### 22 §

#### *Riksomfattande mål för områdesanvändningen*

Beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen fattas av statsrådet.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen kan gälla frågor som

1) med tanke på regionstrukturen, områdesanvändningen eller trafik- eller energinätet är av internationell betydelse eller av betydelse för ett större område än ett landskap,

2) har en betydande inverkan på det nationella kultur- eller naturarvet eller

3) har en nationellt betydande inverkan på den ekologiska hållbarheten, regionstrukturens ekonomi eller möjligheterna att undvika betydande miljöölagenheter.

När de riksomfattande målen för områdesanvändningen sätts skall det allmänna syftet med denna lag och målen för områdesplaneringen enligt 5 § beaktas.

## 23 §

### *Beredningen av målen*

Beredningen av de riksomfattande målen för områdesanvändningen sköts av vederbörande ministerium i samarbete med de övriga ministerier, landskapsförbund och myndigheter och intressegrupper som berörs av saken. Beredningen av målen skall basera sig på växelverkan mellan olika intressegrupper.

## 24 §

### *Uppnående och beaktande av målen*

De statliga myndigheterna skall i sin verksamhet beakta de riksomfattande målen för områdesanvändningen, främja möjligheterna att uppnå dem och bedöma vilka verkningar myndigheternas åtgärder har för regionstrukturen och områdesanvändningen.

Vid planering på landskapsnivå och annan områdesplanering skall de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas så att möjligheterna att uppnå dem främjas.

## 4 kap.

### **Planering på landskapsnivå**

## 25 §

### *Uppgifterna för planeringen på landskapsnivå*

Planeringen på landskapsnivå omfattar en landskapsöversikt, en landskapsplan som styr annan områdesplanering, och ett regionalt utvecklingsprogram. Bestämmelser om regionala utvecklingsprogram utfärdas

särskilt.

Vid planeringen på landskapsnivå beaktas de riksomfattande målen, som samordnas med landskapets mål och de lokala målen för områdesanvändningen.

I landskapsöversikten anges den utveckling som eftersträvas i landskapet.

I landskapsplanen anges principerna för områdesanvändningen och samhällsstrukturen och anges områden som är nödvändiga med tanke på landskapets utveckling. Områdesreserveringar anges endast i den mån och med den noggrannhet som behövs med tanke på de riksomfattande målen eller landskapets mål för områdesanvändningen eller för att samordna områdesanvändningen i flera kommuner än en.

## 26 §

### *Landskapsförbund*

Uppgiften att utarbeta landskapsplanen och sköta annan planering på landskapsnivå hör till en samkommun (*landskapsförbund*), där regionens kommuner skall vara medlemmar. Om landskapsindelningen bestäms särskilt.

## 27 §

### *Utarbetande av landskapsplan*

Landskapsförbundet skall se till att en landskapsplan utarbetas och att planen hålls aktuell och utvecklas i den mån det är nödvändigt.

Landskapsplanen kan också utarbetas etappvis eller för ett delområde. När en landskapsplan utarbetas för ett delområde skall ett organ tillsättas vid landskapsförbundet för att styra beredningen av planen. Organets medlemmar skall föreslås av de berörda kommunerna.

## 28 §

### *Krav på landskapsplanens innehåll*

När en landskapsplan utarbetas skall de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas på det sätt som bestäms ovan. När planen utarbetas skall uppmärksamhet fästas vid de särskilda behov som förhållandena i landskapet betingar. Planen skall i mån av möjlighet samordnas med landskapsplanläggningen av områden som

gränsar till landskapsplaneområdet.

Naturskyddsprogram och naturskyddsbeslut som avses i 7 och 77 § naturvårdslagen (1096/1996) samt beslut om att inrätta landskapsvårdsområden som avses i 32 § i nämnda lag skall tjäna till ledning när planen utarbetas.

När planen utarbetas skall särskild uppmärksamhet fästas vid

1) att landskapets region- och samhällsstruktur blir ändamålsenlig,

2) att områdesanvändningen är ekologiskt hållbar,

3) att arrangemangen för trafik och teknisk service är hållbara med tanke på miljö och ekonomi,

4) att vatten- och marksubstansstillgångarna används på ett hållbart sätt,

5) att verksamhetsbetingelser för näringslivet i landskapet ordnas,

6) att landskapet, naturvärdena och kulturarvet värnas, samt

7) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

När planen utarbetas skall avseende också fästas vid att marken används ekonomiskt och att markägare och andra rättsinnehavare inte orsakas oskäliga olägenheter. När planen utarbetas skall det klarläggas vem som skall genomföra planen och vidta de åtgärder den förutsätter.

De omständigheter som nämns i denna paragraf skall utredas och beaktas i den mån landskapsplanen i egenskap av översiktlig plan förutsätter.

## 29 §

### *Utformningen av landskapsplanen*

Landskapsplanen presenteras på en karta. Till planen hör också planbeteckningar och planbestämmelser.

Till landskapsplanen hör en beskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, olika alternativ och deras verkningar samt motiven till lösningarna presenteras på det sätt som närmare bestäms genom förordning.

## 30 §

### *Landskapsplanebestämmelser*

I landskapsplanen kan utfärdas bestämmelser som med beaktande av syftet med planen och de krav som ställs på dess innehåll behövs när landskapsplaneområdet planeras eller bebyggs (*landskapsplanebestämmelser*).

Om något område skall skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan nödvändiga bestämmelser om detta utfärdas i landskapsplanen (*skyddsbestämmelser*).

## 31 §

### *Godkännande och fastställande av landskapsplan*

Landskapsplanen godkänns av landskapsförbundets högsta beslutsfattande organ. En godkänd landskapsplan skall föras till vederbörande ministerium för fastställelse.

Vederbörande ministerium skall inhämta utlåtanden om landskapsplanen av de övriga ministerier som saken gäller.

Ministeriet skall lämna hela planen eller vissa delar av den utan fastställelse, om inte planen uppfyller de krav på innehållet som ställs i 28 § eller om beslutet annars är lagstridigt. I annat fall skall beslutet fastställas.

Om ministeriernas ståndpunkter skiljer sig från varandra i väsentliga avseenden, skall vederbörande ministerium föra saken till statsrådets allmänna sammanträde för avgörande.

Har landskapsplanen inte överförts för fastställelse inom ett år efter att den godkändes, skall beslutet om godkännande av planen anses ha förfallit.

När landskapsplanen fastställs kan i den göras justerande rättelser och med landskapsförbundets samtycke smärre ändringar. Angående ändringar skall de höras vars fördel eller rätt direkt berörs av ändringen.

## 32 §

*Landskapsplanens rättsverkningar för annan planering och för myndigheternas verksamhet*

Landskapsplanen skall tjäna till ledning när generalplanen och detaljplanen utarbetas och ändras samt när andra åtgärder vidtas för att reglera områdesanvändningen.

När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar om att vidta dessa åtgärder skall de beakta landskapsplanen, försöka främja genomförandet av planen och se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av planen.

På området för en generalplan med rättsverkningar eller för en detaljplan gäller landskapsplanen inte, utom i fråga om verkan enligt 1 mom. när en plan ändras.

## 33 §

*Bygginnskränkning*

På ett område som i landskapsplanen anvisats som rekreations- eller skyddsområde eller för nätverk eller områden för trafik eller teknisk service gäller inskränkning av byggandet. Ett område med bygginnskränkning kan utvidgas eller inskränkas genom en särskild bestämmelse i planen.

På ett område där bygginnskränkning gäller får tillstånd att uppföra en byggnad inte beviljas så att genomförandet av landskapsplanen försvåras. Tillstånd skall dock beviljas, om förvägrande av tillstånd på grund av landskapsplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen eller, när området måste anses vara avsatt för något annat offentligt samfund, detta inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten (*villkorlig bygginnskränkning*). När olägenheten bedöms beaktas inte ändringar som inträffat i ägandeförhållandena efter att landskapsplanen godkänts, om de inte har gjorts för att genomföra landskapsplanen. Om områdesreserveringen i landskapsplanen i huvudsak motsvarar områdesreserveringen i en regionplan enligt byggnadslagen (370/1958), beaktas på motsvarande sätt inte heller ändringar som inträffat i ägandeförhållandena efter godkännandet av regionplanen.

Landskapsförbundet kan, om det är nödvändigt för att trygga regleringen av

markanvändningen, förbjuda att ett område där det enligt ett planförslag eller en godkänd plan råder bygginnskränkning används för byggande som strider mot planförslaget eller planen (*bygginnskränkning*). Inskränkningen gäller inte uppförandet av en ekonomibyggnad som hör till en redan befintlig bostad och inte byggande som är nödvändigt för bedrivandet av jord- och skogsbruk. Inskränkningen gäller till dess landskapsplanen har fastställts, dock högst två år. Vederbörande ministerium kan av särskilda skäl förlänga denna tid med högst två år.

## 34 §

*Inlösning av mark*

Bestämmelser om inlösning för att genomföra en landskapsplan ingår i 99 §.

## 5 kap.

**Generalplan**

## 35 §

*Generalplanens syfte*

Syftet med generalplanen är att i allmänna drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den samt att samordna funktionerna. En generalplan kan också utarbetas för att styra markanvändningen och byggandet på ett visst område.

I generalplanen anges principerna för den eftersträfvade utvecklingen och anvisas nödvändiga områden till grund för den detaljerade planläggningen och annan planering samt byggande och annan markanvändning.

En generalplan kan också göras upp etappvis eller för ett delområde.

## 36 §

*Behovet av att utarbeta generalplan*

Kommunen skall se till att en generalplan utarbetas och hålls aktuell i den mån det är nödvändigt.

## 37 §

*Godkännande av generalplan*

Generalplanen godkänns av kommunfullmäktige.

## 38 §

*Förbud när generalplanen utarbetas*

När frågan om att utarbeta eller ändra en generalplan har väckts, kan kommunen utfärda byggförbud och åtgärdsbegränsning enligt 128 § för området.

Byggförbud och åtgärdsbegränsning gäller högst fem år. Är planläggningen oavslutad, kan kommunen förlänga tiden med högst fem år och den regionala miljöcentralen på ansökan av kommunen av särskilda skäl därefter med ytterligare högst fem år.

Om kommunen har utfärdat byggförbud eller åtgärdsbegränsning enligt 1 mom., gäller de också på ett område för vilket har godkänts en generalplan eller en ändring av generalplanen, till dess beslutet om godkännande har vunnit laga kraft.

## 39 §

*Krav på generalplanens innehåll*

När en generalplan utarbetas skall landskapsplanen beaktas på det sätt som bestäms ovan.

När en generalplan utarbetas skall beaktas

1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,

2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,

3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,

4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,

5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,

6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,

7) att miljöolägenheterna minskas,

8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt

9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

De omständigheter som avses i 2 mom. skall utredas och beaktas i den omfattning som styrmålet för generalplanen och generalplanens noggrannhet förutsätter.

Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.

## 40 §

*Utformningen av generalplanen*

Generalplanen presenteras på en karta. Till planen hör också planbeteckningar och planbestämmelser.

Till generalplanen hör en beskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, olika alternativ och deras verkningar samt motiven till lösningarna presenteras på det sätt som närmare bestäms genom förordning.

## 41 §

*Generalplanebestämmelser*

I generalplanen kan utfärdas bestämmelser som med beaktande av syftet med planen och de krav som ställs på dess innehåll behövs när generalplaneområdet planeras eller bebyggs eller annars används (*generalplanebestämmelser*). Generalplanebestämmelserna kan bland annat gälla särskild styrning av markanvändningen och byggandet på ett visst område samt förhindrande eller begränsning av skadliga miljökonsekvenser.

Om något område eller någon byggnad skall skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan nödvändiga bestämmelser om detta utfärdas i generalplanen (*skyddsbestämmelser*).

## 42 §

*Generalplanens rättsverkningar för annan planering och för myndigheternas verksamhet*

Generalplanen skall tjäna till ledning när detaljplanen utarbetas och ändras samt när andra åtgärder vidtas för att reglera områdesanvändningen.

När myndigheterna planerar åtgärder som



gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta sådana åtgärder skall de se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen.

Generalplanen ersätter en tidigare godkänd generalplan för samma område, om inte något annat bestäms i planen. På ett detaljplaneområde gäller generalplanen inte, utom i fråga om verkan enligt 1 mom. när detaljplanen ändras.

## 43 §

*Bygginstränknings- och åtgärdsbegränsningar*

Tillstånd att uppföra en byggnad får inte beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Tillstånd skall dock beviljas, om förvägrande av tillstånd på grund av generalplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen eller, när området måste anses vara avsatt för något annat offentligt samfund, detta inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten (*villkorlig bygginstränkning*). När olägenheten bedöms beaktas inte ändringar som inträffat i ägandeförhållandena efter att generalplanen godkänts, om de inte har gjorts för att genomföra generalplanen.

I generalplanen kan bestämmas att generalplaneområdet eller en del av det inte får bebyggas så att genomförandet av generalplanen försvåras (*bygginstränkning*). Då tillämpas inte vad som bestäms i 1 mom. I generalplanen kan också bestämmas att en åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd enligt 128 § (*åtgärdsbegränsning*).

I generalplanen kan det genom en särskild bestämmelse föreskrivas att ett område som är avsett för byggnadsverksamhet under högst fem år inte får användas för annat byggande än för jordbrukets och därmed jämförbara näringars behov (*tidsbegränsad bygginstränkning*).

Bestämmelser om inlösnings- och ersättningsskyldighet till följd av inskränkningar och begränsningar enligt denna paragraf ingår i 101 och 140 §.

## 44 §

*Användning av generalplanen som grund för bygglov*

Bestämmelser om användning av generalplanen som grund för bygglov på strandområde ingår i 72 §. Bestämmelser om användning av generalplanen som grund för bygglov på ett område som behöver planeras ingår i 137 §.

## 45 §

*Generalplan utan rättsverkningar*

En generalplan kan också utarbetas och godkännas så att den på hela eller en del av det område som generalplanen omfattar inte har sådana rättsverkningar som avses i denna lag. För en sådan generalplan gäller dock vad som i 99 § 3 mom. bestäms om inlösnings.

## 6 kap.

**Gemensam generalplan för flera kommuner**

## 46 §

*Gemensam generalplan för flera kommuner*

För styrning i allmänna drag av markanvändningen och samordning av funktionerna kan flera kommuner utarbeta en generalplan i samarbete (*gemensam generalplan*).

## 47 §

*Utarbetande, godkännande och fastställande av en gemensam generalplan*

Kommunerna kan ge landskapsförbundet, en annan för uppgiften lämplig samkommun eller något annat av kommunernas gemensamma organ i uppdrag att utarbeta och godkänna en gemensam generalplan.

På det organ som avses i 1 mom. tillämpas vad som i denna lag bestäms om kommuner.

En gemensam generalplan med rättsverkningar förs till vederbörande ministerium för fastställelse. På fastställandet av en gemensam generalplan tillämpas vad som i 31 § bestäms om fastställandet av landskapspla-

ner.

## 48 §

*Förhållandet mellan landskapsplanen och en gemensam generalplan*

Landskapsplanen tjänar på det sätt som bestäms i 32 § till ledning när en gemensam generalplan utarbetas och ändras.

Den gemensamma generalplanen kan av grundad anledning utarbetas så att innehållet avviker från 1 mom. Då måste det emellertid ses till att den gemensamma generalplanen passar ihop med landskapsplanen som helhet och i tillämpliga delar beaktas vad som i 28 § bestäms om kraven på landskapsplanens innehåll.

## 49 §

*Tillämpning av bestämmelserna om generalplaner*

Om inte något annat bestäms ovan i detta kapitel, tillämpas på den gemensamma generalplanen vad som i lagen bestäms om generalplaner.

## 7 kap.

**Detaljplan**

## 50 §

*Detaljplanens syfte*

För den detaljerade regleringen av områdesanvändningen, byggande och utvecklande av områden utarbetas en detaljplan, vars syfte är att anvisa nödvändiga områden för olika ändamål och styra byggandet och annan markanvändning på det sätt som de lokala förhållandena, stads- och landskapsbildning, god byggnadssed, främjandet av användningen av det befintliga byggnadsbeståndet och andra styrmål för planen förutsätter.

## 51 §

*Behovet av att utarbeta detaljplan*

Detaljplanen skall utarbetas och hållas aktuell efter hand som kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvänd-

ningen det kräver.

## 52 §

*Godkännande av detaljplan*

Detaljplanen godkänns av kommunfullmäktige. I fråga om andra planer än sådana som har betydande verkningar kan fullmäktiges beslutanderätt i en instruktion överföras på kommunstyrelsen eller en nämnd.

## 53 §

*Förbud när detaljplanen utarbetas*

När frågan om att utarbeta eller ändra en detaljplan för ett område har väckts, kan kommunen utfärda byggförbud på området. På ett område med byggförbud är åtgärder som förändrar landskapet tillståndspliktiga på det sätt som bestäms i 128 § (*ätgårdsbe-gränsning*).

Byggförbud gäller högst två år. Är planläggningen oavslutad, kan kommunen förlänga förbudstiden två år åt gången. Ett byggförbud som kommunen utfärdat för utvidgning av planeområdet kan dock vara högst åtta år.

Byggförbud gäller också på ett område för vilket en detaljplan eller en ändring av detaljplanen har godkänts, till dess beslutet om godkännande har vunnit laga kraft.

## 54 §

*Krav på detaljplanens innehåll*

När en detaljplan utarbetas skall landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan.

Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på

ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som sätts för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.

## 55 §

*Utformningen av detaljplanen*

Detaljplanen presenteras på en karta, som utvisar

1) gränserna för detaljplaneområdet (*detaljplaneområde*),

2) gränserna för de olika områden som ingår i detaljplanen,

3) de allmänna eller enskilda ändamål för vilka mark- eller vattenområdena är planerade att användas,

4) omfattningen av byggandet, samt

5) principer gällande byggnadernas läge och vid behov byggnadssättet.

Till detaljplanen hör även planbeteckningar och planbestämmelser.

Till detaljplanen ansluter sig en beskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, olika alternativ och deras verkningar samt motiven till lösningarna presenteras på det sätt som närmare bestäms genom förordning.

## 56 §

*Detaljplan för underjordiska utrymmen*

Om en detaljerad planering av markanvändningen är nödvändig endast för byggande eller annan användning av underjordiska utrymmen, kan detaljplanen också utarbetas etappvis så att den omfattar endast underjordiska områden. På ett område där detaljplanen omfattar endast underjordiska utrymmen, tillämpas de bestämmelser i denna lag eller i andra lagar som gäller områden som saknar detaljplan och som styr markanvändningen ovan jord.

## 57 §

*Detaljplanebestämmelser*

I detaljplanen kan utfärdas bestämmelser som med beaktande av planens syfte och de krav som ställs på dess innehåll behövs när detaljplaneområdet bebyggs eller annars används (*detaljplanebestämmelser*). Detaljplanebestämmelserna kan bland annat gälla förhinder eller begränsning av skadliga miljökonsekvenser samt en affärs art och storlek, ifall det är nödvändigt med tanke på tillgången till handelns tjänster.

Skall något område eller någon byggnad skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan nödvändiga bestämmelser om detta utfärdas i detaljplanen (*skyddsbestämmelser*). Skyddsbestämmelserna skall vara skäligen för markägaren.

I detaljplanen kan utan hinder av 2 mom. tas in de bestämmelser som behövs för att skydda föremål som avses i 2 § byggnadsskyddslagen (60/1985). Angående rätt till ersättning i detta fall gäller vad som bestäms i 11 § samt 12 § 2 och 3 mom. byggnadsskyddslagen. Ersättningskyldig är emellertid kommunen. För ersättningar som kommunen sålunda betalat kan kommunen beviljas understöd av statens medel inom ramen för budgeten. Vad som ovan bestäms om kommunens ersättningskyldighet gäller inte byggnader som ägs av offentliga samfund.

## 58 §

*Detaljplanens rättsverkningar*

En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen (*bygginskränkning*). Beträffande andra åtgärder som förändrar miljön skall detaljplanen beaktas på det sätt som bestäms nedan.

På ett detaljplaneområde får inte placeras sådana funktioner som medför olägenheter för den användning av andra områden som anvisats i planen. På ett detaljplaneområde får inte heller placeras funktioner som strider mot detaljplanebestämmelser som avser att förhindra eller begränsa miljökonsekvenser som är skadliga eller förorsakar störningar.

Stora detaljhandelsenheter får inte placeras utanför ett område som i landskaps- eller

generalplanen är avsett för centrumfunktioner, om inte området i detaljplanen särskilt har anvisats för detta ändamål. En stor detaljhandelsenhet definieras i 114 §.

I detaljplanen kan uppförandet av en ny byggnad förbjudas under högst tre år, om det är nödvändigt för tidsplaneringen av genomförandet av planen. Kommunen får av särskilda skäl förlänga förbudets giltighetstid med högst tre år åt gången.

#### 59 §

##### *Ersättning för utarbetande av detaljplan*

Om en detaljplan eller en ändring av planen i huvudsak är påkallad av ett enskilt intresse och har utarbetats på initiativ av markägaren eller markinnehavaren, har kommunen rätt att av denne kräva kostnaderna för utarbetandet och behandlingen av planen.

#### 60 §

##### *Bedömning av detaljplanens aktualitet*

Kommunen bör se till att detaljplanerna är aktuella och vid behov vidta åtgärder för att ändra föråldrade detaljplaner.

På området för en sådan detaljplan som har varit i kraft över 13 år och som till betydande del fortfarande inte har förverkligats, får bygglov inte beviljas för uppförandet av en ny byggnad som är av väsentlig betydelse för områdesanvändningen eller miljöbilden, förrän kommunen har bedömt hur aktuell detaljplanen är. Någon bedömning behöver emellertid inte göras, om planens aktualitet har bedömts under de senaste fem åren. Bedömning av detaljplanens aktualitet kan samtidigt utföras på ett område som utgör en med tanke på bedömningen ändamålsenlig helhet. I ett beslut av kommunen där detaljplanen har konstaterats vara aktuell får ändring inte sökas genom besvär.

Den tidsfrist på 13 år som anges i 2 mom. kan av särskilda skäl förkortas eller förlängas i detaljplanen. Tidsfristen får emellertid inte vara kortare än fem år eller längre än 20 år.

När den tidsfrist på 13 år som anges i 2 mom. beräknas, beaktas inte den tid då byggförbud enligt 53 § 1 mom. för ändring av detaljplanen eller förbud enligt 58 § 4 mom. gäller för området.

Närmare bestämmelser om bedömningen av detaljplanens aktualitet utfärdas genom förordning.

#### 61 §

##### *Verkningar av bedömningen av aktualiteten*

Konstateras det vid bedömningen av detaljplanen att den är föråldrad, kan bygglov inte beviljas innan detaljplanen ändras. Kommunens beslut genom vilket detaljplanen konstateras vara föråldrad leder till att byggförbud enligt 53 § 1 mom. träder i kraft för ändring av detaljplanen.

#### 8 kap.

### **Planläggningsförfarande och växelverkan**

#### 62 §

##### *Växelverkan när planer bereds*

Planläggningsförfarandet skall ordnas så, och när planer bereds bör information om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ges så, att markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen (*intressent*) har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.

#### 63 §

##### *Program för deltagande och bedömning*

När en plan utarbetas skall ett med avseende på planens syfte och betydelse nödvändigt program för deltagande och växelverkan samt för bedömning av planens verkningar utarbetas i ett tillräckligt tidigt skede.

När frågan om planläggningen har väckts skall detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen och om förfarandet för deltagande och bedömning. Informationen skall ordnas på ett sätt som är lämpligt med tanke på planens syfte och betydelse. Informationen kan också ges i

samband med informationen om planläggningsöversikten.

## 64 §

*Samråd om programmet för deltagande och bedömning*

Kommunen kan samråda med den regionala miljöcentralen om genomförandet av programmet för deltagande och bedömning och om programmets tillräcklighet.

Innan ett planförslag läggs fram offentligt har en intressent möjlighet att föreslå den regionala miljöcentralen samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt. Om programmet är uppenbart bristfälligt, skall den regionala miljöcentralen utan dröjsmål ordna samråd med kommunen för att utreda behoven av att komplettera programmet.

Till samrådet skall kallas den intressent som lagt fram förslaget och enligt behov de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde saken berör.

## 65 §

*Offentligt framläggande av planförslag*

Ett planförslag skall läggas fram offentligt. Information om framläggandet skall ges på ett sätt som är lämpligt med tanke på planens syfte och betydelse. Kommunmedlemmarna och intressenterna skall beredas tillfälle att framföra sin åsikt om saken (*anmärkning*).

De som gjort en anmärkning och som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress skall underrättas om kommunens motiverade ställningstagade till den framförda åsikten.

Vad som i denna paragraf bestäms om kommunen gäller i fråga om en landskapsplan landskapsförbundet.

Närmare bestämmelser om framläggandet av planförslag utfärdas genom förordning.

## 66 §

*Myndigheternas samråd*

När en landskapsplan utarbetas skall kontakt upprätthållas med vederbörande ministerium och den regionala miljöcentralen. Ministeriet, den regionala miljöcentralen och

landskapsförbundet skall samråda för att klarlägga de riksomfattande mål och övriga centrala mål som ansluter sig till utarbetandet av planen.

När det utarbetas en annan plan, som gäller riksomfattande mål eller viktiga regionala mål för områdesanvändningen eller som annars är av betydelse för markanvändningen, naturvärden, kulturmiljön eller de statliga myndigheternas genomförandeskyldighet, skall kontakt upprätthållas med den regionala miljöcentralen. Den regionala miljöcentralen och kommunen skall samråda för att klarlägga de riksomfattande mål, regionala mål och övriga centrala mål som ansluter sig till utarbetandet av en sådan plan.

Till samråd enligt 1 och 2 mom. skall kallas de myndigheter vars verksamhetsområde saken kan beröra.

## 67 §

*Meddelande om godkännandet av en plan*

Information om ett beslut om att godkänna en plan skall utan dröjsmål sändas till de kommunmedlemmar samt de anmärkare som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress. Har den skrivelsen där begäran framställdes flera undertecknare, kan information om att planen godkänts sändas till enbart den första undertecknaren. Den första undertecknaren ansvarar för att informationen lämnas till de andra undertecknarna.

## 9 kap.

**Nationalstadsparker**

## 68 §

*Nationalstadsparker*

För att bevara och vårda kultur- eller naturlandskapets skönhet eller historiska särdrag inom ett område som hör till den urbana miljön eller därtill anslutna värden i stadsbilden, sociala värden, rekreationsvärden eller andra särskilda värden kan en nationalstadspark inrättas.

För en nationalstadspark kan avsättas områden som i en plan enligt denna lag har avsatts som park, rekreations- eller skyddsområde, värdefullt landskapsvårdsområde eller för någon annan användning som är

lämplig med tanke på syftet med en nationalstadspark.

För en park avsätts i första hand områden som ägs av staten, kommunen eller något annat offentligt samfund. Andra områden kan avsättas för parken med ägarens samtycke.

#### 69 §

##### *Inrättandet av en nationalstadspark*

Beslut om att inrätta en nationalstadspark fattas av vederbörande ministerium. En park kan inrättas på ansökan av kommunen eller om kommunen förordar det i sitt utlåtande.

#### 70 §

##### *Bestämmelser för parken*

I beslutet om att inrätta en nationalstadspark kan med kommunens samtycke tas in bestämmelser som är nödvändiga för att områdets väsentliga värden skall bevaras. Andra bestämmelser som är nödvändiga för värden och användningen av området utfärdas i skötsel- och nyttjandeplanen, som kommunen gör upp tillsammans med den regionala miljöcentralen.

Beredningen av skötsel- och nyttjandeplanen skall ske i växelverkan med de intressegrupper vars förhållanden avsevärt kan påverkas av saken.

Skötsel- och nyttjandeplanen godkänns av vederbörande ministerium.

Vid planläggningen av ett område som hör till en nationalstadspark och vid annan planering och annat beslutsfattande som påverkar området skall bestämmelserna om parken beaktas.

#### 71 §

##### *Nedläggning av parken eller ändring av bestämmelserna*

En nationalstadspark kan läggas ned eller dess gränser ändras, om områdets värde har minskat avsevärt eller om genomförandet av ett projekt eller en plan som är av särskild vikt för allmänna intresset, kräver det.

Vad som i 69 § bestäms om inrättandet av parken och i 70 § om bestämmelser gällande parken gäller i tillämpliga delar när parken läggs ned och bestämmelserna ändras.

#### 10 kap.

##### **Särskilda bestämmelser för strandområden**

#### 72 §

##### *Behovet av planering på strandområden*

I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnader inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov.

Vad som bestäms i 1 mom. gäller också ett strandområde där det på grund av den byggnadsverksamhet som kan väntas på området är nödvändigt att planera byggande och annan användning för att reglera i hudsak strandbaserad fritidsbebyggelse.

Vad som bestäms i 1 och 2 mom. gäller inte

- 1) byggande som behövs för att driva jord- eller skogsbruk eller fiskeri,
- 2) byggande för försvarets eller gränsbevakningens behov,
- 3) byggande för sjöfartens behov,
- 4) uppförande av en ekonomibyggnad på samma gårdsområde som en befintlig bostadsbyggnad, och inte
- 5) renovering eller mindre utvidgning av en befintlig bostadsbyggnad.

Efter att ha hört den regionala miljöcentralen kan kommunen i sin byggnadsordning anvisa områden som är undantagna från en begränsning enligt 1 mom. emedan byggande som förutsätter planering inte kan förväntas där på grund av områdets läge och området inte har några särskilda natur- och landskapsvärden och det inte finns något behov av att använda det för rekreation. En sådan bestämmelse i byggnadsordningen kan vara i kraft högst sex år åt gången, dock högst så länge som det inte har inträffat några sådana förändringar i de förhållanden som ligger till grund för bestämmelsen som skulle göra bestämmelsen obefogad.

Bestämmelser om undantag från begränsningen i 1 och 2 mom. ingår i 23 kap.

Vad som bestäms i 1 mom. gäller inte uppförandet av en bastubyggnad i anslutning till en bostadsbyggnad eller en gård som fanns före den 1 januari 1997. Gäller en ansökan om undantag från en begränsning enligt 1 mom. ett område vars ägorätt övergått

till den sökande före den 10 maj 1996 och beträffande vilket frågan om att utarbeta en plan inte har väckts inom skälig tid av skäl som inte beror på markägaren, kan tillstånd inte utan vägande skäl förvägras, om byggnaden kommer i den sökandes personliga användning och kommunen förordar ansökan och byggandet inte äventyrar natur- eller landskapsvärden. Vad som bestäms i detta moment gäller dock inte ett område som kräver planering enligt 2 mom.

## 73 §

*Särskilda krav på innehållet i en general- och detaljplan som gäller fritidsbebyggelse på strandområden*

När en generalplan eller detaljplan (*strand-detaljplan*) utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, skall det utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner ses till att

1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt,

2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt

3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdet.

Angående stranddetaljplaner gäller i övrigt vad som bestäms om detaljplaner. Vad som i 60 § bestäms om bedömning av detaljplaners aktualitet gäller dock inte stranddetaljplaner.

## 74 §

*Markägarens rätt att låta utarbeta stranddetaljplan*

Markägaren kan se till att ett förslag till stranddetaljplan utarbetas för ett strandområde som han eller hon äger. Innan planen börjar utarbetas skall kommunen kontaktas och ett program för deltagande och bedömning enligt 63 § skall lämnas till kommunen.

Området för en detaljplan som utarbetas genom markägarens försorg skall utgöra en ändamålsenlig helhet.

Vid behandlingen av ett planförslag som utarbetats genom markägarens försorg iaktas i övrigt vad som bestäms i 8 kap. Ett planförslag som utarbetats genom markägarens försorg skall behandlas i kommunen utan onödiga dröjsmål.

## 75 §

*Samnyttjoområden och allmänna områden*

I en stranddetaljplan kan områden anvisas för planområdets interna behov (*samnyttjoområde*). Samnyttjoområden bildas vid en fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen (554/1995). Uppgiften att anlägga och underhålla samnyttjoområden hör till de fastigheter för vilka samnyttjoområdena har anvisats i planen.

I en stranddetaljplan kan även anvisas områden för allmänna behov (*allmänna områden*). I en sådan plan kan fastighetsägaren genom en särskild bestämmelse åläggas att anlägga allmänna områden.

## 76 §

*Kostnaderna för utarbetandet av generalplaner som gäller strandområden*

Om en generalplan som gäller stränder i huvudsak utarbetas för att reglera fritidsbebyggelse, kan högst hälften av kostnaderna för utarbetandet av generalplanen uppbäras hos markägarna i förhållande till den nytta de har av planen. Kommunen godkänner principerna för avgiften och sättet och tidpunkten för uppbörden av avgiften särskilt för varje planområde.

## 77 §

*Myndigheternas samråd*

Vad som i 66 § 2 mom. bestäms om att upprätthålla kontakt och skyldighet att samråda när en plan utarbetas gäller alltid när en generalplan utarbetas för ett strandområde, om planen i huvudsak utarbetas för att reglera fritidsbebyggelse, samt när en stranddetaljplan utarbetas.

## 11 kap.

**Tomtindelning**

## 78 §

*Tomtindelning*

Ett område som ingår i ett byggnadskvarter indelas i detaljplanen i tomter, om detta är nödvändigt för att reglera markanvändningen (*tomtindelning*). Tomtindelningen kan vara bindande eller riktgivande. Tomtindelningen skall vara bindande när områdets centrala läge, kvarterets exploateringsgrad eller fastighetsystemets klarhet kräver det. Tomtindelningen anges på detaljplanekartan och dess bindande karaktär anges i detaljplanen.

Av ett byggnadskvarter kan bildas en eller flera tomter. Tomtindelning kan också göras upp för en del av kvarteret, om det inte hindrar eller försvårar en lämplig tomtindelning i kvarterets övriga delar. Tomtindelningen kan också göras så att den är bindande för en del av planområdet eller kvarteret.

Om så bestäms i detaljplanen eller om det är nödvändigt att göra upp eller ändra en bindande tomtindelning, kan för byggnadskvarteret eller en del av det göras en separat tomtindelning, som alltid är bindande.

Tomtindelningen skall vara ändamålsenlig och i den skall i mån av möjlighet fästas uppmärksamhet vid ägandeförhållandena beträffande marken.

Bestämmelserna om tomtindelning tillämpas inte på området för en underjordisk detaljplan.

## 79 §

*Uppgörande av separat tomtindelning*

Detaljplanen tjänar till ledning när en separat tomtindelning görs. Över en separat tomtindelning skall en karta utarbetas.

En separat tomtindelning görs upp och godkänns av kommunen. När en separat tomtindelning bereds skall ägare och innehavare av området för tomtindelningen och angränsande fastigheter höras, liksom också ägaren och innehavaren till en fastighet mitt emot vars bebyggande eller användning på annat sätt beslutet i väsentlig mån kan påverka. Närmare bestämmelser om hörande

och om uppgörande av tomtindelning i övrigt utfärdas genom förordning.

Den som utför en separat tomtindelning skall vara behörig för uppdraget. Närmare bestämmelser om behörighet utfärdas genom förordning.

## 80 §

*Ändring och upphävande av tomtindelning*

Vid ändring och upphävande av en tomtindelning tillämpas bestämmelserna om uppgörande av separat tomtindelning. En riktgivande tomtindelning enligt detaljplanen kan ändras till bindande tomtindelning med iakttagande av motsvarande bestämmelser.

En bindande tomtindelning kan ändras, om det upptäcks att det främjar en ändamålsenlig reglering av kvarteret eller en del av det när

1) tomtindelningen inte passar ihop med detaljplanen eller de rådande ägandeförhållandena beträffande marken eller om den i övrigt är olämplig, eller

2) de tomtägare som berörs av ändringen är eniga om det.

Bestämmelser om mindre justeringar ingår i fastighetsbildningslagen.

Ägaren till en tomt eller en del av en tomt har rätt att föreslå kommunen ändringar i tomtindelningen.

## 81 §

*Tomtindelningens rättsverkningar*

En byggnad får inte uppföras i strid med en bindande tomtindelning.

Bygglov får inte beviljas

1) för ett byggnadskvarter eller en del av det, där det i detaljplanen förutsätts att en bindande tomtindelning görs upp, förrän tomtindelningen har godkänts,

2) för en tomt enligt en bindande tomtindelning förrän den har införts i fastighetsregistret, och inte

3) för ett kvarter beträffande vilket frågan om att göra upp eller ändra en separat tomtindelning har väckts.

Bygglov får inte heller beviljas, om inte den som ansöker om bygglov har hela byggplatsen i sin besittning eller om beviljandet av bygglov försvårar användningen av en annan del av kvarteret för det ändamål som planen utvisar.



## 82 §

*Kostnaderna för tomtindelningen*

Om ett i huvudsak enskilt intresse kräver att en separat tomtindelning görs upp eller ändras och ansökan har gjorts av markägaren eller markinnehavaren, har kommunen rätt att av ägaren eller innehavaren uppbära kostnaderna för uppgörandet eller ändringen av tomtindelningen.

## 12 kap.

**Gator och andra allmänna områden**

## 83 §

*Allmänna områden, gatuområden och trafikområden*

Med ett allmänt område avses i denna lag ett område som i detaljplanen avsatts som gatuområde, torg, trafikområde, rekreationsområde eller därmed jämförbart område och som avses bli anlagt av kommunen, staten eller något annat offentligt samfund.

Ett gatuområde omfattar ett i detaljplanen anvisat gatuområde jämte ledningar, anordningar och konstruktioner under, på och ovanför marknivå, om inte något annat anges i detaljplanen.

Trafikområden är områden som i detaljplanen anvisats för allmänna vägar, järnvägar, vattenvägar, hamnar och flygfält.

Trafikområden för allmänna vägar kan anvisas för huvud-, stam- och regionvägar samt för vägar som förbinder dessa eller utgör fortsättning på dem och som betjänar i huvudsak annan trafik än lokal trafik. För en led för gång-, cykel- och mopedtrafik som hör till en allmän väg kan anvisas ett trafikområde som är avskilt från det övriga trafikområdet, om det är motiverat på grund av de lokala förhållandena.

## 84 §

*Gatuhållning*

Gatuhållningen omfattar planering, byggande, underhåll och renhållning av gator samt andra åtgärder som är nödvändiga för att samordna gatuområdet och ledningar, anordningar och konstruktioner ovanför och

under gatuområdet.

Det är kommunens uppgift att ordna gatuhållningen. Bestämmelser om de skyldigheter i anslutning till gatuhållningen som hör till fastigheterna ingår i lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden (669/1978). Kommunen kan helt eller delvis överlåta gatuhållning som hör till den åt någon annan.

## 85 §

*Byggande av gator*

Gator byggs i enlighet med en plan som kommunen har godkänt. En gata skall planeras och byggas så att den passar ihop med sin omgivning enligt detaljplanen och uppfyller kraven på funktion, säkerhet och trivsel. När planen utarbetas skall vad som bestäms i 62 § på motsvarande sätt iakttas.

Närmare bestämmelser om planen utfärdas genom förordning.

## 86 §

*Om när gatuhållningsskyldigheten inträder och gatuhållningsbeslut*

Gatuhållningsskyldigheten inträder när trafikbehovet på grund av markanvändning som genomförts enligt detaljplanen kräver det och de kostnader som orsakas kommunen av byggandet av gatan inte kan betraktas som oskäliga jämfört med det trafikbehov som tillfredsställs när gatan byggs.

Kommunen kan med markägarens samtycke påbörja gatuhållningen innan detaljplanen har vunnit laga kraft. När besvärsmyndigheten behandlar besvär som anförts över detaljplanen kan den förbjuda att gatuhållningen påbörjas innan planärendet har avgjorts.

Skyldigheterna enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden inträder när gatan eller gatudelen tillfredsställer behovet hos markanvändning som genomförts enligt detaljplanen och kommunens beslut gällande den (*gatuhållningsbeslut*) har fattats. Gatan anses ha upplåtits för allmänt bruk från och med samma tidpunkt.

Kommunen kan fatta beslut om att upphöra med gatuhållningen, om den genomförda markanvändningen inte längre förutsätter gatuhållning.

## 87 §

*Information om gatuhållningsbeslut*

Ägare eller innehavare av fastigheter som ligger utmed gatan eller en del av den skall på det sätt som bestäms i 95 § kommunallagen underrättas om ett gatuhållningsbeslut och om när den underhållsskyldighet som baserar sig på beslutet inträder.

## 88 §

*Tomtanslutning och infartsväg*

Fastighetsägaren ansvarar på egen bekostnad för byggandet av en tomtanslutning från kanten av en anlagd gatas körbana till sin fastighet.

Om fastigheten bebyggs innan den gata som betjänar den har anlagts, skall fastighetsägaren på egen bekostnad ordna en körbar infartsväg till tomt.

Kommunen är skyldig att utan ersättning tillåta att ett lämpligt gatuområde som står till dess förfogande används för byggandet av infartsvägen.

## 89 §

*Flyttning av ledningar, anordningar och konstruktioner*

Om en ledning, en anordning eller en konstruktion på ett allmänt område försvårar genomförandet av detaljplanen eller gatuhållningen eller inte passar in i landskapet eller stadsbilden, är ägaren eller innehavaren av ledningen, anordningen eller konstruktionen skyldig att flytta den till en av kommunen godkänd plats.

Kommunen eller den som ansvarar för att allmänna områden anläggs svarar för flyttningskostnaderna, om det inte är skäligt att förutsätta att den som äger eller innehar ledningen, anordningen eller konstruktionen svarar för flyttningskostnaderna helt eller delvis, eller om inte något annat överenskomms om delning av flyttningskostnaderna.

## 90 §

*Anläggandet av andra allmänna områden*

Ett annat allmänt område än ett gatuområde som kommunen skall anlägga och som avsatts för kommunens behov skall anläggas av kommunen när markanvändningen enligt detaljplanen förutsätter att området anläggs, om det inte med beaktande av kommunens ekonomiska förutsättningar är motiverat att skjuta upp anläggandet.

Ett allmänt område skall planeras och anläggas så att det passar ihop med sin omgivning enligt detaljplanen.

Anläggandet av ett allmänt område innebär att området bebyggs eller istandsätts och att det hålls i skick på det sätt som användningen enligt detaljplanen förutsätter.

Kommunen skall göra upp en plan för anläggande av ett allmänt område med iakttagande i tillämpliga delar av vad som i 85 § bestäms om gatuplanering, om detta är nödvändigt med tanke på områdets särskilda betydelse.

## 91 §

*Överföring av genomförandeansvaret på markägaren eller markinnehavaren*

Utarbetas en detaljplan i huvudsak på grund av ett enskilt intresse för ett semester- eller turistprojekt eller något annat motsvarande projekt, kan i planen tas in en bestämmelse genom vilken ansvaret för genomförandet av planen i fråga om en gata och ett annat allmänt område helt eller delvis överförs på markägaren eller markinnehavaren. Om markägaren eller markinnehavaren inte ser till att planen genomförs på det sätt som bestämmelsen förutsätter, är kommunen i andra hand ansvarig för att planen genomförs. Kommunen har då rätt att uppbära kostnaderna av den försumlige.

Ansvaret för att genomföra en detaljplan kan, genom en bestämmelse som tas in i planen, i fråga om ett annat allmänt område än en gata även i andra fall än de som avses i 1 mom. överföras på markägarna

gemensamt, när området är avsett att betjäna endast planområdets interna behov. I fråga om ett sådant område iakttas vad som i 75 § 1 mom. bestäms om samnyttjoområden. I detaljplanen kan ett samnyttjoområde av särskilda skäl anvisas även för något annat gemensamt behov inom planområdet.

### 13 kap.

## Överlåtelse och inlösnings av mark

### 92 §

#### *Kommunens rätt till enskilt vägområde*

Om en inom ett generalplaneområde belägen enskild väg enligt 1 § lagen om enskilda vägar (358/1962) eller en väg som sedan gammalt har begagnats eller som markägaren i samband med samhällsbyggnad har avsatt till vägområde är belägen på ett sådant område som enligt planen är avsett till trafikled, har kommunen rätt att utan ersättning sätta vägområdet samt därtill hörande diken i stånd och dra ledningar samt upplåta det för allmän samfärdsel.

### 93 §

#### *Överföring av vägområden för allmänna vägar till kommunen*

Ett vägområde för en allmän väg vilket ingår i ett detaljplaneområde övergår utan ersättning i kommunens ägo när detaljplanen träder i kraft.

### 94 §

#### *Överföring av gatuområden till kommunen*

När en detaljplan godkänns för ett område som saknat sådan, får kommunen genom en fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen i sin ägo ett gatuområde som den inte tidigare äger.

Bestämmelser om ersättning för gatuområden ingår i 104 §.

### 95 §

#### *Besittningstagande av gatuområde*

Kommunen får ta ett område enligt 94 § i sin besittning när det börjar bebyggas eller

annars behöver användas och en fastighetsförrättning i syfte att avskilja området har anhänggjorts eller när kommunen enligt 104 § har betalat ersättning för området.

Finns det på ett område enligt 1 mom. en byggnad som har större än ringa värde, en värdefull konstruktion eller anläggning eller är området nödvändigt för att en sådan byggnad, konstruktion eller anläggning skall kunna användas, får kommunen inte ta området i besittning förrän överenskommelse om ersättningen har ingåtts med markägaren eller inlösningsförfarandet har anhänggjorts.

Mark som kommer att ingå i ett gatuområde när detaljplanen ändras får kommunen ta i besittning när inlösningsförfarande som gäller marken har anhänggjorts.

### 96 §

#### *Kommunens och andra offentliga samfunds inlösningsrätt på detaljplaneområden*

Kommunen får inom ett detaljplaneområde utan särskilt tillstånd inlösa ett sådant allmänt område samt en sådan tomt enligt detaljplanen för en allmän byggnad som i detaljplanen avsetts för en inrättning som tillhör kommunen eller för kommunens övriga behov. Staten och en samkommun har på motsvarande sätt rätt att inlösa en sådan tomt enligt detaljplanen för en allmän byggnad och ett sådant allmänt område som i detaljplanen avsetts för en inrättning som tillhör staten eller samkommunen eller för deras övriga behov.

Vad som bestäms i 1 mom. skall också iakttas när nyttjanderätten begränsas i detaljplanen på ett område som i planen har anvisats att användas för kommunens, samkommunens eller statens behov för byggnade under jord.

### 97 §

#### *Inlösnings som baserar sig på bygguppmaning*

Sedan en detaljplan har varit i kraft minst två år kan kommunen ge ägaren och innehavaren av en tomt enligt den bindande tomtindelningen en bygguppmaning, om minst hälften av tomtens tillåtna våningsyta inte har använts, eller om en tomt enligt detaljplanen med beaktande av byggnadernas syf-

te, läge, byggnadsätt samt andra omständigheter inte är bebyggd huvudsakligen i enlighet med detaljplanen.

Bygguppmaning får likväl inte ges till ägaren och innehavaren av en sådan tomt enligt detaljplanen som är avsedd för uppförande av ett bostadshus med högst två bostäder, om det på tomten finns ett bostadshus som är i bruk. Bygguppmaning får inte heller ges då ett byggförbud gäller enligt 53 § eller 58 § 4 mom. Om ett sådant byggförbud träder i kraft för tomten sedan en bygguppmaning har getts, förfaller uppmeningen.

Har en tomt enligt detaljplanen inte inom tre år efter det bygguppmeningen delgavs den som saken gäller bebyggt med beaktande av vad som sägs i 1 mom., har kommunen rätt att lösa in tomten enligt detaljplanen utan särskilt tillstånd. Verkställande av inlösnings skall sökas inom ett år efter utgången av den tid som reserverats för byggandet.

Vad som i denna paragraf bestäms om en tomt och dess ägare och innehavare gäller också ett annat sådant område som i detaljplanen är avsett som byggplats samt ägaren och innehavaren av ett sådant område.

Kommunen skall föra en offentlig förteckning över bygguppmaningar. Har en fastighet, sedan bygguppmaning i fråga om den har införts i förteckningen, övergått till en ny ägare eller innehavare, gäller uppmeningen även denne. Anmälan om att en bygguppmaning har getts, återkallats eller förfallit samt om att förpliktelsen har uppfyllts skall av kommunen utan dröjsmål göras till tingsrättens kansli för införande i inteckningsregistret.

#### 98 §

##### *Rätt att inlösa en byggnad eller en rätt som tillhör någon annan*

På kommunens mark får kommunen lösa in en byggnad och en anläggning som tillhör någon annan samt en nyttjande-, servituts- och annan sådan rätt som belastar marken, under samma förutsättningar och i samma ordning som den har rätt att inlösa dem i samband med inlösen av mark som tillhör någon annan.

Utgör en byggnad eller anläggning som tillhör någon annan eller en nyttjande-, servituts- eller annan sådan rätt ett hinder för ägaren till en tomt enligt detaljplanen att inom skäligen tid i huvudsak i enlighet med

detaljplanen bebygga en sådan tomt enligt detaljplanen som inte är bebyggd på det sättet, har ägaren till tomten i fråga rätt att lösa in den i den ordning som i fastighetsbildningslagen bestäms för inlösnings av tomtdel, när inlösnings bör anses vara av vikt för genomförandet av detaljplanen. En tomtägare har emellertid inte inlösningsrätt, om den byggnad eller anläggning eller den rätt som utgör hinder för byggandet har tillkommit sedan den detaljplan som skall genomföras har godkänts eller inlösningsrätten enligt fastighetsbildningslagen tillhör någon annan än ägaren till tomten enligt detaljplanen.

#### 99 §

##### *Inlösnings av mark med stöd av inlösningsstillstånd*

Vederbörande ministerium kan, när det allmänna behovet så kräver, bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som behövs för samhällsbyggande och därtill hörande regleringar eller för kommunens planmässiga utveckling i övrigt.

Ministeriet kan ge den myndighet som genomför planen rätt att lösa in ett område som tagits med i landskapsplanen eller att inskränka nyttjanderätten till det, om detta är nödvändigt för att genomföra landskapsplanen för att tillgodose statens, regionens, samkommunens eller kommunbefolkningens gemensamma behov.

Ministeriet kan dessutom bevilja kommunen tillstånd att inlösa ett område som i generalplanen har anvisats som trafikled, för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande och som behövs för kommunens planenliga samhällsutveckling, samt ett område som är avsett för en inrättning som tillhör kommunen eller samkommunen eller för deras övriga behov. I ett område som löses in för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande kan även ett rekreations- och skyddsområde ingå.

#### 100 §

##### *Inlösnings som underlättar genomförandet av planer*

Vederbörande ministerium kan bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett byggnads-

kvarter eller ett annat område som ingår i detaljplanen, om inlösnings- eller ersättningsskyldigheten är motiverad med tanke på förverkligandet av planen och det allmänna behovet.

### 101 §

#### *Inlösnings- eller ersättningsskyldighet*

Skall marken enligt detaljplanen eller med stöd av en bestämmelse enligt 43 § 2 mom. i generalplanen användas för något annat ändamål än för enskild byggnadsverksamhet och kan markägaren därför inte på ett sätt som medför skäligen nytta utnyttja området, är kommunen eller, om området i planen är avsett eller avsatt för statens behov, staten skyldig att lösa in området eller betala ersättning för olägenheten. När den skäligen nyttan bedöms beaktas den nytta som markägaren får av generalplanen eller stranddetaljplanen. Inlösnings- eller ersättningsskyldigheten gäller inte ett samnyttjoområde enligt 75 §, ett område som avses i 91 §, ett vägområde för allmän väg enligt 93 § och inte ett gatuområde enligt 94 §. Inlösnings- eller ersättningsskyldighet som avses i detta moment kan gälla ett område som avsatts för jord- och skogsbruk endast om särskilda begränsningar gällande områdets användning har uppställts i planen.

När det med stöd av 1 mom. krävs att endast en del av ett enhetligt område som tillhör markägaren och som ingår i generalplanen eller detaljplanen skall lösas in, har kommunen eller staten rätt att lösa in hela området.

### 102 §

#### *Begränsning av inlösnings- eller ersättningsskyldigheten*

Kommunens eller statens inlösnings- eller ersättningsskyldighet enligt 101 § träder i kraft först när markägarens ansökan om undantag från en begränsning har avslagits och beslutet vunnit laga kraft.

Kommunen och staten befrias från sin inlösnings- eller ersättningsskyldighet, om området genom en ändring av generalplanen eller detaljplanen kan användas på ett sätt som medför skäligen nytta för enskilda behov och frågan om inlösnings- eller ersättningsskyldigheten ännu inte har av-

gjorts genom ett beslut som har vunnit laga kraft.

När inlösnings- eller ersättningsskyldigheten avgörs beaktas inte de ändringar i ägandeförhållandena och fastighetsindelningen som har inträffat efter att generalplanen eller detaljplanen godkänts, om inte ändringarna har gjorts för att genomföra planen.

### 103 §

#### *Inlösningsförfarande och bestämmande av ersättning*

Om inte något annat följer av vad som bestäms på andra ställen i denna lag, skall när inlösnings- eller ersättningsskyldigheten avgörs beaktas inte de ändringar i ägandeförhållandena och fastighetsindelningen som har inträffat efter att generalplanen eller detaljplanen godkänts, om inte ändringarna har gjorts för att genomföra planen.

### 14 kap.

#### *Ersättning till följd av genomförandet av generalplaner och detaljplaner*

### 104 §

#### *Gatuområden för vilka ersättning betalas*

För ett gatuområde som enligt 94 § övergår i kommunens ägo är kommunen skyldig att betala markägaren ersättning till den del som det överlåtna områdets areal överstiger 20 procent av den mark ägaren innehar på detaljplaneområdet i fråga eller överstiger arealen av den byggrätt som får bebyggas på markägarens återstående mark inom detta detaljplaneområde. När ersättningsskyldigheten bestäms beaktas inte ett område som i detaljplanen avsatts till jord- och skogsbruksområde eller vattenområde.

Omfattningen av ett område enligt 1 mom. som skall överlätas beräknas enligt den första detaljplanen.

I andra fall än sådana som avses i 1 mom. är kommunen skyldig att betala markägaren en ersättning för gatuområdet. Ersättningen bestäms med tillämpning av inlösningslagens bestämmelser om grunderna för ersättning, dock inte 36 §.

Markägaren har med avvikelse från 1 mom. inte rätt att få ersättning för ett sådant område för enskild väg, som har bestämts vid en fastighetsförrättning eller som har använts sedan gammalt eller som är en i 1 § lagen om enskilda vägar avsedd väg, när vägen i detaljplanen har avsatts till gatuområde.

## 105 §

*Ersättning som markägaren skall betala för ett gatuområde*

Behöver en markägare inte avstå ett gatuområde utan att få ersättning i enlighet med 104 § eller behöver markägaren avstå ett betydligt mindre område, kan kommunen bestämma att markägaren skall betala en skälig ersättning (*ersättning för gatuområde*).

Kommunen har rätt att uppbära ersättning för gatuområde inom tre år efter att detaljplanen har trätt i kraft, när en fastighetsförrättning som gäller bildandet av ett allmänt område har anhängiggjorts i enlighet med fastighetsbildningslagen. För ersättningen svarar den som äger fastigheten när detaljplanen träder i kraft.

## 106 §

*Ersättning till följd av genomförandet av detaljplaner*

Orsakar genomförandet av en detaljplan markägaren särskilda olägenheter eller skador, är kommunen eller, om området är avsett eller avsatt för statens behov, staten skyldig att ersätta den uppkomna skadan, om den inte skall betraktas som ringa.

## 107 §

*Upphörande av rättigheter som hänför sig till väg- och gatuområden*

När ett vägområde för en allmän väg eller ett gatuområde enligt 94 § övergår i kommunens ägo, förfaller de rättigheter som hänför sig till det. Om den fastighet, till vilken området hört, vid den tidpunkt då området övergick till kommunen svarade för en fordran och områdets ägare betalas ersättning, har innehavaren av fordringen samma rätt till ersättning som han eller hon hade till fastigheten.

## 108 §

*Ersättning för byggnader och övrigt samt för särskilda skador*

Kommunen skall ersätta markägaren för byggnader, träd, planteringar och anläggningar på områden som övergår till kommunen.

Om överföringen av ett område till kommunen utan ersättning vållar markägaren särskild skada och kan detta med hänsyn till omständigheterna betraktas som oskäligt, skall kommunen ersätta skadan. Lagen är densamma om en rätt som hänför sig till området förfaller och detta vållar innehavaren av rätten skada.

För förlust av en byggplats eller grustäkt betalas ersättning på det sätt som bestäms i inlösningslagen.

## 109 §

*Bestämmelser om ersättning*

Ingås ett avtal om genomförandet av en generalplan eller en detaljplan och om ersättning, binder detta fastighetens senare ägare.

Ingås inte ett avtal om ersättning enligt 1 mom., avgörs saken enligt inlösningslagen.

## 15 kap.

**Utvecklingsområden**

## 110 §

*Utvecklingsområden*

Kommunen kan för viss tid, högst 10 år, utse ett eller flera avgränsade områden i kommunen till utvecklingsområde.

Till utvecklingsområde kan utses ett bebyggt område där särskilda utvecklings- eller genomförandeåtgärder är nödvändiga för att mål som gäller förnyelse eller skydd av området, förbättring av livsmiljön, ändring av användningsändamålet eller något annat allmänt behov skall uppnås.

Till utvecklingsområde kan också utses ett obebyggt område, när det av bostads- eller näringspolitiska orsaker är nödvändigt att bebygga det och detta förutsätter särskilda utvecklings- eller genomförandeåtgärder på grund av splittrat markägande, splittrad fas-

tighetsindelning eller något annat motsvarande skäl.

## 111 §

*Beslut om utvecklingsområde*

Beslut om att utse ett område till utvecklingsområde kan fattas i samband med ett beslut om utarbetande eller ändring av en general- eller detaljplan eller i en generalplan med rättsverkningar eller i en detaljplan. Beslutet om utvecklingsområde kan också fattas separat, när det inte är nödvändigt att utarbeta en plan eller att ändra planen för att utveckla området.

När ett beslut om utvecklingsområde fattas på något annat sätt än i en plan, skall vad som i 62 § bestäms om växelverkan iakttas i tillämpliga delar när beslutet bereds.

Av beslutet eller planen skall framgå vilka specialarrangemang enligt 112 § som vidtas på utvecklingsområdet och motiveringarna till att de vidtas.

Ett beslut om att utse ett område till utvecklingsområde åsidosätter inte de krav som i denna lag ställs på utarbetandet av planer eller deras innehåll.

## 112 §

*Specialarrangemang på utvecklingsområden*

Utan hinder av vad som i denna lag eller annanstans i lag bestäms kan det beslutas att följande specialarrangemang skall tillämpas inom utvecklingsområden:

1) ansvaret för anläggandet av området anförtros i fråga om de delar som avses i 84 och 90 § en sammanslutning som bildats för att utveckla området,

2) när detaljplanen utarbetas eller ändras skall i syfte att fördela nyttan av och kostnaderna för anläggandet av området mellan kommunen och fastighetsägarna en fastighetsreglering verkställas på det sätt som bestäms särskilt, om förhållandena gör att det finns särskilda skäl till en fördelning som avviker från bestämmelserna i denna lag,

3) kommunen har rätt att av markägaren uppbära en i förhållande till nyttan skällig utvecklingsavgift, om utvecklingen av området medför sådan särskild nytta för markägaren som inte står i proportion till de kostnader markägaren betalat,

4) kommunen har förköpsrätt oberoende

av arealbegränsningen i 5 § 1 mom. förköpslagen (608/1977), samt

5) till området riktas särskilda bostads- eller näringspolitiska stödåtgärder enligt vad som särskilt överenskomms därom med behörig statlig myndighet.

## 16 kap.

**Definitioner avseende byggande**

## 113 §

*Byggnad*

En byggnad är en för boende, arbete, lagring eller annan användning avsedd konstruktion, struktur eller anläggning som är fast eller avsedd att vara stationär och som på grund av sina egenskaper förutsätter övervakning från myndigheternas sida av orsaker som har att göra med säkerhet, hälsa, landskapet, trivsel, miljösynpunkter eller andra mål för denna lag.

Som byggnad betraktas dock inte en lätt konstruktion av ringa storlek eller en mindre anläggning, om den inte har särskilda verkningar för markanvändningen eller miljön.

## 114 §

*Stora detaljhandelsenheter*

Med en stor detaljhandelsenhet avses i denna lag en detaljhandelsaffär med över 2 000 kvadratmeter våningsyta.

Vad som bestäms i 1 mom. gäller dock inte affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme.

## 115 §

*Våningsyta*

Med en tomts eller byggplats våningsyta avses den sammanlagda våningsytan i de byggnader som får uppföras där.

En våning i en byggnad finns i sin helhet eller huvudsakligen ovanför markytan, en källarvåning i sin helhet eller huvudsakligen under markytan och en eventuell vind i huvudsak högre än nivån för fasadens och vattentaketets skärningslinje och ovanför våningarna. I en detaljplan kan tillåtas att flera än en källarvåning byggs samt att lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål

placeras under markytan eller på vindsnivå.

Till byggnadens våningsyta räknas våningarnas areal inklusive ytterväggarnas yttre yta och sådan källarvåningsareal eller vindsareal där lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras eller med tanke på dessa lokalers läge, förbindelser, storlek, ljus och andra egenskaper kunde placeras. Om ytterväggen är tjockare än 250 millimeter, får byggnadens våningsyta överstiga den tillåtna våningsytan med den areal som resten av ytterväggens tjocklek motsvarar.

## 17 kap.

### Allmänna förutsättningar för byggande

#### 116 §

##### *Krav på byggplatser*

På ett detaljplaneområde avgörs byggplatsens lämplighet i detaljplanen.

En byggplats utanför detaljplaneområdet skall vara lämplig för sitt ändamål, lämplig för byggande och tillräckligt stor, dock minst 2 000 kvadratmeter. Vid bedömningen av byggplatsens lämplighet skall bland annat beaktas att det inte finns risk för översvämning, ras eller jordskred på byggplatsen. Dessutom skall byggnaderna kunna placeras på tillräckligt avstånd från fastighetens gränser, allmänna vägar och grannens mark.

Bestämmelser om avståndet från byggnaden till mark som ägs eller innehas av någon annan och till en byggnad där utanför detaljplaneområde utfärdas genom förordning.

#### 117 §

##### *Krav beträffande byggande*

Byggnaden skall passa in i den byggda miljön och landskapet samt uppfylla kraven på skönhet och harmoni.

Byggnaden skall på det sätt som det avsedda ändamålet förutsätter uppfylla de grundläggande kraven på bärförmåga, stadga och beständighet i konstruktionerna, brandskydd, hygien, hälsa och miljö, säkerhet vid användning, bullerskydd samt energihushållning och värmeisolering (*väsentliga tekniska krav*).

Byggnaden skall motsvara sitt ändamål,

kunna repareras, underhållas och varieras samt, i den mån byggnadens användning det förutsätter, lämpa sig även för sådana personers bruk vars rörelse- eller funktionsförmåga är begränsad.

Vid reparationer och ändringar skall beaktas byggnadens egenskaper och särdrag samt byggnadens lämplighet för den planerade användningen. Ändringar får inte leda till att säkerheten för dem som använder byggnaden äventyras eller till att deras hälsomässiga förhållanden försämrats.

Vid byggande skall dessutom god byggnadssed iaktas även i övrigt.

#### 118 §

##### *Värnande om arkitekturen och stadsbilden*

Vid byggande, reparationer och ändringar i byggnader och när andra åtgärder vidtas likasom när en byggnad eller en del av den rivs skall det ses till att historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader eller stadsbilden inte förstörs.

#### 119 §

##### *Omsorgsplikt vid byggande*

Den som påbörjar ett byggnadsprojekt skall se till att byggnaden planeras och byggs i enlighet med bestämmelserna om byggande samt det beviljade tillståndet. Personen i fråga skall ha tillräckliga förutsättningar att genomföra projektet med hänsyn till dess svårighetsgrad samt tillgång till kompetent personal.

#### 120 §

##### *Byggplanering*

Den plan som gäller byggande skall utarbetas så att den uppfyller kraven i denna lag och de bestämmelser som utfärdas med stöd av den samt kraven på god byggnadssed.

Vid planeringen av byggnaden skall det finnas en kompetent person som ansvarar för planeringen som helhet och dess kvalitet och som ser till att byggnadsplanen och specialplanerna utgör en helhet och att planen uppfyller de krav som ställs på den (*huvudplanerare*).

Har en specialplan utarbetats av flera planerare, skall en av dem utses till ansvarig



planerare för den helhet som detta specialområde utgör.

## 121 §

*Inledande möte*

I bygglovet eller vid ett möte som vid behov ordnas innan byggnadsarbetet påbörjas kan det preciseras vad som krävs av den som startar ett byggprojekt för att omsorgsplikten skall bli uppfylld. I samband med det kan också den som startar byggprojektet krävas på en utredning om vilka åtgärder som vidtagits för att säkra kvaliteten på byggandet.

Närmare bestämmelser om det inledande mötet och kvalitetssäkringsutredningen utfärdas genom förordning.

## 122 §

*Byggarbetsledning*

Vid byggnadsarbete som kräver tillstånd eller annat godkännande av myndigheterna skall det finnas en person som är ansvarig för utförandet av arbetet och dess kvalitet och som leder byggnadsarbetet och ser till att det utförs i enlighet med bestämmelserna och föreskrifterna om byggande samt det beviljade tillståndet och god byggnadssed (*ansvarig arbetsledare*). Vid behov skall det vid byggnadsarbete finnas arbetsledare för specialområden enligt vad som bestäms i förordning.

Den ansvarige arbetsledaren och arbetsledaren för ett specialområde godkänns av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Byggnadsarbetet får inte påbörjas eller fortsätta, om inte en ansvarig arbetsledare har godkänts. Godkännandet skall återkallas, om det är motiverat på grund av att uppgifterna försumats eller av någon annan motsvarande orsak.

## 123 §

*Uppgiftens svårighetsgrad och behörigheten hos dem som deltar i byggprojekt*

Den som utarbetar en byggnads- och specialplan samt den ansvarige arbetsledaren för byggnadsarbetet och arbetsledaren för ett specialområde skall ha den utbildning och

erfarenhet som byggprojektets art och uppgiftens svårighetsgrad förutsätter.

Den behörighet som planeringen kräver bedöms på grundval av byggnadens och lokalernas avsedda ändamål, belastningarna och brandbelastningarna, planerings-, kalkylerings- och dimensioneringsmetoderna, miljökraven samt på grundval av hur mycket planeringslösningarna avviker från det normala. Den behörighet som ledningen av byggnadsarbetet kräver bedöms inte bara på grundval av det ovan stående utan också på grundval av byggnadsförhållandena och de specialmetoder som används i arbetet.

Planerings- och arbetsledningsuppgifter kan indelas i svårighetsklasser för bestämmande av den minimibehörighet som behövs. Bestämmelser och anvisningar om detta ges i Finlands byggbestämmelsesamling.

## 124 §

*Myndigheternas tillsyn över byggandet*

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall övervaka byggandet med tanke på det allmänna intresset samt för sin del se till att det som bestäms i denna lag och med stöd av den iakttas i samband med byggandet.

När tillsynsuppgiftens omfattning och art bedöms skall man ta i betraktande byggprojektets svårighetsgrad, sakkunskapen och yrkesskickligheten hos tillståndssökanden och de personer som ansvarar för planeringen och genomförandet av projektet samt övriga omständigheter som inverkar på behovet av övervakning.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall också sköta den allmänna styrning och rådgivning gällande byggandet som behövs i kommunen.

## 18 kap.

**Tillståndsplikt för byggande och andra åtgärder**

## 125 §

*Bygglov*

För utförandet av en byggnad skall finnas bygglov.

Bygglov behövs också för sådana reparationer och ändringar som kan jämföras med

uppförandet av en byggnad samt för utvidgning av en byggnad eller utökning av de lokalteter som räknas till byggnadens våningsyta.

Andra reparationer och ändringar i en byggnad än sådana som nämns ovan kräver bygglov, om arbetet uppenbart kan inverka på säkerheten för dem som använder byggnaden eller på deras hälsomässiga förhållanden.

En väsentlig ändring av ändamålet med byggnaden eller en del av den kräver bygglov. När tillståndsplikten prövas skall det beaktas vilken inverkan ändringen av det avsedda ändamålet har på genomförandet av planen och annan markanvändning samt på de egenskaper som krävs av byggnaden. En sådan ändring av ändamålet som förutsätter tillstånd är bland annat att en fritidsbostad börjar användas för permanent boende. Uppförandet av en stor detaljhandelsenhet skall anses ha ovan avsedd inverkan på markanvändningen, om inte området i detaljplanen särskilt har avsatts för detta ändamål.

För en byggnad som uppförs på platsen för viss tid kan tiden utsättas i bygglovet.

## 126 §

### *Åtgärdstillstånd*

I stället för bygglov kan för byggandet sökas åtgärdstillstånd för uppförande av sådana konstruktioner och anläggningar, till exempel master, cisterner och skorstenspipor, beträffande vilka avgörandet av tillståndsärendet inte till alla delar kräver den styrning som annars behövs vid byggande.

Åtgärdstillstånd behövs dessutom för uppförandet och placeringen av sådana konstruktioner och anläggningar som inte betraktas som byggnader, om åtgärden inverkar på naturförhållandena, markanvändningen på det omgivande området eller stads- eller landskapsbilden. Åtgärdstillstånd behövs också för andra åtgärder som ändrar en byggnads exteriör än sådana som kräver bygglov samt för lägenhetsarrangemangen i en bostadsbyggnad.

Tillstånd behövs inte, om åtgärden baserar sig på en gatuplan enligt denna lag eller på en godkänd vägplan enligt lagen om allmänna vägar (243/1954).

Närmare bestämmelser om tillståndsplikt för de åtgärder som avses i 2 mom. utfärdas genom förordning.

## 127 §

### *Rivningslov för byggnader*

En byggnad eller en del av en byggnad får inte utan tillstånd rivras på ett detaljplaneområde eller på ett område för vilket en detaljplan håller på att göras upp. Tillstånd behövs också, om så bestäms i generalplanen.

Tillstånd behövs inte, om ett giltigt bygglov, en gatuplan enligt denna lag eller en godkänd vägplan enligt lagen om allmänna vägar förutsätter att byggnaden rivs. Tillstånd behövs inte heller för rivningen av en ekonomibyggnad och en annan därmed jämförbar mindre byggnad, om inte byggnaden skall betraktas som historiskt betydande eller arkitektoniskt värdefull eller som en del av en sådan helhet.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall, om rivningen inte kräver tillstånd, underrättas skriftligen om rivningen av en byggnad eller en del av en byggnad 30 dagar innan rivningsarbetet inleds (*rivningsanmälan*). Byggnadstillsynsmyndigheten kan inom nämnda tid av grundad anledning kräva att tillstånd skall sökas.

## 128 §

### *Tillstånd för miljöåtgärder*

Sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd (*åtgärdsbegränsning*)

- 1) på ett detaljplaneområde,
- 2) på ett generalplaneområde, om så bestäms i generalplanen, och inte
- 3) på ett område där byggförbud enligt 53 § för utarbetande av detaljplan gäller eller beträffande vilket så har bestämts för utarbetande av generalplan eller ändring av generalplanen.

Tillstånd behövs inte för arbeten som är nödvändiga för att förverkliga general- eller detaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov eller åtgärdstillstånd och inte för åtgärder med ringa verkningar.

Tillstånd behövs inte heller, om åtgärden baserar sig på en godkänd vägplan enligt lagen om allmänna vägar.

Bestämmelserna om tillstånd för miljöåtgärder tillämpas inte på sådant tagande av

marksubstanser som kräver tillstånd enligt marktäktslagen (555/1981).

## 129 §

*Användningen av anmälningsförfarande*

Kommunen kan i byggnadsordningen bestämma att byggande eller någon annan åtgärd av ringa betydelse och med ringa verkan kan utföras utan bygglov eller åtgärds-tillstånd efter att en anmälan om saken har gjorts till kommunens byggnadstillsynsmyndighet.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan i stället för anmälan kräva att bygglov eller åtgärds-tillstånd söks, om det är nödvändigt med tanke på allmänt intresse eller grannarnas rättsskydd. Byggande eller någon annan åtgärd kan utföras, om inte byggnadstillsynsmyndigheten inom 14 dagar från mottagandet av anmälan har krävt att tillstånd skall sökas för det anmälda projektet.

Närmare bestämmelser om anmälningsförfarandet utfärdas genom förordning.

## 19 kap.

**Tillståndsförfarande och tillståndsprovning**

## 130 §

*Grunderna för tillståndsförfarande*

Bygglov, åtgärds-tillstånd, rivningslov och tillstånd för miljöåtgärder avgörs av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Frågan om tillstånd för miljöåtgärder kan också överföras till en annan av kommunen förordnad myndighet för avgörande.

Vad som i detta kapitel bestäms om förfarandet med bygglov gäller i tillämpliga delar även förfarandet med åtgärds-tillstånd, rivningslov och tillstånd för miljöåtgärder.

Närmare bestämmelser om tillståndsförfarandet utfärdas genom förordning.

## 131 §

*Ansökan om bygglov*

Bygglov söks skriftligen. Till ansökan skall fogas en utredning om att sökanden

innehar byggplatsen, samt byggnadens huvudritningar vars riktighet planeraren intygar med sin namnteckning. Av sökanden kan vid behov krävas även andra utredningar som är nödvändiga för att avgöra ansökan.

Närmare bestämmelser om ansökan om tillstånd och om de byggnadsplaner som behövs i samband med ansökan utfärdas genom förordning.

## 132 §

*Miljökonsekvensbedömning*

Om en miljökonsekvensbeskrivning enligt lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning (468/1994) skall utarbetas för byggandet eller en annan åtgärd som enligt denna lag kräver tillstånd eller myndigheternas godkännande, skall den fogas till den tillståndsansökan eller anmälan som avses i denna lag.

## 133 §

*Hörande och utlåtanden*

Grannarna skall underrättas om att en ansökan om bygglov anhängiggjorts, om det inte med beaktande av projektets ringa betydelse eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannens intresse. Med granne avses ägaren eller innehavaren av en fastighet eller ett annat område som ligger invid eller mittemot. Samtidigt skall det även på byggplatsen på lämpligt sätt tillkännages att ärendet är anhängigt.

På byggplatsen skall vid behov förrättas syn för att utreda hur byggnaden passar in i miljön, bedöma verkningarna av byggandet och höra grannarna. Sökanden samt innehavarna av grannfastigheterna skall underrättas om tidpunkten för synen.

Om bygglov söks för ett område enligt naturvårdslagen som anges närmare genom förordning och som är av betydelse för naturvården eller för ett område som i landskapsplanen har reserverats som rekreations- eller skyddsområde, skall den regionala miljöcentralens utlåtande inhämtas om ansökan.

Närmare bestämmelser om meddelande och tillkännagivande av tillståndsansökan samt om framställande av anmärkning utfärdas genom förordning.

## 134 §

*Behandling av ansökan om bygglov*

I samband med beviljandet av bygglov godkänns de huvudritningar enligt vilka byggandet skall ske.

Ett tillståndsärende kan också behandlas så att de allmänna förutsättningarna för byggandet bedöms på grundval av en annan utredning om byggnadens placering, dess ändamål, användningen av byggrätten samt inverkan på miljön än en sådan som avses i 131 § 1 mom. De ritningar som gäller byggnadsskedet i fråga skall dock lämnas in för godkännande innan arbetet gällande detta påbörjas.

I bygglovet kan bestämmas att specialplaner skall göras upp och tillställas byggnadstillsynsmyndigheterna.

Bestämmelser om utarbetandet av en bruks- och underhållsanvisning för byggnaden utfärdas i bygglovet på det sätt som närmare bestäms genom förordning.

Om tillstånd enligt lagen om miljötillståndsförfarande (735/1991) behövs för den verksamhet som byggandet avser, kan avgörandet av bygglovsärendet uppskjutas till dess miljötillståndsärendet är avgjort, om det är motiverat med beaktande av byggnadens användningsmöjligheter eller den planerade verksamhetens miljökonsekvenser.

## 135 §

*Förutsättningarna för bygglov på detaljplaneområden*

För att bygglov skall beviljas på ett detaljplaneområde förutsätts att

1) byggprojektet överensstämmer med den gällande detaljplanen,

2) byggandet uppfyller de krav som ställs på det i 117 § samt andra krav som ställs i denna lag eller med stöd av den,

3) byggnaden är lämplig på platsen,

4) till byggplatsen finns en användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan,

5) vattentillgången och avloppsvattnet kan skötas på ett tillfredsställande sätt och utan olägenheter för miljön, samt att

6) byggnaden inte placeras eller byggs så att den orsakar en granne onödigt olägenhet eller försvårar ett ändamålsenligt bebyggande av en grannfastighet.

När en fråga om tillstånd för reparationer och ändringar enligt 125 § 3 och 4 mom. avgörs, iaktas i tillämpliga delar vad som bestäms om förutsättningarna för bygglov.

## 136 §

*Förutsättningarna för bygglov utanför detaljplaneområden*

För att bygglov skall beviljas utanför ett detaljplaneområde förutsätts att

1) byggplatsen uppfyller kraven enligt 116 §,

2) byggandet uppfyller de krav som ställs på det i 117 § samt andra krav som ställs i denna lag eller med stöd av den,

3) byggandet uppfyller de krav som ställs i 135 § 3—6 punkten,

4) byggandet av vägar eller ordnandet av vattentillgången eller avlopp inte får orsaka kommunen särskilda kostnader, samt att

5) eventuella begränsningar enligt 33 och 43 § som beror på landskapsplanen eller generalplanen beaktas.

Vad som bestäms i 135 § 2 mom. gäller också byggande utanför detaljplaneområden.

## 137 §

*Särskilda förutsättningar för bygglov på områden som behöver planeras*

Utöver vad som annars bestäms om förutsättningarna för bygglov, förutsätter beviljandet av bygglov på ett område enligt 16 § som behöver planeras och för vilket detaljplan inte har godkänts att byggandet

1) inte förorsakar olägenheter med tanke på planläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen,

2) inte leder till menlig samhällsutveckling, och

3) är lämpligt med tanke på landskapet och inte försvårar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodo-seendet av rekreatjonsbehoven.

Utan hinder av 1 mom. får en ekonomibyggnad som hör till en redan befintlig bostad eller lantgård uppföras.

Är en generalplan med rättsverkningar i kraft på ett byområde eller något annat landsbygdsområde där det inte finns ett stort behov av byggande, skall i 1 mom. angivna särskilda förutsättningar för bygglov i fråga om en bostadsbyggnad med högst två bostä-

der som kompletterar den existerande bebyggelsen eller en byggnad som är nödvändig för bedrivandet av jordbruk anses vara utredda i generalplanen.

Byggande på ett område som behöver planeras får inte heller leda till byggande som har betydande verkningar eller medföra betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga verkningar.

Frågan om de förutsättningar som anges i 1 mom. föreligger avgörs av en av kommunen bestämd myndighet i samband med bygglovsförfarandet eller vid ett särskilt förfarande.

När frågan om bygglov för ett område som behöver planeras eller ett ärende som gäller planeringsbehov i övrigt avgörs iaktas vid hörandet av dem som saken gäller och myndigheterna i tillämpliga delar vad som i 173 § bestäms om undantagsförfarande. Kommunen skall delge den regionala miljöcentralen sådana tillståndsbeslut som avses här.

#### 138 §

##### *Förutsättningarna för åtgärdstillstånd*

När ett ärende som gäller åtgärdstillstånd avgörs skall det som bestäms om förutsättningarna för bygglov iaktas endast i den mån det är nödvändigt för att bedöma åtgärdernas verkningar för markanvändningen och miljön.

Om åtgärden baserar sig på ett inlösningsstillstånd som beviljats med stöd av inlösningslagen, skall vid behandlingen av frågan om åtgärdstillståndet fästas uppmärksamhet vid att möjligheterna att uppnå syftet med inlösningsstillståndet inte får försvåras utan skäl.

#### 139 §

##### *Förutsättningarna för rivningslov*

För att rivningslov skall beviljas förutsätts att rivningen inte innebär att traditions-, skönhets- eller andra värden som ingår i den byggda miljön förstörs och att den inte medför olägenheter för genomförandet av planläggningen.

I tillståndsansökan skall utredas hur rivningsarbetet ordnas och vilka möjligheter det finns att sköta behandlingen av det byggavfall som uppstår och att utnyttja användbara byggnadsdelar.

#### 140 §

##### *Förutsättningarna för tillstånd för miljöåtgärder*

På ett område med en gällande detaljplan eller generalplan skall tillstånd för miljöåtgärder beviljas, om inte åtgärden försvårar användningen av området för det ändamål som reserverats i planen eller förstör stads- eller landskapsbilden.

På ett område där kommunen har utfärdat byggförbud för att utarbeta en detaljplan eller ändra planen eller där åtgärdsbegränsning har utfärdats för att utarbeta en generalplan kan tillstånd beviljas, om inte åtgärden medför betydande olägenheter med tanke på utarbetandet av planen eller förstör stads- eller landskapsbilden.

Förvägras tillstånd till grävning eller sprängning med stöd av en särskild bestämmelse i generalplanen eller på ett detaljplaneområde i fråga om vilket beslut om att ändra planen inte fattats, gäller beträffande inlösningskyldigheten vad som bestäms i 8 § marktäktslagen. Förvägras tillstånd till någon annan åtgärd på områden som avses i detta moment och kan markägaren därför inte använda sin mark på ett sätt som medför skälig nytta, har han rätt att av kommunen eller, om området är avsett eller avsatt för statens behov, av staten få ersättning för den skada som sålunda åsamkas honom.

#### 141 §

##### *Tillståndsbestämmelser*

I ett tillståndsbeslut kan det tas in nödvändiga bestämmelser. Bestämmelserna kan gälla bland annat byggnadsarbete eller en åtgärd och begränsning av eventuella olägenheter till följd av arbetet eller åtgärden.

#### 142 §

##### *Meddelande om tillståndsbeslut*

Tillståndsbeslut skall meddelas efter anslag och den som saken gäller anses ha fått del av beslutet när det meddelades.

Tillståndsbeslutet lämnas till sökanden. Tillståndsbeslutet eller en kopia av det lämnas dessutom till de myndigheter som anges i förordning samt de som har begärt

det i en anmärkning eller särskilt.

Om samma anmärkning eller begäran har flera undertecknare, kan beslutet eller en kopia av det sändas enbart till den första undertecknaren. Den första undertecknaren ansvarar för att informationen lämnas till de andra undertecknarna.

#### 143 §

##### *Tillståndets giltighetstid och förlängning*

Har byggnadsarbetet inte påbörjats inom tre år eller slutförts inom fem år, har tillståndet förfallit. Ett tillstånd eller myndigheternas godkännande av en annan åtgärd har förfallit, om inte åtgärden har vidtagits inom tre år. Tidsfristerna börjar löpa när tillståndet eller godkännandet vinner laga kraft.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan förlänga tillståndets eller godkännandets giltighetstid för påbörjande av arbetet med högst två år, om de rättsliga förutsättningarna för byggandet eller en annan åtgärd fortfarande föreligger. För slutförande av arbetet kan tidsfristerna förlängas med högst tre år åt gången.

#### 144 §

##### *Rätt att påbörja arbeten*

Tillståndsmyndigheten kan ge tillstånd att utföra ett byggnadsarbete eller vidta en annan åtgärd helt eller delvis innan bygglov, åtgärdsstillstånd eller tillstånd för miljöåtgärder eller ett beslut som gäller placering, ändring eller avlägsnande av en anordning enligt 161, 162 eller 163 § har vunnit laga kraft (*rätt att påbörja arbeten*).

Sökanden bör ställa en godtagbar säkerhet för ersättandet av de olägenheter, skador och kostnader som upphävandet av beslutet eller en ändring av tillståndet kan förorsaka. Besvärmyndigheten kan dock förbjuda att beslutet verkställs.

Skyldigheten att ställa säkerhet gäller inte staten, kommuner och samkommuner.

#### 145 §

##### *Tillstånds- och tillsynsavgift*

Den som ansöker om tillstånd eller vidtar en åtgärd är skyldig att för gransknings- och

tillsynsuppgifter samt för andra uppgifter som ankommer på myndigheterna betala en avgift till kommunen enligt grunder som bestäms i en av kommunen godkänd taxa. Det kan föreskrivas att avgiften skall uppbäras redan på förhand. Blir åtgärden helt eller delvis inte vidtagen, skall avgiften återbäras på ansökan i den mån den saknar grund.

Föranleds gransknings- eller tillsynsuppgifterna av byggande utan tillstånd eller i strid med tillstånd eller på grund av att tillståndssökanden eller den som är skyldig att vidta en åtgärd har försummat en uppgift som hör till honom, kan en förhöjd avgift uppbäras med beaktande av de kostnader som orsakats kommunen av de vidtagna åtgärderna.

På en avgift som förfallit till betalning skall betalas ränta på det sätt som bestäms i räntelagen (633/1982).

#### 146 §

##### *Byggande i försvarssyfte*

Utan tillstånd enligt denna lag är det tillåtet att på områden som är i statens besittning uppföra byggnader, konstruktioner och anläggningar som har direkt anknytning till försvarssyften. Det som bestäms om myndigheternas tillsyn över byggnadsarbete gäller inte byggande i försvarssyfte.

#### 147 §

##### *Statistik över byggandet*

När tillstånd söks för byggande eller för reparation, ändring eller rivning av en byggnad skall sökanden till ansökan foga de uppgifter som kommunen med stöd av 2 och 5 § befolkningsdatalagen (507/1993) skall meddela till befolkningsdatasystemet.

#### 148 §

##### *Typgodkännande*

En konstruktion, en byggnadsdel eller en förnödenhet, en produkt eller en anordning som är avsedd att bli fast ansluten till en byggnad, kan av vederbörande ministerium på ansökan godkännas för viss tid för att användas vid byggande (*typgodkännande*). I samband med godkännandet kan också un-

dantag från bestämmelserna om byggande medges.

Ett kontrollorgan, som ministeriet har godkänt, övervakar fortlöpande kvaliteten på de typgodkända produkterna. Ett typgodkännande skall återkallas, om det konstateras vara befogat på grund av missförhållanden i fråga om tillverkningen eller kvalitetskontrollen av produkten.

Bestämmelser om förfarandet med typgodkännande utfärdas genom förordning.

## 20 kap.

### Utförande av byggnadsarbete

#### 149 §

#### *Utförande och övervakning av byggnadsarbete*

Ett byggnadsarbete skall utföras så att det uppfyller de krav som ställs i denna lag och i bestämmelser som utfärdats med stöd av den samt kraven på god byggnadssed.

Myndigheternas tillsyn över ett byggnadsarbete börjar när det tillståndsbelagda byggnadsarbetet påbörjas och den upphör i och med slutsynen. Tillsynen gäller, i de arbetskedan och i den omfattning som myndigheten bestämmer, omständigheter som är av betydelse för ett gott slutresultat av byggnadet.

Innan byggnadsarbetet påbörjas skall en anmälan om det göras till den kommunala byggnadstillsynsmyndigheten (*anmälan om påbörjande av byggnadsarbete*). Närmare bestämmelser om påbörjandet av byggnadsarbete utfärdas genom förordning.

#### 150 §

#### *Myndigheternas inspektioner*

Bestämmelser om utmärkning av en byggnads plats och höjdläge, kontroll av dessa efter att grunden till byggnaden blivit lagd samt om syner som skall förrättas under byggnadsarbetet utfärdas i tillståndet för byggandet.

Om en syn eller inspektion har gett anledning till anmärkningar, skall det utfärdas skriftliga bestämmelser om nödvändiga åtgärder och om tidsfristen för avlägsnande

och korrigerings av ett missförhållande eller fel. Den som saken gäller har rätt att genom rättelseyrkande föra en sådan bestämmelse till kommunens byggnadstillsynsmyndighet för behandling.

För att säkerställa att byggandet utförs på behörigt sätt och för att verifiera inspektionerna förs på byggplatsen ett inspektionsprotokoll för bygget. I det görs anteckningar om syner, om inspektioner som myndigheten förrättat samt om sådana inspektioner av arbetsprestationer för vilka någon enskild är ansvarig.

Bestämmelser om de syner och inspektioner som krävs för att övervaka ett byggnadsarbete utfärdas genom förordning.

#### 151 §

#### *Byggherreövervakning och andra enskilda inspektioner*

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan på ansökan tillåta att byggherren i enlighet med en godkänd övervakningsplan får anförtros att övervaka annat byggande än uppförandet av en bostadsbyggnad (*byggherreövervakning*). När byggnadstillsynsmyndigheten godkänner övervakningsplanen beslutar den till vilken del myndighetstillsyn inte behövs.

Byggherren skall se till att övervakningsplanen följs och att byggnadstillsynsmyndigheten i god tid underrättas skriftligen om behov av att avvika från den. Ett beslut om byggherreövervakning kan återtas, om det upptäcks att det inte föreligger förutsättningar för att ordna tillsynen över byggnadsarbetet på detta sätt.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan tillåta att den som gjort byggnadsplanen eller utredningen eller någon annan tillräckligt yrkesskicklig person anställd hos den som inleder byggprojektet kontrollerar att byggnadsarbetet överensstämmer med ritningen (*sakkunniggranskning*). En utförd granskning skall verifieras med en anteckning i handlingarna.

När tillståndsansökan behandlas eller under byggnadsarbetet kan byggnadstillsynsmyndigheten, om det är nödvändigt för att bedöma byggprojektet, kräva att sökanden skall framlägga ett sakkunnigutlåtande om huruvida den planerade lösningen eller byggandet uppfyller de krav som ställs med stöd

av denna lag (*extern granskning*). Den som inleder byggprojektet ansvarar för kostnaderna för detta.

Närmare bestämmelser om byggherreövervakning och om andra inspektioner under arbetstiden utfärdas genom förordning.

## 152 §

*Byggprodukters egenskaper*

En byggprodukt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk skall ha sådana egenskaper att byggnadsverket under en ekonomiskt motiverad livslängd uppfyller de väsentliga kraven på byggande om det är projekterat och byggt på behörigt sätt och underhålls på sedvanligt sätt.

En byggprodukt som är försedd med behörig CE-märkning och som motsvarar den kravnivå som uppställts för den, anses uppfylla de tekniska krav som gäller för den när den används där det uppges att den skall användas.

En typgodkänd byggprodukt anses uppfylla de krav som ställs på den i de avseenden som saken har utretts i samband med typgodkännandet.

Bestämmelser om bestyrkande enligt byggproduktdirektivet att en produkt överensstämmer med kraven samt om bedömnings- och godkännandeorgan i anslutning till detta utfärdas genom förordning.

## 153 §

*Ibruktagande av byggnader*

En byggnad eller en del av den får inte tas i bruk förrän den har godkänts vid slutsynen. Inspektioner som baserar sig på annan lag och som väsentligt påverkar byggnadens användningssäkerhet skall utföras tidigare.

När slutsyn söks skall byggnadens bruks- och serviceanvisning, om det har bestämts att en sådan skall utarbetas, vara tillräckligt klar och kunna överlämnas till byggnadens ägare.

En byggnad får inte godkännas att tas i bruk, om den verksamhet som är avsedd att bedrivas där kräver tillstånd enligt lagen om miljöutställningsförfarande, förrän detta tillstånd har vunnit laga kraft.

## 154 §

*Rivning av en byggnad*

Rivningen av en byggnad eller en del av en byggnad skall ske så att det skapas förutsättningar för att utnyttja användbara byggnadsdelar och ses till att det uppkomna byggavfallet blir behandlat.

## 21 kap.

*Arrangemang i anslutning till byggandet*

## 155 §

*Lekplatser och vistelseområden*

I samband med en bostadsbyggnad skall det anordnas tillräckligt med plats utomhus för lekplatser och vistelseområden. Dessa platser och områden skall på ett tryggt sätt avskiljas från det område som är reserverat för trafik. Vid bedömningen av om platserna och områdena är tillräckliga kan beaktas även de motsvarande platser och områden som står till buds i den närmaste omgivningen samt fastigheternas gemensamma arrangemang.

Undantag från skyldigheten att anordna lekplatser och vistelseområden kan tillåtas i fråga om mindre tillbyggnader samt reparationer och ändringar, om det är motiverat på grund av fastighetens storlek, terrängen eller någon annan motsvarande orsak.

## 156 §

*Anordnandet av bilplatser*

De bilplatser som angetts för en fastighet i detaljplanen och bygglovet skall anordnas i samband med byggandet.

Om så bestäms i detaljplanen, kan kommunen anvisa och för fastighetens bruk upplåta behövliga bilplatser på skäligt avstånd. I detta fall uppbärs av fastighetsägaren en ersättning som motsvarar befrielsen från skyldigheten att anordna bilplatser enligt de grunder för avgifter som kommunen godkännt.

Skyldigheten att anordna bilplatser gäller inte mindre tillbyggnader och inte reparationer och ändringar. När ändamålet med byggnaden eller med en del av den ändras, skall dock behovet av bilplatser till följd av detta



beaktas.

### 157 §

#### *Avfallshantering*

I samband med byggande skall de utrymmen och konstruktioner som fastighetens avfallshantering förutsätter ordnas. Avfallshanteringen skall genomföras så att den inte medför olägenheter för hälsan eller miljö.

### 158 §

#### *Byggnadsservitut*

För en tomt eller en fastighet som är byggplats kan stiftas en bestående rätt som belastar en annan fastighet och som ger rätt att använda en byggnad eller konstruktion eller att vidta en därmed jämförbar åtgärd (*byggnadsservitut*). Stiftandet av ett servitut förutsätter att de som saken gäller kommer överens om det skriftligen.

Ett byggnadsservitut får stiftas, om det främjar ett ändamålsenligt byggande eller en ändamålsenlig användning av fastigheten, servitutet är nödvändigt för innehavaren av servitutsrätten och det inte medför betydande olägenhet för den belastade fastigheten. Ett servitut som detaljplanen förutsätter kan stiftas, om stiftandet inte på grund av att förhållandena ändrats efter att planen trätt i kraft är uppenbart onödigt eller oskäligt för den belastade fastigheten.

Om det inte är ändamålsenligt att stifta ett servitut i form av en bestående rätt, kan det av särskilda skäl stiftas ett tidsbegränsat byggnadsservitut som är i kraft till en viss dag eller händelse.

Beslut om stiftande, ändring och upphävande av byggnadsservitut fattas av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Bestämmelser om olika typer av servitut och om registreringen av servitut utfärdas genom förordning.

### 159 §

#### *Servitut som detaljplanen förutsätter*

Ett byggnadsservitut som förutsätts i detaljplanen kan stiftas trots att de som saken gäller inte kommer överens om det

1) för att ordna utrymmen för skyddsrum,

bilparkering och avfallshantering i byggnaden,

2) för att ordna trafikförbindelse till byggnaden för en annan fastighet eller för allmän gångtrafik, om inte detaljplanen eller tomtindelningen annars kan genomföras på något skäligt sätt, samt

3) för att stöda byggnadsdelar som är belägna på gränsen mellan fastigheterna vid grannfastigheten eller för att uppföra en gemensam vägg.

Ett servitut som avses i denna paragraf kan också stiftas för kommunen eller en inrättning som innehas av kommunen.

Bestämmelser om andra servitut som detaljplanen förutsätter ingår i fastighetsbildningslagen.

### 160 §

#### *Servitutsreglering*

Ett byggnadsservitut kan ändras eller upphävas, om de som saken gäller kommer överens om det och åtgärden inte försvårar ett ändamålsenligt byggande, en ändamålsenlig användning eller en ändamålsenlig skötsel av fastigheten eller genomförandet av detaljplanen.

Ett byggnadsservitut får ändras eller upphävas utan samtycke av innehavaren av servitutsrätten, om

1) servitutet på grund av förändrade förhållanden har blivit onödigt eller har förlorat en stor del av sin betydelse,

2) den olägenhet som servitutet orsakar den belastade fastigheten har blivit oskälig och ändringen eller upphävandet av servitutet inte orsakar innehavaren av servitutsrätten betydande olägenhet, eller

3) servitutet försvårar betydligt genomförandet av detaljplanen.

Om överenskommelse inte nås om ersättning för ett byggnadsservitut eller för ändring eller upphävande av det, avgörs ärendet i enlighet med inlösningslagen.

### 161 §

#### *Placeringen av samhällstekniska anordningar*

Ägaren och innehavaren av en fastighet är skyldig att tillåta att en ledning som betjänar samhället eller en fastighet placeras på det område han eller hon äger eller innehar, om

inte placeringen kan ordnas på något annat tillfredsställande sätt och till skäliga kostnader. Detsamma gäller mindre anläggningar, konstruktioner och anordningar som hör till ledningarna. En ledning och en annan anordning får inte anläggas så att planläggningen av området eller genomförandet av planen försvåras. Har en överenskommelse om placeringen inte ingåtts med fastighetens ägare och innehavare, fattas beslutet om placeringen av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. När beslutet om placeringen fattas, skall uppmärksamhet fästas vid att fastigheten inte orsakas onödig olägenhet.

Ett avtal om placering av anordningar som avses i 1 mom. binder också fastighetens nya ägare och innehavare.

Fastighetens ägare och innehavare har rätt att få ersättning för den olägenhet och skada som förorsakas av placeringen av en ledning eller annan anordning som avses i 1 mom. Om överenskommelse inte nås om ersättningen, avgörs saken i enlighet med inlösningslagen.

På placeringen av en vattenledning och avlopp som hör till ett allmänt vatten- och avloppsverk kan 1 mom. tillämpas, trots att den nödvändiga rätten också kunde stiftas med stöd av bestämmelserna i vattenlagen (264/1961).

Vad som i denna paragraf bestäms om ägaren och innehavaren av en fastighet gäller också ägaren och innehavaren av ett allmänt område.

## 162 §

### *Ändring och avlägsnande av samhällstekniska anordningar*

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan besluta om en ändring som gäller placeringen av en ledning eller anordning som avses i 161 § med iakttagande i tillämpliga delar av 160 § fastighetsbildningslagen. Vad som i nämnda paragraf bestäms om den berättigade fastigheten gäller i fråga om ledningar och anordningar som betjänar samhället, kommunen eller den som upprätthåller ledningen eller anordningen.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan även när förhållandena förändras besluta att en ledning eller anordning skall avlägsnas, med iakttagande i tillämpliga delar av 161 § 1 mom. fastighetsbildningslagen, dock med beaktande av 161 § i denna lag i stället

för 156 och 157 § i nämnda lag.

Bestämmelser om flyttningen av ledningar, anordningar och konstruktioner på allmänna områden ingår i 89 §.

## 163 §

### *Placeringen av mindre anordningar*

Vad som bestäms i 161 och 162 § gäller i tillämpliga delar också en fastighets, ett allmänt områdes och en byggnads ägares och innehavares skyldighet att tillåta att fästen för belysnings- eller trafikledning, trafikmärken, trafikplaneringar och orienteringstavlorna samt smärre delar av gatukonstruktionen fästs eller placeras på fastigheten, området eller byggnaden.

## 164 §

### *Samreglering av fastigheter*

Kräver genomförandet av detaljplanen regleringar som är gemensamma för flera fastigheter, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet på en fastighetsägares initiativ och efter att ha hört de andra fastighetsägarna eller fastighetsinnehavarna i samband med byggande eller annars bestämma att ett kvartersområde eller en del av det eller en lägenhet som ansluter sig till fastigheten skall användas gemensamt.

Ett beslut om samreglering skall innehålla en regleringsplan. Där bestäms hur området eller lägenheten skall användas, iståndsättas och underhållas samt hur kostnaderna för regleringen skall fördelas och betalas.

Ett förordnande om samreglering får utfärdas, om regleringen på ett bestående sätt främjar användningen av flera fastigheter och den inte orsakar någon fastighet oskälig belastning. Om de som saken gäller inte kommer överens om de ersättningar som ansluter sig till regleringen, avgörs saken i enlighet med inlösningslagen.

Bestämmelser om registreringen av rättigheter som stiftats genom ett beslut om samreglering utfärdas genom förordning.

## 165 §

### *Ändring av det naturliga vattenflödet*

Om den naturliga höjden på en fastighets markyta ändras eller det vidtas andra åtgär-

der som ändrar det naturliga vattenflödet på en fastighet, är fastighetens ägare skyldig att se till att åtgärderna inte medför betydande olägenhet för grannarna. Om fastighetens ägare försummar sin skyldighet, skall kommunens byggnadstillsynsmyndighet på ansökan bestämma att olägenheten skall rätas till eller undanröjas.

Vad som bestäms i 1 mom. gäller också den som äger en gata, ett trafikområde och annat allmänt område.

## 22 kap.

### Vård av den byggda miljön

#### 166 §

##### *Underhåll av byggnader*

En byggnad och dess omgivning skall hållas i sådant skick att den hela tiden uppfyller de sanitära kraven, kraven på säkerhet och användbarhet och inte medför miljölägenheter eller förfular omgivningen.

Vid användningen och underhållet av en byggnad och enligt en plan skall skyddas eller som skyddats med stöd av byggnadsskyddslagen skall dessutom syftet med byggnadsskyddet beaktas.

Om skyldigheten att underhålla byggnaden försummas, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet bestämma att byggnaden skall repareras eller dess omgivning snyggas upp. Om byggnaden utgör en uppenbar fara för säkerheten, skall det bestämmas att byggnaden skall rivras eller så skall användningen av den förbjudas.

Innan en reparationsuppmaning ges kan byggnadstillsynsmyndigheten bestämma att byggnadens ägare skall förete en undersökning om byggnadens skick för att utreda vilka reparationer som är uppenbart oundgängliga med tanke på hälsa eller säkerhet.

#### 167 §

##### *Miljövård*

Den byggda miljön skall användas i överensstämmelse med bygglovet och hållas i snyggt skick.

En av kommunen förordnad myndighet övervakar för sin del att trafikleder, gator, torg och öppna platser samt parker och ställen utomhus avsedda för vistelse uppfyller

kraven på en bra stadsbild samt trivsel. Lederna för gång-, cykel- och mopedtrafik skall hållas fria från hinder och säkra.

Om bestämmelser om regleringen av ett kvartersområde inte ingår i detaljplanen eller bygglovet och regleringen av området är till avsevärd olägenhet för regleringen av markanvändningen, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet bestämma att dess användning skall regleras på nytt och att det skall sättas i stand (*reglering av kvartersområde*). En förutsättning för att förordnande skall ges är att regleringen inte är uppenbart oskälig för fastighetsägaren.

En tomt eller byggplats får inte användas så att de områden som i bygglovet anvisats för planteringar, lekplatser eller vistelseområden eller andra områden som inverkar på boendetrivseln inskränks. De trafikförbindelser som har anvisats i bygglovet och som är avsedda för utryckningsfordon eller servicekörning skall hållas i körbart skick.

#### 168 §

##### *Lätta konstruktioner och mindre anläggningar*

En lätt konstruktion och mindre anläggning skall vad hälsoaspekter, säkerheten och utseendet beträffar uppfylla skäliga krav. Konstruktionen och anläggningen skall passa in i omgivningen och den får inte förorsaka olägenheter för trafiken.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan bestämma att en konstruktion eller anläggning som strider mot denna paragraf skall avlägsnas eller ändras så att den motsvarar lagens krav.

#### 169 §

##### *Lagring utomhus*

Lagring utomhus skall ordnas så att den inte fördärvar landskap som syns från en väg eller en annan allmän farled eller något annat område eller stör den omgivande bosättningen.

På ett detaljplaneområde får ett område inte användas för lagring som förorsakar störningar eller förfular omgivningen eller för långvarig eller omfattande utomhusförvaring av varor, om inte något annat följer av detaljplanen.

## 170 §

*Oavslutat byggnadsarbete och övergivna byggnader*

Har ett påbörjat byggnadsarbete eller en annan åtgärd inte slutförts förrän tillståndet eller myndighetens godkännande förfaller, skall kommunens byggnadstillsynsmyndighet ålägga den som saken gäller att inom utsatt tid slutföra arbetet eller vidta andra åtgärder som är nödvändiga med tanke på hälsan, säkerheten eller den olägenhet eller störning som orsakas miljön.

Har en byggnad delvis eller helt förstörts, byggnadsarbetet inte slutförts eller användningen av byggnaden upphört, skall byggplatsen och dess omgivning försättas i ett sådant skick att den inte äventyrar säkerheten eller förfular omgivningen. Byggnaden skall också i tillräcklig mån skyddas mot väder och vind och eventuell skadegörelse.

## 23 kap.

**Undantag**

## 171 §

*Rätt att bevilja undantag*

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantag från bestämmelser, förbud och andra begränsningar som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.

Kommunen får emellertid inte bevilja undantag när det är fråga om

1) uppförande av en ny byggnad på ett strandområde där en plan enligt 72 § 1 mom. inte är i kraft,

2) avvikelser, om de inte är ringa, från den bygg rätt som angetts i detaljplanen,

3) avvikelse från en planbestämmelse som gäller skydd av en byggnad, eller

4) avvikelse från ett byggförbud enligt 53 § 3 mom. som beror på att en detaljplan godkänts.

I de fall som avses i 2 mom. kan undantag beviljas av den regionala miljöcentralen.

Undantag enligt denna paragraf kan inte beviljas från bestämmelserna om tillstånd för miljöåtgärder och inte från de särskilda förutsättningarna enligt 137 § för bygglov på områden som behöver planeras.

## 172 §

*Förutsättningarna för undantag*

Ett undantag får inte

1) medföra olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,

2) försvåra möjligheterna att uppnå målen för naturvården, och inte

3) försvåra möjligheterna att uppnå målen för skyddet av den byggda miljön.

Undantag får inte beviljas, om det leder till byggande med betydande verkningar eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda och skadliga verkningar.

## 173 §

*Undantagsförfarande*

Innan ett ärende som gäller undantag enligt 171 § avgörs skall grannarna och andra vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av projektet beredas tillfälle att göra en skriftlig anmärkning. Grannarna och övriga ovan nämnda intressegrupper skall genom kommunens försorg och på sökandens bekostnad underrättas om ansökan. Närmare bestämmelser om hörande utfärdas genom förordning.

Innan ett ärende som gäller undantag avgörs skall vid behov utlåtande begäras av den regionala miljöcentralen, en annan statlig myndighet eller landskapsförbundet, om undantaget i avsevärd mån gäller deras verksamhetsområde. Om undantaget inverkar avsevärt på grannkommunens markanvändning, skall utlåtande begäras även av grannkommunen.

Utlåtande av den regionala miljöcentralen skall dock alltid begäras när undantaget gäller

1) ett område som berörs av särskilda riksomfattande mål för områdesanvändningen,

2) ett med tanke på naturvården betydande område,

3) ett med tanke på byggnadsskyddet betydande objekt eller område, eller

4) ett område som i landskapsplanen reserverats som rekreations- eller skyddsområde.

De myndigheter som nämns i 2 mom. skall ge sitt utlåtande inom två månader.

Den regionala miljöcentralen skall innan ett undantag enligt 171 § 3 mom. avgörs

begära utlåtande av kommunen i fråga. Angående hörande av dem som saken gäller och begäran om andra utlåtanden gäller i tillämpliga delar vad som bestäms i 1 och 2 mom.

## 174 §

*Undantagsbeslut och meddelande om det*

Ett undantagsbeslut skall motiveras på det sätt som bestäms i förvaltningsprocesslagen (598/1982). I beslutet kan tas in nödvändiga bestämmelser och villkor.

Beslutet skall lämnas till sökanden. Beslutet eller en kopia av det tillställs dessutom de myndigheter som anges i förordning och dem som har gjort en anmärkning samt dem som särskilt har begärt det. Står flera bakom samma anmärkning, kan beslutet eller en kopia av det skickas enbart till den första undertecknaren av anmärkningen. Den första undertecknaren ansvarar för att informationen lämnas till de andra undertecknarna.

Kommunen skall delge den regionala miljöcentralen ett undantagsbeslut enligt 171 §.

På kommunens undantagsbeslut tillämpas vad som i 145 § bestäms om tillstånds- och tillsynsavgift.

## 175 §

*Mindre undantag i samband med bygglov*

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan under de förutsättningar och begränsningar som anges i 171 och 172 § bevilja bygglov när det är fråga om mindre undantag från bestämmelser, förbud eller andra begränsningar som gäller byggande.

Förutsättningen för ett mindre undantag som gäller en byggnads tekniska och motsvarande egenskaper är dessutom att undantaget inte innebär att centrala krav som ställs på byggandet åsidosätts.

## 176 §

*Tillfälliga byggnader*

Byggnadstillsynsmyndigheten kan under de förutsättningar och begränsningar som bestäms i 172 § bevilja bygglov, om det är fråga om uppförande av en tillfällig byggnad för en tid av högst fem år. Som tillfällig betraktas en byggnad som med beaktande av

dess konstruktion, värde och ändamål kan anses vara avsedd att finnas på platsen högst under nämnda tid.

När tillståndsansökan som gäller uppförande av en tillfällig byggnad prövas skall byggnadens ändamål beaktas, liksom också kraven på hållfasthet, de sanitära kraven och de krav trafiken, brandskyddet och anpassningen till miljön ställer.

Vid tillståndsförfarande som gäller tillfälliga byggnader skall i tillämpliga delar iaktas vad som bestäms i 173 §.

## 24 kap.

**Tvångsmedel och påföljder**

## 177 §

*Förordnande för uppfyllande av planeringsförpliktelsen*

Ser en kommun inte till att en byggnadsordning, nödvändiga generalplaner eller detaljplaner utarbetas eller hålls aktuell, och är det uppenbart att detta försvårar möjligheterna att uppnå de mål som i lagen sätts för områdesplaneringen eller styrningen av byggandet, kan vederbörande ministerium utsätta en tidsfrist inom vilken ett beslut i saken skall fattas.

Innan ett förordnande enligt 1 mom. utfärdas skall ministeriet samråda med kommunen i fråga. Av kommunen skall också begäras utlåtande om saken.

Om ett förordnande enligt 1 mom. inte iaktas, kan ministeriet förelägga kommunen att göra det vid vite.

Vad som i denna paragraf bestäms om kommuner, gäller på motsvarande sätt landskapsförbund som inte ser till att en landskapsplan görs upp i nödvändig utsträckning eller att den hålls aktuell.

När ministeriet har utfärdat ett förordnande enligt 1 mom. om uppgörande eller ändring av en detalj- eller generalplan, är byggförbud och åtgärdsbegränsning enligt 128 § i kraft på det område som förordnandet avser.

## 178 §

*Förordnande för uppnående av ett riksomfattande mål för områdesanvändningen*

Är det mycket viktigt för uppnåendet av

ett riksomfattande mål för områdesanvändningen och med tanke på det allmänna intresset att förutsättningar skapas för ett visst slag av områdesanvändning och den nödvändiga lösningen inte har anvisats i landskapsplanen eller i general- eller detaljplanen, kan vederbörande ministerium i anslutning till detta meddela landskapsförbundet eller kommunen föreskrifter om hur planeringen av området skall skötas.

Innan ett förordnande enligt 1 mom. meddelas skall ministeriet samråda med landskapsförbundet, kommunen och de andra intressegrupper som berörs av saken. Utlåtande om saken skall också begäras av dessa.

## 179 §

*Förordnande för fullgörande av gatuhållningsskyldigheten*

Byggs en gata eller en del av den inte så att den inom skälig tid efter att gatuhållningsskyldigheten inträtt är i det skick som markanvändningen enligt en lagakraftvunnen detaljplan förutsätter och kan detta medföra olägenheter med tanke på hälsan eller säkerheten eller någon annan särskild olägenhet med tanke på regleringen av markanvändningen eller trafiken, kan den regionala miljöcentralen vid vite ålägga kommunen att fullgöra sin skyldighet.

## 180 §

*Avbrytande av byggnadsarbete*

Påbörjas eller genomförs ett byggnadsarbete eller vidtas eller slutförs en annan åtgärd i strid med bestämmelser som ingår i denna lag eller som utfärdats med stöd av den, eller i strid med ett beviljat tillstånd eller godkännande av en myndighet, har byggnadsinspektören eller en annan kommunal tjänsteinnehavare som sköter byggnadstillsynen rätt att genom ett skriftligt förordnande avbryta arbetet.

Den kommunala byggnadstillsynsmyndigheten skall utan dröjsmål underrättas om ett avbrutet byggnadsarbete. Byggnadstillsynsmyndigheten beslutar huruvida förordnandet om att avbryta arbetet förblir i kraft. Beslutet skall iakttas trots ändringssökande, om inte besvärmyndigheten beslutar något annat.

## 181 §

*Marknadstillsyn*

Vederbörande ministerium och en av ministeriet befullmäktigad myndighet fungerar som marknadstillsynsmyndighet enligt byggproduktdirektivet.

Om det finns skäl att misstänka att CE-märkningen av en byggprodukt har använts utan grund, kan marknadstillsynsmyndigheten förbjuda att produkten överläts eller används vid byggande tills det finns sakliga förutsättningar för att använda märkningen.

Om det förhållande som avses ovan fortgår, kan marknadstillsynsmyndigheten förbjuda försäljning av produkten och annan överlåtelse av den i samband med näringsverksamhet. Den som importerar eller tillverkar en byggprodukt kan också förpliktas att vidta åtgärder för att dra bort produkterna från marknaden eller för att anpassa dem till kraven.

Den som importerar eller tillverkar en byggprodukt ansvarar för de kostnader som förorsakats staten av en utredning som visat sig vara motiverad. Dessa kostnader kan drivas in i den ordning som bestäms i lagen om indrivning av skatter och avgifter i ut-sökningsväg (367/1961).

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall följa användningen av byggprodukter och enligt behov underrätta ministeriet om missförhållanden som iakttagits i samband med användningen av CE-märkningen.

## 182 §

*Vite och hot om tvångsutförande*

Vidtar någon åtgärder som strider mot bestämmelser som ingår i denna lag eller som utfärdats med stöd av den eller försummar en skyldighet som baserar sig på dem, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet samt vederbörande ministerium i egenskap av marknadstillsynsmyndighet genom sitt beslut ålägga den som tredskas att inom utsatt tid rätta till vad som gjorts eller försummats.

Ett förbud eller förordnande som myndigheten utfärdar kan förenas med vite eller hot om att den åtgärd som inte vidtagits utförs på den försumliges bekostnad.

I ett ärende som gäller vite och hot om tvångsutförande tillämpas i övrigt vad som bestäms i viteslagen (1113/1990).

## 183 §

*Inspektionsrätt*

För att sköta ett övervakningsuppdrag enligt denna lag har kommunens byggnadstillsynsmyndighet rätt att få tillträde till byggnadsobjekt och där utföra granskningar och undersökningar.

Finns det grundad anledning att misstänka att bestämmelser eller förbud som gäller byggande eller byggnaders underhåll har överträtts, har byggnadstillsynsmyndigheten rätt att få tillträde även till byggnaden eller lokalerna. Byggnadens eller lokalernas ägare och innehavare skall underrättas om granskningen minst ett dygn i förväg.

Marknadstillsynsmyndigheten har rätt att i en affär, ett lager samt i importörens och tillverkarens lokaler få se på en byggprodukt, handlingar som gäller tillverkningen av den och andra handlingar samt annat material som behövs för att bedöma produkten. Denna myndighet har också rätt att utföra granskningar och undersökningar i anslutning till marknadstillsynen.

## 184 §

*Handräckning*

Polisen är skyldig att ge kommunens byggnadstillsynsmyndighet och marknadstillsynsmyndigheten för byggprodukter handräckning vid övervakningen av att denna lag och bestämmelser som meddelats med stöd av den iakttas.

## 185 §

*Straff*

Den som utan sådant tillstånd eller sådan anmälan som förutsätts i denna lag börjar bygga eller vidtar någon annan åtgärd som strider mot denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den eller som på något annat sätt försummar sin skyldighet gällande byggande eller miljövard enligt dessa skall för *byggnadsförseelse* dömas till böter.

Bestämmelser om straff för miljöförstöring och byggnadsskyddsbrott som har begåtts i strid med denna lag eller bestämmelser som meddelats med stöd av den, eller i strid med plan- eller tillståndsbestämmelser eller för-

bud, ingår i 48 kap. 1—4 och 6 § strafflagen (39/1889).

När den ekonomiska fördelen av den förseelse och de brott som avses ovan i denna paragraf och det föremål eller annan egendom som använts för att begå dem döms förbrutna iakttas vad som bestäms i 2 kap. 16 § strafflagen.

## 186 §

*Anmälan för väckande av åtal*

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall efter att ha konstaterat en gärning eller försummelse som förutsätter att byggnadsarbetet avbryts eller att vite eller hot om tvångsutförande används anmäla saken till polisen för förundersökning.

Anmälan behöver inte göras, om gärningen eller försummelsen med beaktande av omständigheterna skall betraktas som ringa och det allmänna intresset inte kan anses kräva att åtal väcks.

## 25 kap.

**Ändringsökande och myndighetens rättelseuppmaning**

## 187 §

*Rättelseyrkande*

Ändring i ett beslut av en tjänsteinnehavare i ett ärende beträffande vilket beslutanderätten överförts från kommunens byggnadstillsynsmyndighet eller någon annan kommunal myndighet på tjänsteinnehavaren får inte sökas genom besvär. Den som är missnöjd med beslutet har rätt att få ärendet upptaget till behandling av behörig myndighet (*rättelseyrkande*). Rätten att framställa yrkande bestäms enligt samma grunder som en parts besvärsmått.

Rättelseyrkande skall framställas skriftligen till tjänsteinnehavaren inom 14 dagar efter att beslutet meddelades. Till beslutet skall fogas anvisningar om framställande av rättelseyrkande. Ett yrkande skall utan dröjsmål upptas till behandling av behörig myndighet.

Om byggnadstillsynen med stöd av ett avtal har anförtrots en tjänsteinnehavare i en annan kommun, bestäms behandlingen av ett rättelseyrkande som gäller dennes förvalt-

ningsbeslut enligt den kommun där byggnadet äger rum eller den plats där åtgärden vidtas.

## 188 §

*Sökande av ändring i beslut om godkännande av planer och byggnadsordningar*

Ändring i ett beslut som gäller godkännandet av en generalplan, en detaljplan eller en byggnadsordning söks hos länsrätten genom besvär på det sätt som bestäms i kommunallagen. Rättelseförfarandet enligt kommunallagen tillämpas dock inte i ärenden som gäller godkännandet av en detaljplan ens när beslutanderätten har överförts på kommunstyrelsen eller en nämnd på det sätt som bestäms i 52 §.

Besvär som gäller en detaljplan som skall anses vara viktig med tanke på bostadsbyggande eller annars av samhällelig vikt skall behandlas i brådskande ordning.

Ändring i ett beslut som gäller godkännandet av en landskapsplan söks hos vederbörande ministerium genom besvär. Besvären behandlas i samband med fastställande som avses i 31 §. Vid ändringssökande tillämpas i övrigt vad som bestäms i kommunallagen.

Vad som bestäms i 3 mom. gäller också en för flera kommuner gemensam generalplan med rättsverkningar. Vad som i kommunallagen bestäms om kommunmedlemmars besvär rätt gäller medlemmarna i alla berörda kommuner.

De som saken gäller anses ha fått del av ett beslut som gäller godkännandet av en plan eller en byggnadsordning när beslutet i enlighet med 63 § kommunallagen har lagts fram offentligt.

## 189 §

*Sökande av ändring i beslut om utvecklingsområden*

Ändring i ett beslut av kommunen, som gäller frågan om att utse ett område till utvecklingsområde och som inte fattas i samband med godkännandet av en plan, söks genom besvär på det sätt som bestäms i kommunallagen.

## 190 §

*Sökande av ändring i andra beslut av en myndighet*

Ändring i ett beslut som en kommunal myndighet fattat med stöd av denna lag och som inte avses i 188 eller 189 § söks hos länsrätten genom besvär. Samma gäller sökande av ändring i ett beslut av ett landskapsförbund enligt 33 § 3 mom. samt i ett beslut som en regional miljöcentral fattat med stöd av denna lag. Behörig länsrätt bestäms enligt 12 § förvaltningsprocesslagen (586/1996). När den regionala miljöcentralens beslut överklagas är behörig länsrätt dock den inom vars domkrets största delen av området i fråga ligger.

En myndighet som fattat ett beslut enligt denna lag har besvär rätt i fråga om länsrättens beslut, om länsrätten har ändrat myndighetens beslut eller upphävt det.

Vid ändringssökande iaktas i övrigt vad som bestäms i förvaltningsprocesslagen.

## 191 §

*Besvär rätt i fråga om beslut som gäller godkännandet av planer och byggnadsordningar*

Utöver vad som i 92 § kommunallagen bestäms om kommunmedlemmarnas besvär rätt, har den regionala miljöcentralen och andra myndigheter i ärenden som hör till deras verksamhetsområde rätt att överklaga ett beslut som gäller godkännandet av en plan eller en byggnadsordning. Besvär rätt tillkommer också landskapsförbund och kommuner för vars område byggnadsordningen eller den markanvändning som anges i planen har verkningar.

Utöver vad som särskilt bestäms om ändringssökande, har en registrerad lokal eller regional sammanslutning i ärenden som hör till dess verksamhetsområde och inom det geografiska område där sammanslutningen är verksam rätt att överklaga ett beslut som gäller godkännandet av en plan eller en byggnadsordning. I fråga om ett beslut som gäller godkännandet av en landskapsplan tillkommer besvär rätt också en riksomfat-



tande sammanslutning när det är fråga om huruvida något strider mot riksomfattande mål.

Andra än kommunen har inte rätt att söka ändring i ett beslut av länsrätten genom vilket länsrätten har upphävt en kommunal myndighets beslut att godkänna en plan eller en byggnadsordning. Har utarbetandet av en stranddetaljplan skötts av markägaren, har markägaren dock rätt att överklaga länsrättens beslut. När en landskapsplan lämnats utan fastställelse har någon annan än landskapsförbundet eller kommunen inte rätt att söka ändring.

## 192 §

*Besvärsmått i fråga om beslut om bygglov och åtgärdstillstånd samt om tillstånd för miljöåtgärder och rivningstillstånd*

Besvärsmått i fråga om ett beslut om bygglov och åtgärdstillstånd har

- 1) ägaren och innehavaren av ett invid eller mittemot beläget område,
- 2) ägaren och innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka,
- 3) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar, samt
- 4) kommunen.

Besvärsmått i fråga om beslut som gäller tillstånd för miljöåtgärder och rivningstillstånd för en byggnad har

- 1) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar,
- 2) kommunmedlemmarna,
- 3) kommunen och en grannkommun vars markanvändningsplanering beslutet påverkar, samt
- 4) den regionala miljöcentralen.

## 193 §

*Besvärsmått i fråga om undantagsbeslut och avgöranden gällande planeringsbehov*

Besvärsmått i fråga om ett undantagsbeslut och ett beslut enligt 137 § som en kommunal myndighet har fattat om ett ärende som gäller planeringsbehov har

- 1) ägaren och innehavaren av ett invid eller mittemot beläget område,
- 2) ägaren och innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i

annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka,

3) den på vars boende, arbete eller övriga förhållanden projektet kan ha en betydande verkan,

4) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar,

5) kommunen och en grannkommun vars markanvändningsplanering beslutet påverkar,

6) inom det geografiska område där den är verksam, en sådan registrerad förening vars syfte är att främja natur- eller miljövärd eller skydd av kulturvärden eller att annars påverka livsmiljöns kvalitet,

7) den regionala miljöcentralen, samt

8) en annan myndighet i ärenden som hör till dess verksamhetsområde.

## 194 §

*Besvärsmått i fråga om separat tomtindelning*

Besvärsmått i fråga om godkännande av en separat tomtindelning har

- 1) ägaren och innehavaren av en fastighet som är belägen i samma kvarter och som gränsar till det område som skall delas genom tomtindelningen,
- 2) ägaren och innehavaren av en fastighet som är belägen mittemot och vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka, samt
- 3) kommunen.

## 195 §

*Myndighetens rättelseuppmaning i planärenden*

Utan hinder av vad som i denna lag bestäms om ändringssökande kan den regionala miljöcentralen sedan kommunen godkänt en generalplan eller detaljplan ge kommunen en skriftlig rättelseuppmaning, om planen har utarbetats utan att de riksomfattande målen för områdesanvändningen har beaktats eller i övrigt i strid med lagens bestämmelser och det är förenligt med allmänt intresse att ärendet förs till kommunen för nytt avgörande.

Rättelseuppmaning skall ges inom besvärstiden för det beslut som gäller planen. Ändring i meddelandet av en rättelseuppmaning får inte sökas genom besvär.

Den regionala miljöcentralen skall underätta länsrätten om en rättelseuppmaning.

Efter att länsrätten har fått meddelandet skall den sända kommunen uppgifter om besvär som anförts över beslutet. Länsrätten skall också underrätta dem som söker ändring om rättelseuppmeningen.

Kommunfullmäktige skall fatta beslut om planen med anledning av en rättelseuppmening. Om fullmäktige inte har fattat ett beslut inom sex månader efter rättelseuppmeningen, skall beslutet om godkännande av planen anses ha förfallit.

#### 196 §

##### *Hur beslut som fattats med anledning av rättelseuppmening inverkar på besvär*

Har kommunens tidigare beslut överklagats hos länsrätten, skall kommunen skriftligen underrätta länsrätten samt dem som sökt ändring om det nya beslut som fattats med anledning av en rättelseuppmening. De besvär som anförts över det tidigare beslutet anses gälla det nya godkännandebeslutet. Om kommunen bibehåller beslutet om godkännande oförändrat, har andra än de som redan överklagat beslutet inte rätt att söka ändring. Den regionala miljöcentralen har dock besvärsmätt.

Om kommunen beslutar att ändra en godkänd plan, skall länsrätten bereda dem som överklagat beslutet tillfälle att komplettera eller ändra sina besvär. Då har även andra som har rätt att överklaga rätt att söka ändring i beslutet till den del planen har ändrats.

Om grunden för de besvär som anförts hos länsrätten försvinner sedan kommunen ändrat sitt beslut eller återförvisat det för ny behandling, meddelar länsrätten avgörande med anledning av ett yrkande som gäller kostnadsersättning.

#### 26 kap.

##### **Särskilda bestämmelser**

#### 197 §

##### *Förhållande till annan lagstiftning*

När en plan godkänns och fastställs skall utöver vad som bestäms i denna lag iakttas 10 kap. naturvårdslagen. När ett tillståndsärende avgörs och ett annat beslut av en myndighet fattas skall dessutom iakttas vad

som bestäms i naturvårdslagen och med stöd av den.

Om en ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd har avslagits på grund av en begränsning som följer av 66 § naturvårdslagen och det inte annars skulle ha förelegat något hinder för beviljande av tillstånd, har markägaren, om han eller hon på grund av att tillstånd förvägrats inte kan använda sin mark på ett sätt som medför skälig nytta, rätt att få ersättning av staten för olägenheten. När ersättningsskyldigheten bedöms beaktas inte sådana ändringar i fastighetsindelningen eller ägandeförhållandena som inträffat efter den 20 augusti 1998. Om området har avsatts som skydds- eller rekreationsområde i en region- eller generalplan som fastställts med stöd av byggnadslagen före nämnda datum, skall inte heller sådana ändringar i fastighetsindelningen eller ägandeförhållandena som inträffat efter att region- eller generalplanen fastställdes beaktas när ersättningsskyldigheten bedöms.

När en plan utarbetas, godkänns och fastställs skall, utöver vad som bestäms i denna lag, iakttas 13 § lagen om fornminnen (295/1963). När ett tillståndsärende avgörs och ett annat beslut av en myndighet fattas skall dessutom iakttas vad som bestäms i lagen om fornminnen.

#### 198 §

##### *Delgivning av vissa beslut*

Ett beslut av statsrådet enligt 22 § meddelas efter anslag.

Länsrättens beslut i ett tillståndsärende samt en kommunal myndighets, den regionala miljöcentralens och länsrättens beslut i ett ärende som gäller undantag enligt 171 § meddelas efter anslag. Vederbörande ministeriums beslut enligt 31 § 1 mom., 33 § 3 mom., 177 § 1 mom. och 178 § samt den regionala miljöcentralens beslut enligt 38 § 2 mom. och 179 § meddelas likaså efter anslag.

Den som saken gäller anses ha fått del av beslutet när det meddelades.

#### 199 §

##### *Miljökonsekvenser som överskrider statsgränserna*

Förutsätter verkställigheten av ett interna-

tionellt avtal som är bindande för Finland samarbete med en annan stat vid bedömningen av miljökonsekvenserna av genomförandet av en plan enligt denna lag, skall det landskapsförbund eller den kommun som utarbetar planen innan planen godkänns tillstålla vederbörande ministerium och den regionala miljöcentralen de uppgifter som behövs för att enligt avtalet underrätta en annan stat.

Ministeriet sköter de anmälning- och förhandlingsuppgifter enligt ett i 1 mom. avsett avtal som skall skötas i relation till en annan stat.

Närmare bestämmelser om anmälning- och förhandlingsförfarandet utfärdas genom förordning.

## 200 §

### *Ikraftträdandet av vissa beslut*

Planer, byggnadsordningar, tomtindelningar, byggförbud och åtgärdsbegränsningar samt bygginskränkningar enligt 33 § 3 mom. träder i kraft när de har bringats till allmän kännedom på det sätt som närmare bestäms genom förordning. Byggförbud enligt 53 § 3 mom. träder dock i kraft genom ett beslut om godkännande av planen.

Ett beslut om att godkänna en detaljplan, en generalplan, en landskapsplan eller en byggnadsordning skall bringas till allmän kännedom på det sätt som kommunala tillkännagivanden offentliggörs i kommunen. Samma gäller ett beslut om byggförbud, åtgärdsbegränsning och bygginskränkning enligt 33 § 3 mom.

Kommunen skall utan dröjsmål sända ett beslut enligt 2 mom. för kännedom till de myndigheter som närmare anges i förordning.

En plan eller ett sammandrag av den samt byggnadsordningen skall finnas tillgängliga för allmänheten till ett skäligt pris.

## 201 §

### *Verkställbarheten av ett planbeslut*

I ett beslut om fastställande av en landskapsplan eller en gemensam generalplan kan bestämmas att planen skall träda i kraft innan den har vunnit laga kraft. Kommunstyrelsen kan efter besvärstidens utgång bestämma att en generalplan eller detaljplan

innan den har vunnit laga kraft skall träda i kraft för den del av planområdet som besvären inte kan anses gälla. Kommunen skall utan dröjsmål delge ändringssökandena och besvärsmyndigheten beslutet. Besvärsmyndigheten kan förbjuda att beslutet verkställs.

Om en myndighet med stöd av 195 § har gett en rättelseuppmaning som gäller beslutet att godkänna planen, avbryts verkställigheten av planen till dess kommunen har fattat ett nytt beslut i saken.

## 202 §

### *Verkställbarheten av andra beslut*

I ett beslut som gäller godkännande av en byggnadsordning eller som gäller en bygginskränkning, en tomtindelning, ett byggförbud, en åtgärdsbegränsning, frågan om att utse ett område till utvecklingsområde eller återtagande av ett typgodkännande kan det bestämmas att beslutet skall träda i kraft innan det har vunnit laga kraft. Besvärsmyndigheten kan förbjuda att beslutet verkställs.

## 203 §

### *Rättelser i planer och byggnadsordningar i samband med ändringssökande*

Besvärsmyndigheten kan göra justerande rättelser i planer och byggnadsordningar.

## 204 §

### *Ändring och upphävande av planer och byggnadsordningar*

Vad som i denna lag bestäms om utarbetandet av planer och byggnadsordningar tillämpas på motsvarande sätt också när de ändras och upphävs.

## 205 §

### *Myndigheternas rätt att få upplysningar*

Vederbörande ministerium och de regionala miljöcentralerna har rätt att utan avgift och på det sätt som närmare bestäms genom förordning få av kommunerna, landskapsförbunden och andra myndigheter de upplysningar som dessa innehar och som behövs för att följa med områdesanvändningen och

den byggda miljön samt de handlingar som behövs för tillsynsuppgifter och andra myndighetsuppgifter enligt denna lag.

Särskilda bestämmelser utfärdas om sändandet av vissa beslut till myndigheterna för kännedom.

## 206 §

*Närmare bestämmelser*

Närmare bestämmelser om verkställigheten av denna lag utfärdas genom förordning.

Vederbörande ministerium kan utfärda bestämmelser om de beteckningar som skall användas i planerna.

Lantmäteriverket kan meddela föreskrifter om det tekniska utförandet av planläggningsmätningen.

## 27 kap.

**Ikraftträdelse- och övergångsbestämmelser**

## 207 §

*Ikraftträdande*

Denna lag träder i kraft den

På byggandet av en sådan detaljhandelsaffär som definieras i 114 § eller på utarbetandet av stads- eller byggnadsplan för det område som affären kräver tillämpas dock, utöver vad som bestäms i byggnadslagen eller annars med stöd av den, från och med den

19 följande bestämmelser i denna lag:

1) kravet i 54 § 2 mom. på att detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för regional tillgång till service,

2) bestämmelsen i 58 § 3 mom. om detaljplanens rättsverkningar, samt

3) bygglovsskyldigheten enligt 125 § 4 mom.

De bestämmelser som nämns i 2 mom. tillämpas på ett sådant avgörande av ett tillståndsärende gällande uppförandet av en stor detaljhandelsenhet samt på ett sådant beslut om godkännande av en plan som träffas den dag som nämns i 2 mom. eller därefter, men innan denna lag träder i kraft. På förfarandet hos myndigheter samt på ändringsökande tillämpas byggnadslagens ifrågasvarande bestämmelser.

Vad som bestäms i 197 § 2 mom. tillämpas redan innan lagen träder i kraft, om en ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd

som baserar sig på byggnadslagen har avslagits på grund av en begränsning som följer av 66 § naturvårdslagen och det inte annars skulle ha förelegat något hinder för beviljande av tillstånd.

Åtgärder som verkställigheten av denna lag förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

## 208 §

*Allmänna övergångsbestämmelser*

Genom denna lag upphävs byggnadslagen av den 16 augusti 1958 (370/1958) jämte ändringar. En hänvisning till byggnadslagen och planer enligt den i en annan lag avser efter att denna lag har trätt i kraft en hänvisning till denna lag och planer enligt den.

I ärenden som är anhängiga vid förvaltningsmyndigheter och domstolar när denna lag träder i kraft iaktas de bestämmelser som gäller vid ikraftträdandet, om inte något annat följer av 207 § 2 och 3 mom. eller om inte något annat bestäms nedan.

## 209 §

*Allmänna övergångsbestämmelser om planer och byggnadsordningar*

En plan som godkänts med stöd av byggnadslagen innan denna lag träder i kraft kan fastställas och träda i kraft med stöd av byggnadslagen även efter att denna lag har trätt i kraft.

En byggnadsordning som godkänts innan denna lag träder i kraft gäller eller kan träda i kraft som en byggnadsordning enligt denna lag.

En stadsplan (blivande detaljplan), generalplan och byggnadsordning som är under beredning när denna lag träder i kraft kan godkännas inom två år efter det lagen har trätt i kraft, om sådana bestämmelser om planläggningsförfarande som ingår i byggnadslagen eller utfärdats med stöd av den har iakttagits vid utarbetandet av planen och motsvarande bestämmelser gällande byggnadsordning iakttagits vid utarbetandet av byggnadsordningen i stället för bestämmelserna i 8 kap. i denna lag. En stadsplan (blivande detaljplan) och en generalplan som är under beredning när denna lag träder i kraft kan, utan hinder av att ett program för delta-

gande och bedömning enligt 63 § inte har gjorts upp när planen bereddes, godkänns även efter ovan nämnda tidsfrist, om det är motiverat med beaktande av det beredningsskede planen befinner sig i när denna lag träder i kraft. På ett beslut om godkännande och sökande av ändring i det tillämpas bestämmelserna i denna lag.

Vad som bestäms i 3 mom. gäller också godkännandet av en regionplan under beredning som landskapsplan, godkännandet av en byggnadsplan under beredning som detaljplan och godkännandet av en strandplan under beredning som stranddetaljplan enligt 10 kap.

Vad som i 60 § bestäms om bedömningen av en detaljplans aktualitet tillämpas också på en stads- och byggnadsplan enligt byggnadslagen så att den tidsfrist på 13 år som avses i 60 § 2 mom. börjar löpa när denna lag träder i kraft.

## 210 §

### *Övergångsbestämmelse om gällande regionplaner*

En regionplan som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen gäller med de rättsverkningar en regionplan har enligt byggnadslagen tills den ersätts med en landskapsplan enligt denna lag eller upphävs. Om inte regionplanen ersätts med en landskapsplan eller upphävs inom 10 år efter att denna lag trätt i kraft, gäller den som en landskapsplan enligt denna lag.

Utan hinder av vad som bestäms om regionplanens rättsverkningar kan kommunen dock med vederbörande ministeriums samtycke, och efter att ha hört landskapsförbundet, av särskilda skäl godkänna en generalplan som avviker från regionplanen, om en markanvändningslösning som angetts i regionplanen konstateras vara föråldrad när generalplanen utarbetas. Då skall det emellertid ses till att generalplanen passar ihop med regionplanen som helhet och i tillämpliga delar beaktas vad som bestäms i 28 §.

## 211 §

### *Övergångsbestämmelse om gällande generalplaner*

En fastställd generalplan som trätt i kraft

med stöd av byggnadslagen gäller som en generalplan med rättsverkningar enligt denna lag och en icke fastställd generalplan som en generalplan utan rättsverkningar.

## 212 §

### *Övergångsbestämmelse om gällande stadsplaner och tomtindelningar*

En stadsplan som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen gäller som en detaljplan enligt denna lag.

En tomtindelning som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen gäller som en bindande tomtindelning enligt denna lag.

En stadsplan som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen och vars område saknar godkänd tomtindelning gäller som en sådan detaljplan enligt denna lag där det enligt 78 § förutsätts att en separat tomtindelning görs.

En första stadsplan som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen gäller som en första detaljplan enligt denna lag, vilken berörs av principerna för överlåtelse av gatuområde i 104 § i denna lag.

## 213 §

### *Övergångsbestämmelse om gällande byggnadsplaner*

En byggnadsplan som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen gäller som en sådan detaljplan enligt denna lag, vilken saknar bindande tomtindelning.

På en detaljplan enligt 1 mom. tillämpas i fråga om grunden för överlåtelse av gatuområde i stället för 104 § i denna lag byggnadslagens bestämmelser om byggnadsplan när överlåtelsens omfattning beräknas.

Föränleder planläggningen sådana ändringar i trafiknätet eller markanvändningen som är väsentliga för ett trafikområde som har avsatts i detaljplanen, skall trafikområdena i en detaljplan enligt 1 mom. i nödvändig utsträckning genom en ändring av planen ändras så att de motsvarar kraven i 83 § 4 mom. Annars kan en ändring av en detaljplan enligt 1 mom. godkännas inom 10 år efter att denna lag trätt i kraft, utan hinder av vad som i 83 § 4 mom. bestäms om anvisande av trafikområden för allmänna vägar.

## 214 §

*Övergångsbestämmelse om gällande strandplaner*

En strandplan gäller som en detaljplan enligt denna lag, på vilken tillämpas bestämmelserna om stranddetaljplaner enligt 10 kap. i denna lag.

En strandplan som gäller när denna lag träder i kraft betraktas inte som en första detaljplan enligt 104 §. Om en annan detaljplan än en stranddetaljplan senare utarbetas för området för en sådan strandplan, tillämpas på den de grunder för överlåtelse av gatuområde som anges i 104 § i denna lag och som gäller första detaljplan.

## 215 §

*Övergångsbestämmelser om bygg- och åtgärdsförbud*

Byggförbud som utfärdats innan denna lag träder i kraft och åtgärdsförbud enligt 124 a § byggnadslagen gäller eller kan träda i kraft som byggförbud enligt denna lag eller åtgärdsbegränsning enligt 128 § för förbudets giltighetstid.

De maximala tider för förlängning av byggförbud och åtgärdsbegränsningar som anges i 38 § 2 mom. och 53 § 2 mom. börjar beräknas när denna lag träder i kraft. Har förbudet varit i kraft minst 10 år innan denna lag träder i kraft, kan det förlängas endast en gång.

## 216 §

*Övergångsbestämmelser om tillstånd*

Tillstånd som beviljats innan denna lag träder i kraft och som baserar sig på byggnadslagen eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den gäller i enlighet med de tidigare bestämmelserna. Vid övervakningen av att villkoren i dessa tillstånd följs och av byggande som baserar sig på dem iaktas i tillämpliga delar bestämmelserna i denna lag.

## 217 §

*Övergångsbestämmelse om våningsytan*

Vid byggande som baserar sig på en plan

som gäller när denna lag träder i kraft iaktas vid beräkandet av byggrätten de bestämmelser om våningsyta som gäller vid ikraftträdandet.

## 218 §

*Ändring av en byggnadsplaneväg till gata*

Ett område för en byggnadsplaneväg, vilket med stöd av byggnadslagen har tagits i besittning av kommunen, övergår i kommunens ägo när denna lag träder i kraft. Vid dess fastighetsbildning tillämpas fastighetsbildningslagen. Innan en ovan avsedd byggnadsplaneväg antecknas i fastighetsregistret som allmänt område, utförs i nödvändig utsträckning fastighetsbestämning enligt fastighetsbildningslagen för att bestämma rån för området och dess areal. Förrättningskostnaderna för dessa förrättningar betalas av kommunens medel.

Ett byggnadsplanevägområde som tagits i besittning när denna lag träder i kraft förblir en byggnadsplaneväg enligt den tidigare lagstiftningen till dess det har antecknats i fastighetsregistret som ett allmänt område.

Ett område för en byggnadsplaneväg vilket inte tagits i besittning när denna lag träder i kraft kommer i kommunens ägo i enlighet med bestämmelserna om gatuområde i 94 § i denna lag.

Ett område för en byggnadsplaneväg som tagits i besittning och ersatts i enlighet med byggnadslagen övergår i kommunens ägo utan ersättning. Om överenskommelse inte har ingåtts om ersättning för ett område för en byggnadsplaneväg eller om ersättningsärendet inte har avgjorts vid domstol eller inlösningsförrättning förrän denna lag träder i kraft, avgörs ersättningsärendet vid en inlösningsförrättning enligt inlösningslagen.

## 219 §

*Övergångsbestämmelse om allmänna områden*

I fråga om skyldigheten att anlägga ett torg, en park eller ett annat därmed jämförbart allmänt område som anvisats i en plan som gäller när denna lag träder i kraft skall de bestämmelser som gäller vid ikraftträdan-

det iakttas i stället för 90 § 1 mom. i denna lag.

Gatuhållningen anses utan särskilt beslut omfatta gator och byggnadsplanevägar som upplåtits för allmänt begagnande med stöd av den tidigare lagstiftningen och som är i allmänt bruk.

220 §

*Övergångsbestämmelse om de planläggare som kommunerna skall ha*

Kommunen skall uppfylla den förpliktelse att ha en planläggare som anges i 20 § 2 mom. inom två år efter att lagen trätt i kraft.

---

## 2.

**Lag****om ändring av 10 § lagen om allmänna vägar**

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i lagen den 21 maj 1954 om allmänna vägar (243/1954) 10 § 2 mom., sådant det lyder i lag 51/1981, och *fogas* till 10 §, sådan den lyder i nämnda lag 51/1981, nya 3—5 mom., som följer:

## 10 §

Planeringen av en väg skall grunda sig på en sådan plan enligt markanvändnings- och bygglagen ( / ) där vägens läge och dess förhållande till den övriga områdesanvändningen har utretts.

En väg får inte byggas i strid med detaljplanen.

Vid planering och byggande av väg skall de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt landskapsplanen och generalplanen beaktas så som bestäms i markanvändnings- och bygglagen.

Utan hinder av 2 mom. kan en ny väg planeras, om det med hänsyn till vägens karaktär är möjligt att tillräckligt väl i samarbete med kommunen, landskapsförbundet och den regionala miljöcentralen också utan en plan utreda vägens läge och dess förhållande till den övriga områdesanvändningen.

Denna lag träder i kraft den \_\_\_\_\_ .



## 3.

**Lag****om ändring av marktäktslagen**

I enlighet med riksdagens beslut

*upphävs* i marktäktslagen av den 24 juli 1981 (555/1981) 2 § 2 mom. och *fogas* till 3 §, sådan den lyder i lag 463/1997, ett nytt 2 mom., varvid det nuvarande 2 mom. blir 3 mom., och till 6 §, sådan den lyder delvis ändrad i lag 473/1994, ett nytt 2 mom., varvid det nuvarande 2 mom. blir 3 mom., som följer:

## 3 §

*Begränsning av täktverksamhet*

-----  
 På ett område för vilket en detaljplan eller generalplan med rättsverkningar gäller skall utöver vad som bestäms i 1 mom. ses till att täktverksamheten inte försvårar att området används för det ändamål för vilket det har reserverats i planen och att den inte fördärvar stads- eller landskapsbilden.  
 -----

## 6 §

*Förutsättningar för beviljande av tillstånd*

-----  
 På ett område med gällande åtgärdsbegränsning för uppgörande eller ändring av generalplan eller detaljplan kan tillstånd beviljas, om täktverksamheten inte medför betydande olägenheter för uppgörande eller ändring av planen, inte fördärvar stads- eller landskapsbilden och inte heller i övrigt står i strid med begränsningarna enligt 3 §.  
 -----

-----  
 Denna lag träder i kraft den .  
 -----

## 4.

**Lag****om ändring av 31 § kemikalielagen**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i kemikalielagen av den 14 augusti 1989 (744/1989) 31 § 2 mom. som följer:

## 31 §

*Allmänna krav*

-----  
 Vid förläggningen av anläggningar där kemikalier hanteras och lagras industriellt skall beaktas faran för person-, miljö- och egendomsskador på grund av olyckor samt det nuvarande och framtida användningssyftet för förläggningsplatsen och dess omgivning samt det användningssyfte som anvisas

i en plan enligt markanvändnings- och bygglagen ( / ), liksom också eventuella planbestämmelser för området. En anläggning där kemikalier hanteras industriellt eller lagras får inte heller förläggas i strid med detaljplanen.  
 -----

-----  
 Denna lag träder i kraft den .

5.

**Lag****om ändring av vattenlagen**

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i vattenlagen av den 19 maj 1961 (264/1961) 6 kap. 35 § 1 mom. och 10 kap. 18 §, sådana de lyder i lag 653/1993, samt fogas till 2 kap. en ny 4 §, i stället för den 4 § som upphävts genom lag 1105/1996, som följer:

2 kap.

**Allmänna stadganden om byggande i vattendrag**

4 §

Vid prövning av förutsättningar för byggande skall detaljplanen beaktas. Dessutom skall beaktas vad som i markanvändnings- och bygglagen ( / ) bestäms om en landskapsplans och generalplans rättsverkningar. Vid prövning av tillstånd skall även ses till att tillståndet inte i betydande grad försvårar uppgörandet av planer.

6 kap.

**Dikning**

35 §

I fråga om ett område för vilket en detaljplan gäller samt i fråga om verksamhetsområdet för ett allmänt avloppsverk enligt lagen

om allmänna vatten- och avloppsverk tillämpas bestämmelserna i denna lag om dikning, om inte något annat följer av nämnda lag eller av markanvändnings- och bygglagen eller med stöd av dem utfärdade bestämmelser.

10 kap.

**Avloppsvatten och andra ämnen, som förorena vattendrag**

18 §

På avlopp som finns på ett verksamhetsområde för ett allmänt avloppsverk enligt lagen om allmänna vatten- och avloppsverk eller på ett område där detaljplan gäller skall tillämpas vad 6 kap. 35 § 1 mom. bestämmer om dikning.

Denna lag träder i kraft den .

## 6.

**Lag****om ändring av 2 och 25 § skogslagen**

I enlighet med riksdagens beslut

*upphävs* i skogslagen av den 12 december 1996 (1093/1996) 2 § 1 mom. 5 punkten och *ändras* 2 § 1 mom. 2, 4 och 6 punkten och 2 mom. samt 25 § 2 mom. som följer:

## 2 §

*Tillämpningsområde*

Denna lag tillämpas på skötseln och användningen av skog inom områden som utgör skogsbruksmark. Lagen tillämpas dock inte på

2) områden som i en plan enligt markanvändnings- och bygglagen ( / ) anvisats som skyddsområden,

4) detaljplaneområden, med undantag för områden som har anvisats för jord- och skogsbruk,

6) områden med gällande åtgärdsbegränsning för uppgörande av detaljplan.

På områden som omfattas av en generalplan med rättsverkningar tillämpas denna lag på skötseln och användningen av skog endast på områden som har anvisats för jord- och skogsbruk samt rekreation.

## 25 §

*Skogscentralens uppgifter*

I fråga om områden som skall planläggas eller som har planlagts skall skogscentralen samarbeta i tillräcklig utsträckning med kommunerna för samordnande av målen för denna lag samt för markanvändnings- och bygglagen.

. Denna lag träder i kraft den .

7.

## Lag

### om ändring av 20 § elmarknadslagen

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i elmarknadslagen av den 17 mars 1995 (386/1995) 20 § 1 mom. som följer:

#### 20 §

Om en elledning för en nominell spänning på minst 110 kilovolt byggs någon annanstans än på ett område som i planen har reserverats för detta ändamål eller om sådan områdesreservering inte har gjorts i planen, skall kommunens samtycke erhållas för ledningsrutten. Utan giltiga skäl som baserar

sig på områdesplaneringen eller som hänför sig till miljöaspekter eller andra omständigheter får samtycke dock inte förvägras eller villkor ställas för beviljandet, om vägran eller villkoren medför oskäligt förfång för tryggheten av elöverföringen eller för sökanden.

-----  
Denna lag träder i kraft den .



9.

**Lag****om ändring av 5 § förköpslagen**

I enlighet med riksdagens beslut  
 fogas till 5 § förköpslagen av den 5 augusti 1977 (608/1977), sådant detta lagrum lyder  
 delvis ändrat i lagarna 1063/1988 och 654/1990, ett nytt 5 mom. som följer:

5 §

nings- och bygglagen ( / ), när beslut i sa-  
 ken har fattats med stöd av 111 och 112 § i  
 nämnda lag.

-----  
 Utan hinder av 1 mom. 1 punkten har  
 kommunen förköpsrätt på ett sådant utveck-  
 lingsområde som avses i 110 § markanvänd-

-----  
 Denna lag träder i kraft den .

-----

## 10.

**Lag****om ändring av hälsoskyddslagen**

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i hälsoskyddslagen av den 19 augusti 1994 (763/1994) 13 § 1 mom. 5 punkten, 19 § 1 mom. och 23 § 1 mom. som följer:

## 13 §

*Anmälningsskyldighet*

Verksamhetsidkaren skall i god tid innan verksamheten inleds göra en skriftlig anmälan till den kommunala hälsoskyddsmyndigheten om följande verksamheter:

5) förläggandet eller ibruktagandet av en för hållande av djur avsedd byggnad eller inhägnad på ett detaljplaneområde, samt

## 19 §

*Anslutning till vattenledning*

Fastighet på ett detaljplaneområde skall anslutas till en allmän vattenledning. Anslutningsskyldigheten gäller dock inte på ett stranddetaljplaneområde enligt 10 kap. markanvändnings- och bygglagen ( / ), om inte

den plan som uppgjorts förutsätter detta. Om maximiavståndet i fråga om anslutningsskyldigheten bestäms genom förordning.

## 23 §

*Anslutning till avlopp*

Fastighet på ett detaljplaneområde skall anslutas till ett allmänt avlopp. Anslutningsskyldigheten gäller dock inte på ett stranddetaljplaneområde enligt 10 kap. markanvändnings- och bygglagen, om inte den plan som uppgjorts förutsätter detta. Om maximiavståndet i fråga om anslutningsskyldigheten bestäms genom förordning.

Denna lag träder i kraft den .



## 11.

**Lag****om ändring av 31 och 97 § lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter**

I enlighet med riksdagens beslut

*upphävs* i lagen den 29 juli 1977 om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/1977) 97 § 3 mom., sådant det lyder i lag 1110/1982, samt *ändras* 31 § 2 mom. och 97 § 1 mom. som följer:

## 31 §

När för statens, en kommuns eller samkommuns räkning för byggande av samhällen förvärvas fast egendom eller ständig särskild rättighet från ett område för vilket kommunen beslutat att detaljplan skall göras upp eller vars detaljplan skall ändras, beaktas inte sådan stegring i markvärdet som inträffat efter det beslutet om uppgörande eller ändring av plan fattats. Den del av värdestegringen som motsvarar stegringen i den allmänna prisnivån, eller som annars föranletts av annat än den planläggning för vars genomförande inlösen sker, räknas ersättningstagaren till godo.

## 97 §

Vad i denna lag bestäms om verkställande av inlösen för allmänt behov skall iakttas i tillämpliga delar, när det är fråga om inlösen med stöd av markanvändnings- och bygglagen ( / ) eller om bestämmande av ersättning, som grundar sig på 33 § 2 mom. eller 43 § 1 mom. i nämnda lag eller på bestämmelser om inlösnings- eller överlåtelse-skyldighet eller om skyldighet att ersätta men och skada, som föranleds av begränsning i nyttjande av mark.

Denna lag träder i kraft den .

## 12.

## Lag

## om ändring av lagen om enskilda vägar

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 15 juni 1962 om enskilda vägar (358/1962) 3 § 2 och 3 mom., 7 § 2 mom. och 93 b § 2 mom.,

dessa lagrum sådana de lyder, 3 § 2 mom. i lag 555/1995 och 3 mom. i lag 95/1995, 7 § 2 mom. i lag 521/1975 och 93 b § 2 mom. i lag 1606/1995, som följer:

## 3 §

Denna lag skall även tillämpas på detaljplaneområden, likväl inte i fråga om servitut som avses i 154 § 1 mom. 9 punkten fastighetsbildningslagen (554/1995). Tillämpningen av lagen upphör, då en väg eller vägdel eller en sådan trafikled, till vilken trafiken på den är avsedd att överföras, såsom gata upplåts till allmänt bruk, så som om detta särskilt stadgas eller bestäms. I ett beslut genom vilket en gata godkänns för sitt ändamål skall bestämmas de vägar eller vägdelar beträffande vilka denna lags tillämpning på motsvarande sätt upphör.

På ett detaljplaneområde skall en kommun från den tidpunkt den blivit skyldig att anlägga en gata, till vilken trafiken på en enskild väg eller en del därav är avsedd att överföras, eller har börjat bygga en sådan gata, omhänderta väghållningen i fråga om en sådan gata eller en del därav. En vägdelägare eller ett väglag, då vägdelägarna bildar ett sådant, har rätt att föra frågan om kommunens skyldighet att omhänderta väghållningen till den regionala miljöcentralen för behandling, och den regionala miljöcentralen får vid vite ålägga kommunen att fullgöra denna skyldighet.

## 7 §

En väg får inte byggas, om den inte med hänsyn till användningen av tidigare enskilda och allmänna vägar samt andra från allmän synpunkt beaktansvärda omständigheter bör anses ändamålsenlig. Detsamma gäller, om byggandet av vägen kan åstadkomma betydande förstörelse i naturen, beskär kulturvärden i miljön eller på annat liknande sätt i avsevärd mån kränker allmänt intresse. På ett område för vilket det finns en gällande detaljplan eller vilket hör till ett område som behöver planeras får en väg inte byggas så, att förverkligandet av en gällande plan eller framtida plan därigenom kan försvåras.

## 93 b §

För vägar och vägavsnitt inom detaljplaneområden, med undantag av stranddetaljplaner enligt 10 kap. markanvändnings- och bygglagen ( / ), skall bidraget dras in efter att kommunen enligt 3 § 3 mom. åtagit sig väghållningen eller när fem år har gått från det att planen har trätt i kraft.

Denna lag träder i kraft den .

13.

**Lag**

om ändring av 34 och 36 § naturvårdslagen

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i naturvårdslagen av den 20 december 1996 (1096/1996) 34 § 3 mom. och 36 § 1 mom. som följer:

34 §

*Bestämmelser om landskapsvårdsområden*

De bestämmelser om landskapsvårdsområden som hör till bygglagstiftningen tillämpas inte på områden för vilka det finns en gällande detaljplan eller generalplan med rättsverkningar.

36 §

*Reklam- och förbudsskyltar*

Utanför detaljplaneområden är det förbjudet att sätta upp konstruktioner, anordningar, texter och bilder utomhus i reklam- eller något annat kommersiellt syfte (*utomhusreklam*).

-----  
Denna lag träder i kraft den .

14.

**Lag**

om ändring av 8 § lagen om främjande av skärgårdens utveckling

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i lagen den 26 juni 1981 om främjande av skärgårdens utveckling (494/1981) 8 § 1 mom. som följer:

8 §

*Planering av områdenas disposition*

I planer som avses i markanvändnings- och bygglagen ( / ) samt i motsvarande planer som rör skärgården och till denna hörande vattenområden bör särskilt beaktas de mål som anges i 2 §.

-----  
Denna lag träder i kraft den .

## 15.

## Lag

## om ändring av 7 och 9 § lagen om allmänna vatten- och avloppsverk

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i lagen den 23 december 1977 om allmänna vatten- och avloppsverk (982/1977)  
7 § och 9 § 1 mom. som följer:

## 7 §

På ett område för vilket en i markanvändnings- och bygglagen ( / ) avsedd plan gäller eller håller på att göras upp får ett allmänt vatten- och avloppsverk inte anläggas så, att genomförandet av den plan som gäller eller håller på att göras upp försvåras.

belägna i fastighetens omedelbara närhet, om inte något synnerligt skäl föranleder annat. På ett område, för vilket det inte finns någon gällande detaljplan, får förbindelsepunkten inte förläggas på längre avstånd än etthundra meter från närmaste byggnad som ansluts till ledningsnätet.

## 9 §

Allmänt vatten- och avloppsverk skall för varje fastighet som ansluts till verkets vatten- och avloppsledningsnät bestämma särskilda förbindelsepunkter, vilka skall vara

Denna lag träder i kraft den .

## 16.

## Lag

## om ändring av 20 § avfallslagen

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i avfallslagen av den 3 december 1993 (1072/1993) 20 § 2 och 3 mom. som följer:

## 20 §

*Skyldighet att snygga upp ett nedskräpat område*

Om det inte kan utredas vem som har skräpat ned eller om han inte anträffas eller om han försummar sin uppsnygningsskyldighet och det är fråga om ett allmänt eller privat vägområde eller vägens sidoområde

eller biområde, ett järnvägsområde, ett område med en allmän friluftsförled eller snöskoterled, ett allmänt friluftsförled eller rekreationsområde eller ett därmed jämförbart område som är avsett för allmänt bruk eller ett område för vilket det finns en gällande detaljplan, är innehavaren av det nedskräpade området och på ett område med en allmän friluftsförled eller snöskoterled upprätthållaren av leden skyldig att snygga upp området.

Om skyldigheten att rengöra gator stadgas särskilt.

Denna lag träder i kraft den .

17.

**Lag****om ändring av 10 § lagen om vissa regleringar av vattenägor**

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i lagen den 11 januari 1980 om vissa regleringar av vattenägor (31/1980) 10 § 3  
mom. som följer:

## 10 §

Finns det för ett område en gällande detaljplan eller har andra bestämmelser angående områdesanvändningen utfärdats, skall dessa i mån av möjlighet beaktas vid inlösningsen.

-----  
Denna lag träder i kraft den .

18.

**Lag****om ändring av 1 § lagen om rätt till förutvarande vägområde**

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i lagen den 21 maj 1954 om rätt till förutvarande vägområde (245/1954) 1 § 1  
mom., sådant det lyder i lag 773/1991, som följer:

## 1 §

Då den vägrätt till vägområde som avses i lagen om allmänna vägar (243/1954) har upphört enligt lagens 33 §, övergår besittningen av vägområdet, om inte något annat följer av 34 § i nämnda lag eller av bestämmelserna nedan, inom detaljplaneområden samt områden för vilka kommunen har beslutat att en ovan nämnd plan skall göras

upp, från väghållaren till kommunen och inom övriga områden till den som äger en invidliggande fastighet. Om kommunen eller den invidliggande fastighetens ägare inte har haft äganderätt till området, får de även denna rätt.

-----  
Denna lag träder i kraft den .

## 19.

**Lag**

om upphävande av 1 § 2 och 4 mom. lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §  
Genom denna lag upphävs i lagen den 31 augusti 1978 om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden (669/1978) 1 § 2 och 4 mom.

2 §  
Denna lag träder i kraft den

## 20.

**Lag**

om ändring av 3 § byggnadsskyddslagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i byggnadsskyddslagen av den 18 januari 1985 (60/1985) 3 § som följer:

3 §  
Bestämmelser om byggnadsskydd inom ett detaljplaneområde samt ett område för vilket byggförbud gäller på grund av att detaljplan görs upp finns i markanvändnings- och bygglagen ( / ).

Utan hinder av 1 mom. kan ett förfarande enligt denna lag iaktas också inom områden som avses i 1 mom., men det kan bestämmas att en byggnad skall förklaras skyddad endast när skydd inte är möjligt med stöd av

markanvändnings- och bygglagen, när bevarandet av en byggnad inte i tillräcklig mån kan säkerställas med stöd av markanvändnings- och bygglagen, när en byggnad har ett betydande nationellt värde eller när särskilda skäl annars föreligger.

Denna lag träder i kraft den .

21.

**Lag****om ändring av 13 § lagen om friluftsliv**

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i lagen den 13 juli 1973 om friluftsliv (606/1973) 13 § som följer:

## 13 §

När en friluftsled har intagits i en plan som avses i markanvändnings- och bygglagen ( / ) eller parterna överenskommit om att ett område skall överlåtas för friluftsled,

kan friluftsledsförrättning hållas med iakttagande av detta kapitel, även om någon plan för friluftsleden inte har uppgjorts.

Denna lag träder i kraft den .

22.

**Lag****om ändring av 7 § lagen om avgifter för domstolars och vissa justitieförvaltningsmyndigheters prestationer**

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i lagen den 26 juli 1993 om avgifter för domstolars och vissa justitieförvaltningsmyndigheters prestationer (701/1993) 7 § 1 mom. 3 punkten, sådan den lyder i lag 1651/1995, som följer:

## 7 §

*Befrielse från betalningsskyldighet*

Befriade från att betala avgifter enligt denna lag är

3) statliga och kommunala miljömyndig-

heter och hälsoskyddsmyndigheter då de sköter lagstadgade tillsynsuppgifter samt statliga och kommunala myndigheter då de sköter tillsynsuppgifter enligt vattenlagen (264/1961),

Denna lag träder i kraft den .

## 23.

**Lag****om ändring av 48 kap. 1 och 6 § strafflagen**

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i strafflagen av den 19 december 1889 (39/1889) 48 kap. 1 § 3 mom. och 6 § 1 mom. 1 punkten,

dessas lagrum sådana de lyder, 1 § 3 mom. i lag 1095/1996 och 6 § 1 mom. 1 punkten, i lag 578/1995, som följer:

## 48 kap.

**Om miljöbrott**

## 1 §

*Miljöförstöring*

-----  
För miljöförstöring döms också den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet på något annat sätt än det som avses i 1 mom. börjar göra ändringar i miljön i strid med markanvändnings- och bygglagen ( / ), vattenlagen (264/1961) eller marktäktslagen (555/1981) eller avtappningsstadgan för Saimen och Vuoksen eller i strid med bestämmelser, allmänna eller särskilda föreskrifter eller planer eller tillstånd som har utfärdats med stöd av dessa, så att gärningen är ägnad att medföra så allvarliga miljöförändringar att de kan jämföras med förorening av miljön.

## 6 §

*Byggnadsskyddsbrott*

Den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet utan i lagen förutsatt tillstånd river, förstör, skadar eller täcker ett objekt i den byggda miljön som

1) är skyddat enligt markanvändnings- och bygglagen eller genom en föreskrift som utfärdats med stöd av den eller

-----  
skall för *byggnadsskyddsbrott* dömas till böter eller fängelse i högst två år.

-----  
Denna lag träder i kraft den .



24.

**Lag****om ändring av 2 § lagen om överföring av små fristående områden från en kommun till en annan**

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i lagen den 19 december 1997 om överföring av små fristående områden från en kommun till en annan (1197/1997) 2 § som följer:

2 §

*Förutsättning för överföring av enklaver*

En enklav överförs till den kommun med vilken den har den längsta gemensamma gränsen. För överföringen krävs att enklavens areal är högst 50 hektar och att det på

enklaven inte finns några andra byggnader som förutsätter bygglov än enskilda semesterbostäder belägna utanför detaljplaneområdet eller ekonomibygnader som behövs för idkande av jord- och skogsbruk.

Denna lag träder i kraft den \_\_\_\_\_

Helsingfors den 21 augusti 1998

**Republikens President**

**MARTTI AHTISAARI**

Miljöminister *Pekka Haavisto*

## 2.

**Lag****om ändring av 10 § lagen om allmänna vägar**

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i lagen den 21 maj 1954 om allmänna vägar (243/1954) 10 § 2 mom., sådant det  
lyder i lag 51/1981, och  
fogas till 10 §, sådan den lyder i nämnda lag 51/1981, nya 3—5 mom., som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse***10 §**

Väg får inte byggas så, att förverkligandet av antagen eller fastställd stads-, byggnads- eller strandplan försvåras. Vid planering av väg skall även övriga planer beträffande områdesanvändningen i mån av möjlighet beaktas. Angående fastställd region- och generalplans rättsverkningar är stadgat särskilt.

*Planeringen av en väg skall grunda sig på en sådan plan enligt markanvändnings- och bygglagen ( / ) där vägens läge och dess förhållande till den övriga områdesanvändningen har utretts.*

*En väg får inte byggas i strid med detaljplanen.*

*Vid planering och byggande av väg skall de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt landskapsplanen och generalplanen beaktas så som bestäms i markanvändnings- och bygglagen.*

*Utan hinder av 2 mom. kan en ny väg planeras, om det med hänsyn till vägens karaktär är möjligt att tillräckligt väl i samarbete med kommunen, landskapsförbundet och den regionala miljöcentralen också utan en plan utreda vägens läge och dess förhållande till den övriga områdesanvändningen.*

*Denna lag träder i kraft den*

3.

**Lag****om ändring av marktäktslagen**

I enlighet med riksdagens beslut  
*upphävs* i marktäktslagen av den 24 juli 1981 (555/1981) 2 § 2 mom. och  
*fogas* till 3 §, sådan den lyder i lag 463/1997, ett nytt 2 mom., varvid det nuvarande 2  
 mom. blir 3 mom., och till 6 §, sådan den lyder delvis ändrad i lag 473/1994, ett nytt 2  
 mom., varvid det nuvarande 2 mom. blir 3 mom., som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

2 §

*Undantag beträffande tillämpningsområdet*

-----  
 Denna lag tillämpas inte på område på  
 vilket i 124 a § byggnadslagen (370/58)  
 avsett åtgärdsförbud är i kraft.

(2 mom. förgäves)

3 §

*Begränsning av täktverksamhet*

-----  
*På ett område för vilket en detaljplan eller  
 generalplan med rättsverkningar gäller skall  
 utöver vad som bestäms i 1 mom. ses till att  
 täktverksamheten inte försvårar att området  
 används för det ändamål för vilket det har  
 reserverats i planen och att den inte fördär-  
 var stads- eller landskapsbilden.*  
 -----

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

6 §

*Förutsättningar för beviljande av tillstånd*

-----

*På ett område med gällande åtgärdsbegränsning för uppgörande eller ändring av generalplan eller detaljplan kan tillstånd beviljas, om täktverksamheten inte medför betydande olägenheter för uppgörande eller ändring av planen, inte fördärvar stads- eller landskapsbilden och inte heller i övrigt står i strid med begränsningarna enligt 3 §.*

-----

*Denna lag träder i kraft den*

-----

4.

**Lag****om ändring av 31 § kemikalielagen**

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i kemikalielagen av den 14 augusti 1989 (744/1989) 31 § 2 mom. som följer:*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

31 §

*Allmänna krav*

-----

Vid förläggningen av anläggningar där kemikalier hanteras och lagras industriellt skall beaktas faran för person-, miljö- och egendomsskador på grund av olyckor.

-----

-----

Vid förläggningen av anläggningar där kemikalier hanteras och lagras industriellt skall beaktas faran för person-, miljö- och egendomsskador på grund av olyckor *samt det nuvarande och framtida användningssyftet för förläggningsplatsen och dess omgivning samt det användningssyfte som anvisas i en plan enligt markanvändnings- och bygglagen ( / ), liksom också eventuella planbestämmelser för området. En anläggning där kemikalier hanteras industriellt eller lagras får inte heller förläggas i strid med detaljplanen.*

-----

-----

*Denna lag träder i kraft den*

-----

## 5.

**Lag****om ändring av vattenlagen**

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i vattenlagen av den 19 maj 1961 (264/1961) 6 kap. 35 § 1 mom. och 10 kap. 18 §, sådana de lyder i lag 653/1993, samt  
*fogas* till 2 kap. en ny 4 §, i stället för den 4 § som upphävts genom lag 1105/1996, som följer:

*Gällande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

2 kap.

**Allmänna stadganden om byggande i vattendrag**

4 §

*Vid prövning av förutsättningar för byggande skall detaljplanen beaktas. Dessutom skall beaktas vad som i markanvändnings- och bygglagen ( / ) bestäms om en landskapsplans och generalplans rättsverkningar. Vid prövning av tillstånd skall även ses till att tillståndet inte i betydande grad försvårar uppgörandet av planer.*

6 kap.

**Dikning**

35 §

I fråga om ett område för vilket stadsplan eller byggnadsplan gäller samt i fråga om verksamhetsområdet för ett allmänt avloppsverk enligt lagen om allmänna vatten- och avloppsverk tillämpas stadgandena i denna lag om dikning, om inte något annat följer av nämnda lag eller av byggnadslagen (370/58) eller med stöd av dem utfärdade stadganden eller bestämmelser.

35 §

I fråga om ett område för vilket en *detalj*-plan gäller samt i fråga om verksamhetsområdet för ett allmänt avloppsverk enligt lagen om allmänna vatten- och avloppsverk tillämpas bestämmelserna i denna lag om dikning, om inte något annat följer av nämnda lag eller av *markanvändnings- och bygglagen* eller med stöd av dem utfärdade bestämmelser.

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

10 kap.

**Avloppsvatten och andra ämnen, som förorena vattendrag**

## 18 §

På avlopp som finns på ett verksamhetsområde för ett allmänt avloppsverk enligt lagen om allmänna vatten- och avloppsverk eller på ett område där stads- eller byggnadsplan gäller skall tillämpas vad 6 kap. 35 § 1 mom. stadgar om dikning.

## 18 §

På avlopp som finns på ett verksamhetsområde för ett allmänt avloppsverk enligt lagen om allmänna vatten- och avloppsverk eller på ett område där *detaljplan* gäller skall tillämpas vad 6 kap. 35 § 1 mom. bestämmer om dikning.

*Denna lag träder i kraft den*

## 6.

**Lag****om ändring av 2 och 25 § skogslagen**

I enlighet med riksdagens beslut

*upphävs* i skogslagen av den 12 december 1996 (1093/1996) 2 § 1 mom. 5 punkten och *ändras* 2 § 1 mom. 2, 4 och 6 punkten och 2 mom. samt 25 § 2 mom. som följer:

*Gällande lydelse*

## 2 §

*Tillämpningsområde*

Denna lag tillämpas på skötseln och användningen av skog inom områden som utgör skogsbruksmark. Lagen tillämpas dock inte på

2) skyddsområden enligt 135 § 1 mom. byggnadslagen (370/58) och områden för vilka beviljats exproprieringstillstånd enligt 135 § 2 mom. byggnadslagen,

4) stadsplaneområden,

5) byggnadsplane- eller strandplaneområden, med undantag för områden som har anvisats för jord- och skogsbruk, eller på,  
6) områden som är belagda med åtgärdsförbud för uppgörande av stads- eller byggnadsplan.

På fastställda generalplaneområden tillämpas denna lag på skötseln och användningen av skog endast på områden som har anvisats för jord- och skogsbruk samt rekreation.

*Föreslagen lydelse*

## 2 §

*Tillämpningsområde*

Denna lag tillämpas på skötseln och användningen av skog inom områden som utgör skogsbruksmark. Lagen tillämpas dock inte på

2) områden som i en plan enligt markanvändnings- och bygglagen ( / ) anvisats som skyddsområden,

4) detaljplaneområden, med undantag för områden som har anvisats för jord- och skogsbruk,

6) områden med gällande åtgärdsbegränsning för uppgörande av detaljplan.

På områden som omfattas av en generalplan med rättsverkningar tillämpas denna lag på skötseln och användningen av skog endast på områden som har anvisats för jord- och skogsbruk samt rekreation.



*Gällande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

25 §

*Skogscentralens uppgifter*

-----  
I fråga om områden som skall planläggas eller som har planlagts skall skogscentralen samarbeta i tillräcklig utsträckning med kommunerna för samordnande av målen för denna lag och för byggnadslagen.

-----  
I fråga om områden som skall planläggas eller som har planlagts skall skogscentralen samarbeta i tillräcklig utsträckning med kommunerna för samordnande av målen för denna lag samt för *markanvändnings- och bygglagen*.

-----  
*Denna lag träder i kraft den*  
-----

## 7.

**Lag****om ändring av 20 § elmarknadslagen**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i elmarknadslagen av den 17 mars 1995 (386/1995) 20 § 1 mom. som följer:

*Gällande lydelse*

## 20 §

Om en elledning för en nominell spänning på minst 110 kilovolt byggs någon annanstans än på ett område som i planen har reserverats för detta ändamål eller om sådan områdesreservering inte har gjorts i planen, skall kommunens samtycke erhållas för ledningsrutten. Utan giltigt skäl får dock inte samtycke förvägras eller villkor ställas för beviljandet, om vägran eller villkoren medför oskäligt förfång för tryggheten av elöverföringen eller för sökanden.

*Föreslagen lydelse*

## 20 §

Om en elledning för en nominell spänning på minst 110 kilovolt byggs någon annanstans än på ett område som i planen har reserverats för detta ändamål eller om sådan områdesreservering inte har gjorts i planen, skall kommunens samtycke erhållas för ledningsrutten. *Utan giltiga skäl som baserar sig på områdesplaneringen eller som hänför sig till miljöaspekter eller andra omständigheter får samtycke dock inte förvägras eller villkor ställas för beviljandet, om vägran eller villkoren medför oskäligt förfång för tryggheten av elöverföringen eller för sökanden.*

-----  
 -----  
 Denna lag träder i kraft den  
 -----

## 8.

**Lag****om ändring av 31 och 33 § telemarknadslagen**

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i telemarknadslagen av den 30 april 1997 (396/1997) 31 § och 33 § 1 och 2 mom.  
som följer:

*Gällande lydelse*

## 31 §

*Anmärkning*

En fastighetsägare och annan vars rätt eller fördel berörs av planen får framställa anmärkning hos kommunens byggnadsnämnd inom 30 dagar från det planen offentliggjordes enligt 30 § 1 mom. I anslaget och meddelandet enligt 30 § 2 mom. skall nämnas denna rätt till anmärkning och anges den dag då anmärkning senast skall framställas.

Har anmärkning framställts och kan telenätföretaget och den som framställt anmärkningen inte komma överens om eventuella åtgärder med anledning av denna, skall byggnadsnämnden avgöra meningsskiljaktigheten om utläggningen.

Byggnadsnämnden kan i sitt beslut bestämma att beslutet skall följas innan det har vunnit laga kraft. Har besvär anförts över beslutet, kan besvärsmyndigheten dock förbjuda verkställigheten av beslutet tills besvären har avgjorts.

*Föreslagen lydelse*

## 31 §

*Anmärkning*

En fastighetsägare och annan vars rätt eller fördel berörs av planen får framställa anmärkning hos *den kommunala byggnadstillsynsmyndigheten* inom 30 dagar från det planen offentliggjordes enligt 30 § 1 mom. I anslaget och meddelandet enligt 30 § 2 mom. skall nämnas denna rätt till anmärkning och anges den dag då anmärkning senast skall framställas.

Har anmärkning framställts och kan telenätföretaget och den som framställt anmärkningen inte komma överens om eventuella åtgärder med anledning av denna, *kan den kommunala byggnadstillsynsmyndigheten bevilja ett telenätföretag rätt att lägga ut telekablar samt därtill hörande anordningar, smärre konstruktioner och stolpar på ett område som ägs eller innehas av någon annan, om utläggningen inte annars kan ordnas på ett tillfredsställande sätt och till skäliga kostnader och om stråkplanen uppfyller de landskaps-, miljö- och planläggningsmässiga kraven enligt 29 §.*

*Den kommunala byggnadstillsynsmyndigheten* kan i sitt beslut bestämma att beslutet skall följas innan det har vunnit laga kraft. Har besvär anförts över beslutet, kan besvärsmyndigheten dock förbjuda verkställigheten av beslutet tills besvären har avgjorts.

*Gällande lydelse*

## 33 §

*Ersättningar*

Ett telenätföretag har rätt att *utan ersättning* använda i 29 § nämnda vägområden och allmänna områden som stråk för telekablar. Telenätföretaget skall sätta området i skick efter arbetet.

I fråga om andra områden än de som nämns i 1 mom. har fastighetens ägare och innehavare rätt till full ersättning för men och skada som vållats av åtgärder som avses i 32 §. Ersättningsyrkandet skall framställas hos telenätföretaget inom ett år efter det menet eller skadan uppkom.

---

*Föreslagen lydelse*

## 33 §

*Ersättningar*

Ett telenätföretag har rätt att använda i 29 § nämnda vägområden och allmänna områden som stråk för telekablar. Telenätföretaget skall sätta området i skick efter arbetet.

I fråga om andra än i 29 § nämnda vägområden har fastighetens ägare och innehavare *samt kommunen i egenskap av ägare och innehavare av allmänna områden* rätt till full ersättning för men och skada som vållats av åtgärder som avses i 32 §. Ersättningsyrkandet skall framställas hos telenätföretaget inom ett år efter det menet eller skadan uppkom.

---

*Denna lag träder i kraft den*

---

9.

**Lag****om ändring av 5 § förköpslagen**

I enlighet med riksdagens beslut  
fogas till 5 § förköpslagen av den 5 augusti 1977 (608/1977), sådant detta lagrum lyder  
delvis ändrat i lagarna 1063/1988 och 654/1990, ett nytt 5 mom. som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

5 §

-----

*Utan hinder av 1 mom. 1 punkten har kommunen förköpsrätt på ett sådant utvecklingsområde som avses i 110 § markanvändnings- och bygglagen ( / ), när beslut i saken har fattats med stöd av 111 och 112 § i nämnda lag.*

*Denna lag träder i kraft den*

\_\_\_\_\_

## 10.

**Lag****om ändring av hälsoskyddslagen**

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i hälsoskyddslagen av den 19 augusti 1994 (763/1994) 13 § 1 mom. 5 punkten, 19 § 1 mom. och 23 § 1 mom. som följer:

*Gällande lydelse*

## 13 §

*Anmälningsskyldighet*

Verksamhetsidkaren skall i god tid innan verksamheten inleds göra en skriftlig anmälan till den kommunala hälsoskyddsmyndigheten om följande verksamheter:

5) förläggandet eller ibruktagandet av en för hållande av djur avsedd byggnad eller inhägnad på ett stads- eller byggplaneområde samt

## 19 §

*Anslutning till vattenledning*

Fastighet på ett stads- och byggnadsplaneområde skall anslutas till en allmän vattenledning. Om maximiavståndet i fråga om anslutningsskyldigheten stadgas genom förordning.

*Föreslagen lydelse*

## 13 §

*Anmälningsskyldighet*

Verksamhetsidkaren skall i god tid innan verksamheten inleds göra en skriftlig anmälan till den kommunala hälsoskyddsmyndigheten om följande verksamheter:

5) förläggandet eller ibruktagandet av en för hållande av djur avsedd byggnad eller inhägnad på ett *detaljplaneområde*, samt

## 19 §

*Anslutning till vattenledning*

Fastighet på ett *detaljplaneområde* skall anslutas till en allmän vattenledning. *Anslutningsskyldigheten gäller dock inte på ett stranddetaljplaneområde enligt 10 kap. markanvändnings- och bygglagen ( / ), om inte den plan som uppgjorts förutsätter detta.* Om maximiavståndet i fråga om anslutningsskyldigheten bestäms genom förordning.

*Gällande lydelse*

## 23 §

*Anslutning till avlopp*

Fastighet på ett stads- och byggnadsplaneområde skall anslutas till ett allmänt avlopp. Om maximiavståndet i fråga om anslutningsskyldigheten stadgas genom förordning.

---

*Föreslagen lydelse*

## 23 §

*Anslutning till avlopp*

Fastighet på ett detaljplaneområde skall anslutas till ett allmänt avlopp. *Anslutningsskyldigheten gäller dock inte på ett stranddetaljplaneområde enligt 10 kap. markanvändnings- och bygglagen, om inte den plan som uppgjorts förutsätter detta.* Om maximiavståndet i fråga om anslutningsskyldigheten bestäms genom förordning.

---

Denna lag träder i kraft den

## 11.

## Lag

om ändring av 31 och 97 § lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter

I enlighet med riksdagens beslut  
upphävs i lagen den 29 juli 1977 om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/1977) 97 § 3 mom., sådant det lyder i lag 1110/1982, samt  
ändras 31 § 2 mom. och 97 § 1 mom. som följer:

## Gällande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 31 §

När för statens, kommuns eller kommunalförbunds räkning för byggande av samhällen förvärvas fast egendom eller ständig särskild rättighet från område, för vilket kommunfullmäktige beslutat att stads- eller byggnadsplan skall uppgöras eller vars stads- eller byggnadsplan enligt fullmäktiges beslut skall ändras, beaktas icke sådan stegring i markvärdet som inträffat efter det beslutet om uppgörande eller ändring av plan fattats. Den del av värdestegringen, som motsvarar stegringen i den allmänna prisnivån, eller som eljest föranletts av annat än den planläggning, för vars genomförande inlösen sker, räknas ersättningstagaren till godo.

När för statens, en kommuns eller *samkommuns* räkning för byggande av samhällen förvärvas fast egendom eller ständig särskild rättighet från ett område för vilket *kommunen* beslutat att *detaljplan* skall göras upp eller vars *detaljplan* skall ändras, beaktas inte sådan stegring i markvärdet som inträffat efter det beslutet om uppgörande eller ändring av plan fattats. Den del av värdestegringen som motsvarar stegringen i den allmänna prisnivån, eller som annars föranletts av annat än den planläggning för vars genomförande inlösen sker, räknas ersättningstagaren till godo.

## 97 §

Vad i denna lag är stadgat om verkställande av inlösen för allmänt behov skall i tillämpliga delar lända till efterrättelse, när fråga är om inlösen av tomtedel med stöd av byggnadslagen eller om inlösen eller bestämmande av ersättning, som grundar sig på 27 § 1 mom. eller 30 § 2 mom. i nämnda lag eller på stadganden om inlösnings- eller överlåtelseskyldighet eller om skyldighet att ersätta men och skada, som föranledes av begränsning i nyttjande av mark.

## 97 §

Vad i denna lag bestäms om verkställande av inlösen för allmänt behov skall iakttagas i tillämpliga delar, när det är fråga om inlösen med stöd av *markanvändnings- och bygglagen* ( / ) eller om bestämmande av ersättning, som grundar sig på 33 § 2 mom. eller 43 § 1 mom. i nämnda lag eller på bestämmelser om inlösnings- eller överlåtelseskyldighet eller om skyldighet att ersätta men och skada, som föranleds av begränsning i nyttjande av mark.



*Gällande lydelse*

*När det är fråga om inlösen av tomtedel, beslutar inlösningskommissionen vem som rätten till inlösen tillkommer. Sakägare som inte har ansökt om verkställande av inlösen har rätt att framställa sitt inlösningsyrkande på det sätt som är stadgat i 19 §. När tomtedel inlöses, skall 31 § inte tillämpas. Gäller besvär över inlösningsbeslut lösningsrätt beträffande tomtedel, är sökanden inte skyldig att betala inlösningsersättning förrän beslutet om lösningsrätt vunnit laga kraft, ej heller är sökanden berättigad att taga den inlösta tomtdelen i besittning förrän inlösningsen är slutförd.*

*Föreslagen lydelse*

(3 mom. förgäves)

Denna lag träder i kraft den \_\_\_\_\_

## 12.

## Lag

## om ändring av lagen om enskilda vägar

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 15 juni 1962 om enskilda vägar (358/1962) 3 § 2 och 3 mom., 7 § 2 mom. och 93 b § 2 mom.,

dessas lagrum sådana de lyder, 3 § 2 mom. i lag 555/1995 och 3 mom. i lag 95/1995, 7 § 2 mom. i lag 521/1975 och 93 b § 2 mom. i lag 1606/1995, som följer:

*Gällande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## 3 §

Denna lag skall även tillämpas på stadsplane-, byggnadsplane- och strandplaneområden, likväl inte i fråga om servitut som avses i 154 § 1 mom. 9 punkten fastighetsbildningslagen (554/95). Tillämpningen av lagen upphör, då en väg eller vägdel eller en sådan trafikled, till vilken trafiken på den är avsedd att överföras, såsom gata eller byggnadsplaneväg upplåts till allmänt bruk, så som om detta särskilt stadgas eller bestäms. I ett beslut genom vilket en gata eller planväg godkänns för sitt ändamål skall bestämmas de vägar eller vägdelar beträffande vilka denna lags tillämpning på motsvarande sätt upphör.

På stadsplane-, byggnadsplane- eller strandplaneområde skall en kommun från den tidpunkt den blivit skyldig att anlägga en gata eller en väg, till vilken trafiken på en enskild väg eller en del därav är avsedd att överföras, eller har börjat bygga en sådan gata eller väg, omhänderta väghållningen i fråga om en sådan gata, väg eller en del därav. En vägdelägare eller ett väglag, då vägdelägarna bildar ett sådant, har rätt att föra frågan om kommunens skyldighet att omhänderta väghållningen till den regionala miljöcentralen för behandling, och den regionala miljöcentralen får vid vite ålägga kommunen att fullgöra denna skyldighet.

Denna lag skall även tillämpas på detaljplaneområden, likväl inte i fråga om servitut som avses i 154 § 1 mom. 9 punkten fastighetsbildningslagen (554/1995). Tillämpningen av lagen upphör, då en väg eller vägdel eller en sådan trafikled, till vilken trafiken på den är avsedd att överföras, såsom gata upplåts till allmänt bruk, så som om detta särskilt stadgas eller bestäms. I ett beslut genom vilket en gata godkänns för sitt ändamål skall bestämmas de vägar eller vägdelar beträffande vilka denna lags tillämpning på motsvarande sätt upphör.

På ett detaljplaneområde skall en kommun från den tidpunkt den blivit skyldig att anlägga en gata, till vilken trafiken på en enskild väg eller en del därav är avsedd att överföras, eller har börjat bygga en sådan gata, omhänderta väghållningen i fråga om en sådan gata eller en del därav. En vägdelägare eller ett väglag, då vägdelägarna bildar ett sådant, har rätt att föra frågan om kommunens skyldighet att omhänderta väghållningen till den regionala miljöcentralen för behandling, och den regionala miljöcentralen får vid vite ålägga kommunen att fullgöra denna skyldighet.

## Gällande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 7 §

Väg får ej byggas, om den icke med hänsyn till användningen av tidigare enskilda och allmänna vägar samt andra från allmän synpunkt beaktansvärda omständigheter bör anses ändamålsenlig. Detsamma gäller, om byggandet av väg kan åstadkomma betydande förstörelse i naturen, beskär kulturvärden i miljön eller på annat liknande sätt i avsevärd mån kränker allmänt intresse. På område, för vilket stads-, byggnads- eller strandplan är fastställd eller där tätbebyggelse finnes eller håller på att uppkomma, får väg ej byggas så, att förverkligandet av fastställd eller framtida plan därigenom kan försvåras.

En väg får inte byggas, om den inte med hänsyn till användningen av tidigare enskilda och allmänna vägar samt andra från allmän synpunkt beaktansvärda omständigheter bör anses ändamålsenlig. Detsamma gäller, om byggandet av vägen kan åstadkomma betydande förstörelse i naturen, beskär kulturvärden i miljön eller på annat liknande sätt i avsevärd mån kränker allmänt intresse. På ett område för vilket det finns *en gällande detaljplan* eller *vilket hör till ett område som behöver planeras* får en väg inte byggas så, att förverkligandet av en *gällande* plan eller framtida plan därigenom kan försvåras.

## 93 b §

För vägar och vägavsnitt inom stads- och byggnadsplaneområden skall bidraget dras in efter att kommunen enligt 3 § 3 mom. åtagit sig väghållningen eller när fem år har gått från det att planen har trätt i kraft.

För vägar och vägavsnitt inom *detaljplaneområden, med undantag av stranddetaljplaner enligt 10 kap. markanvändnings- och bygglagen ( / )*, skall bidraget dras in efter att kommunen enligt 3 § 3 mom. åtagit sig väghållningen eller när fem år har gått från det att planen har trätt i kraft.

*Denna lag träder i kraft den*

## 13.

**Lag****om ändring av 34 och 36 § naturvårdslagen**

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i naturvårdslagen av den 20 december 1996 (1096/1996) 34 § 3 mom. och 36 § 1 mom. som följer:

*Gällande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## 34 §

*Bestämmelser om landskapsvårdsområden*

-----  
 De bestämmelser om landskapsvårdsområden som hör till byggnadslagstiftningen tillämpas inte på områden för vilka det finns en gällande stadsplan, *byggnadsplan*, *strandplan* eller fastställd generalplan.

## 36 §

*Reklam- och förbudsskyltar*

Utanför stads- och byggnadsplaneområden är det förbjudet att sätta upp konstruktioner, anordningar, texter och bilder utomhus i reklam- eller något annat kommersiellt syfte (*utomhusreklam*).

-----

-----  
 De bestämmelser om landskapsvårdsområden som hör till bygglagstiftningen tillämpas inte på områden för vilka det finns en gällande *detaljplan* eller generalplan *med rättsverkningar*.

## 36 §

*Reklam- och förbudsskyltar*

Utanför *detaljplaneområden* är det förbjudet att sätta upp konstruktioner, anordningar, texter och bilder utomhus i reklam- eller något annat kommersiellt syfte (*utomhusreklam*).

-----

*Denna lag träder i kraft den* .

## 14.

**Lag****om ändring av 8 § lagen om främjande av skärgårdens utveckling**

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i lagen den 26 juni 1981 om främjande av skärgårdens utveckling (494/1981) 8 § 1  
mom. som följer:

*Gällande lydelse*

8 §

*Planering av områdenas disposition*

I planer som avses i byggnadslagen (370/58) samt i motsvarande planer som rör skärgården och till denna hörande vattenområden bör särskilt de i 2 § stadgade målen beaktas.

*Föreslagen lydelse*

8 §

*Planering av områdenas disposition*

I planer som avses i *markanvändnings- och bygglagen ( / )* samt i motsvarande planer som rör skärgården och till denna hörande vattenområden bör särskilt beaktas de mål som anges i 2 §.

-----  
Denna lag träder i kraft den  
-----

## 15.

## Lag

## om ändring av 7 och 9 § lagen om allmänna vatten- och avloppsverk

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i lagen den 23 december 1977 om allmänna vatten- och avloppsverk (982/1977)  
7 § och 9 § 1 mom. som följer:

*Gällande lydelse*

## 7 §

På område, för vilket i byggnadslagen avsedd plan har fastställts eller håller på att utarbetas, får allmänt vatten- och avloppsverk icke anläggas så, att genomförandet av den plan som fastställts eller håller på att utarbetas försvåras.

## 9 §

Allmänt vatten- och avloppsverk skall för varje fastighet, som anslutes till verkets vatten- och avloppsledningsnät, bestämma särskilda förbindelsepunkter, vilka skall vara belägna i fastighetens omedelbara närhet, om ej synnerligt skäl föranleder annat. På område, för vilket stads- eller byggnadsplan icke har fastställts, får förbindelsepunkt icke förläggas på längre avstånd än etthundra meter från närmaste byggnad som anslutes till ledningsnätet.

*Föreslagen lydelse*

## 7 §

På ett område för vilket en *i markanvändnings- och bygglagen ( / )* avsedd plan gäller eller håller på att göras upp får ett allmänt vatten- och avloppsverk inte anläggas så, att genomförandet av den plan som *gäller* eller håller på att göras upp försvåras.

## 9 §

Allmänt vatten- och avloppsverk skall för varje fastighet som ansluts till verkets vatten- och avloppsledningsnät bestämma särskilda förbindelsepunkter, vilka skall vara belägna i fastighetens omedelbara närhet, om inte något synnerligt skäl föranleder annat. På ett område, *för vilket det inte finns någon gällande detaljplan*, får förbindelsepunkten inte förläggas på längre avstånd än etthundra meter från närmaste byggnad som ansluts till ledningsnätet.

-----  
*Denna lag träder i kraft den*  
-----

16.

**Lag****om ändring av 20 § avfallslagen**

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i avfallslagen av den 3 december 1993 (1072/1993) 20 § 2 och 3 mom. som följer:*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

20 §

*Skyldighet att snygga upp ett nedskräpat område*

Om det inte kan utredas vem som har skräpat ned eller om han inte anträffas eller om han försummar sin uppsnyggningskyldighet och det är fråga om ett allmänt eller privat vägområde eller vägens sidoområde eller biområde, ett järnvägsområde, ett område med en allmän frilufts- eller snöskoterled, ett allmänt frilufts- eller rekreationsområde eller ett därmed jämförbart område som är avsett för allmänt bruk eller ett område för vilket har fastställts stads-, byggnads- eller strandplan, är innehavaren av det nedskräpade området och på ett område med en allmän frilufts- eller snöskoterled upprätthållaren av leden skyldig att snygga upp området.

Om skyldigheten att rengöra gator och *byggnadsplanevägar* stadgas särskilt.

Om det inte kan utredas vem som har skräpat ned eller om han inte anträffas eller om han försummar sin uppsnyggningskyldighet och det är fråga om ett allmänt eller privat vägområde eller vägens sidoområde eller biområde, ett järnvägsområde, ett område med en allmän frilufts- eller snöskoterled, ett allmänt frilufts- eller rekreationsområde eller ett därmed jämförbart område som är avsett för allmänt bruk eller ett område för vilket *det finns en gällande detaljplan*, är innehavaren av det nedskräpade området och på ett område med en allmän frilufts- eller snöskoterled upprätthållaren av leden skyldig att snygga upp området.

Om skyldigheten att rengöra gator stadgas särskilt.

*Denna lag träder i kraft den*

## 17.

**Lag****om ändring av 10 § lagen om vissa regleringar av vattenägor**

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i lagen den 11 januari 1980 om vissa regleringar av vattenägor (31/1980) 10 § 3  
mom. som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 10 §

Har för område fastställts stads-,  
byggnads- eller strandplan eller har andra  
bestämmelser angående användningen av  
området meddelats, skall dessa i mån av  
möjlighet beaktas vid inlösningen.

Finns det för ett område en gällande de-  
taljplan eller har andra bestämmelser angå-  
ende områdesanvändningen utfärdats, skall  
dessa i mån av möjlighet beaktas vid inlös-  
ningen.

Denna lag träder i kraft den





## 19.

**Lag**

om upphävande av 1 § 2 och 4 mom. lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

*Gällande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

1 §

-----  
*Vad i denna lag stadgas om skyldighet att ombesörja underhållet och renhållningen av gata gäller i tillämpliga delar skyldigheten att ombesörja underhållet och renhållningen av byggnadsplaneväg inom byggnadsplaneområde.*  
-----

(2 mom. förgäves)

-----  
*Vad i denna lag stadgas om stadsplan, tomt, tomtägare eller innehavare av tomt gäller på motsvarande sätt byggnadsplan, byggnadsplats och dess ägare eller innehavare.*  
-----

(4 mom. förgäves)

-----  
*Denna lag träder i kraft den*  
-----

20.

## Lag

### om ändring av 3 § byggnadsskyddslagen

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i byggnadsskyddslagen av den 18 januari 1985 (60/1985) 3 § som följer:

#### Gällande lydelse

##### 3 §

Angående byggnadsskydd inom stads- eller byggnadsplaneområde samt område, för vilket byggnadsförbud är gällande på grund av att stads- eller byggnadsplan uppgörs, är stadgat i byggnadslagen (370/58).

Utan hinder av vad som är stadgat i 1 mom. kan förfarande enligt denna lag iakttas också inom område som avses i 1 mom., men det kan bestämmas att byggnad skall förklaras skyddad endast när skydd inte är möjligt med stöd av byggnadslagen, när bevarandet av byggnad inte i tillräcklig mån kan säkerställas med stöd av stadgandena i byggnadslagen, när byggnad har ett betydande nationellt värde eller när särskilda skäl annars föreligger.

#### Föreslagen lydelse

##### 3 §

Bestämmelser om byggnadsskydd inom ett *detaljplaneområde* samt ett område för vilket byggförbud gäller på grund av att *detaljplan* görs upp finns i *markanvändnings- och bygglagen* ( / ).

Utan hinder av 1 mom. kan ett förfarande enligt denna lag iakttas också inom områden som avses i 1 mom., men det kan bestämmas att en byggnad skall förklaras skyddad endast när skydd inte är möjligt med stöd av *markanvändnings- och bygglagen*, när bevarandet av en byggnad inte i tillräcklig mån kan säkerställas med stöd av *markanvändnings- och bygglagen*, när en byggnad har ett betydande nationellt värde eller när särskilda skäl annars föreligger.

Denna lag träder i kraft den

## 21.

**Lag****om ändring av 13 § lagen om friluftsliv**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 13 juli 1973 om friluftsliv (606/1973) 13 § som följer:

*Gällande lydelse*

## 13 §

När friluftsled intagits i plan, som avses i byggnadslagen av den 16 augusti 1958 (370/58), eller parterna överenskommit om att område skall överlåtas för friluftsled, kan friluftsledsförrättning hållas med iakttagande av vad i detta kapitel är stadgat, även om plan för friluftsleden ej uppgjorts.

*Föreslagen lydelse*

## 13 §

När en friluftsled har intagits i en plan som avses i *markanvändnings- och bygglagen* ( / ) eller parterna överenskommit om att ett område skall överlåtas för friluftsled, kan friluftsledsförrättning hållas med iakttagande av detta kapitel, även om någon plan för friluftsleden inte har uppgjorts.

Denna lag träder i kraft den

22.

**Lag**

**om ändring av 7 § lagen om avgifter för domstolars  
och vissa justitieförvaltningsmyndigheters prestationer**

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i lagen den 26 juli 1993 om avgifter för domstolars och vissa justitieförvaltnings-  
myndigheters prestationer (701/1993) 7 § 1 mom. 3 punkten, sådan den lyder i lag  
1651/1995, som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

7 §

*Befrielse från betalningsskyldighet*

Befriade från att betala avgifter enligt den-  
na lag är

-----  
3) statliga och kommunala miljövårds- och  
hälsoskyddsmyndigheter då de sköter  
lagstadgade tillsynsuppgifter samt statliga  
och kommunala myndigheter då de sköter  
tillsynsuppgifter enligt vattenlagen (264/61),  
-----

-----  
3) statliga och kommunala *miljömyndig-*  
*heter och hälsoskyddsmyndigheter* då de  
sköter lagstadgade tillsynsuppgifter samt  
statliga och kommunala myndigheter då de  
sköter tillsynsuppgifter enligt vattenlagen  
(264/1961),  
-----

-----  
*Denna lag träder i kraft den*  
-----

## 23.

**Lag****om ändring av 48 kap. 1 och 6 § strafflagen**

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i strafflagen av den 19 december 1889 (39/1889) 48 kap. 1 § 3 mom. och 6 § 1 mom. 1 punkten,

dessas lagrum sådana de lyder, 1 § 3 mom. i lag 1095/1996 och 6 § 1 mom. 1 punkten, i lag 578/1995, som följer:

*Gällande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

48 kap.

**Om miljöbrott**

1 §

*Miljöförstöring*

För miljöförstöring döms också den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet på något annat sätt än det som avses i 1 mom. börjar göra ändringar i miljön i strid med byggnadslagen (370/58), vattenlagen (264/61) eller marktäktslagen (555/81) eller avtappningsstadgan för Saimen och Vuoksen eller i strid med stadganden, allmänna eller särskilda föreskrifter eller planer eller tillstånd som har utfärdats med stöd av dessa, så att gärningen är ägnad att medföra så allvarliga miljöförändringar att de kan jämföras med förorening av miljön.

För miljöförstöring döms också den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet på något annat sätt än det som avses i 1 mom. börjar göra ändringar i miljön i strid med *markanvändnings- och bygglagen ( / )*, vattenlagen (264/1961) eller marktäktslagen (555/1981) eller avtappningsstadgan för Saimen och Vuoksen eller i strid med bestämmelser, allmänna eller särskilda föreskrifter eller planer eller tillstånd som har utfärdats med stöd av dessa, så att gärningen är ägnad att medföra så allvarliga miljöförändringar att de kan jämföras med förorening av miljön.

*Gällande lydelse*

## 6 §

*Byggnadsskyddsbrott*

Den som uppsåtligen eller av grov oakt-samhet utan i lagen förutsatt tillstånd river, förstör, skadar eller täcker ett objekt i den byggda miljön som

1) är skyddat enligt byggnadslagen eller genom en föreskrift som utfärdats med stöd av den eller

-----  
skall för *byggnadsskyddsbrott* dömas till böter eller fängelse i högst två år.

*Föreslagen lydelse*

## 6 §

*Byggnadsskyddsbrott*

Den som uppsåtligen eller av grov oakt-samhet utan i lagen förutsatt tillstånd river, förstör, skadar eller täcker ett objekt i den byggda miljön som

1) är skyddat enligt *markanvändnings- och bygglagen* eller genom en föreskrift som utfärdats med stöd av den eller

-----  
skall för *byggnadsskyddsbrott* dömas till böter eller fängelse i högst två år.

-----  
*Denna lag träder i kraft den*  
-----

## 24.

## Lag

om ändring av 2 § lagen om överföring av små fristående områden från en kommun till en annan

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i lagen den 19 december 1997 om överföring av små fristående områden från en kommun till en annan (1197/1997) 2 § som följer:

*Gällande lydelse*

## 2 §

*Förutsättning för överföring av enklaver*

En enklav överförs till den kommun med vilken den har den längsta gemensamma gränsen. För överföringen krävs att enklavens areal är högst 50 hektar och att det på enklaven inte finns affärs- eller industribyggnader som förutsätter byggnadslov eller andra boningshus än sådana boningshus för fritiden som används som semesterbostäder och som inom enklaven inte utgör tätbebyggelse och inte är belägna inom ett strandplaneområde.

*Föreslagen lydelse*

## 2 §

*Förutsättning för överföring av enklaver*

En enklav överförs till den kommun med vilken den har den längsta gemensamma gränsen. För överföringen krävs att enklavens areal är högst 50 hektar och att det på enklaven inte finns några *andra byggnader* som förutsätter bygglov *än enskilda semesterbostäder belägna utanför detaljplaneområdet eller ekonomibygnader som behövs för idkande av jord- och skogsbruk.*

Denna lag träder i kraft den