

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi rakennuslain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Rakennuslain muuttamista koskevan esityksen keskeinen tavoite on järjestää uudelleen kunnan ja valtion viranomaisten toimivalta ja tehtävät kaavoitusta sekä maankäytön ja rakentamisen muuta ohjausta koskevista asioissa. Hallinnon kehittämisen ministerivaliokunnan kannanoton mukaan kuntien päätösten alistamis- ja vahvistusmenettelyistä luovutaan ympäristöministeriön osalta vuoden 1994 loppuun mennessä ja edellyttäen, että valtakunnalliset ja tärkeät seudulliset asiat voidaan ottaa huomioon muulla tavalla.

Esityksen mukaan asema-, rakennus- ja rantakaavojen alistamisesta valtion viranomaisen vahvistettaviksi luovutaan. Sama koskee kuntien yleiskaavoitusta. Laaja-alaisten tai muutoin merkittävien yleiskaavojen hyväksymistä edeltää neuvottelumenettely muun muassa valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden selvittämiseksi ja huomioon ottamiseksi. Rakennuslain mukaisten poikkeuslupien myöntäminen siirretään suurimmalta osin kuntien toimivaltaan ja näiden lupien myöntämisedellytyksiä täsmennetään.

Seutukaavoituksen merkitys eri hallintotasojen tavoitteiden yhteensovittamisessa korostuu. Seutukaavat alistetaan edelleenkin ympäristöministeriön vahvistettaviksi. Laissa säädetään valtakunnallisista maankäytön tavoitteista, jotka olisivat kunnan ja valtion toimi-

valtasuhteiden perustana sekä rajauksena kuntiin kohdistuvalle ohjaukselle ja valtion maankäyttötavoitteiden ja etujen valvomiselle.

Rakennuslain kaavajärjestelmää tarkistetaan. Kunta voi taaja-asutuskiellon estämättä yleiskaavaa ja rakennusjärjestystä käyttäen sallia eräin rajoituksin taaja-asutusta merkitsevän pientalorakentamisen myös alueilla, joilla ei ole voimassa asema- tai rakennuskaavaa. Rakennuskieltojen määrääminen siirretään kunnan toimivaltaan ja näiden kieltojen pituudelle asetetaan enimmäiskesto.

Muutoksenhaku kaavoitusta koskevista asioissa on kunnallislain mukainen. Ensimmäisenä muutoksenhakuasteena pääsääntöisesti on lääninoikeus, jonka ratkaisuun voitaisiin hakea muutosta korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Esitykseen sisältyy myös säännöksiä, joilla edistetään rakentamisen ohjausta ranta-alueilla, yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja kaavoitukselle asetettavien ympäristöllisten tavoitteiden toteutumista. Esitystä valmisteltaessa on otettu huomioon alueellisten ympäristökeskusten mahdollinen perustaminen. Näitä koskisi, mitä rakennuslaissa säädetään lääninhallituksesta.

Rakennuslain muutos on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 1995 aikana mahdollisimman pian sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

YLEISPERUSTELUT

1. Johdanto

Hallinnon kehittämisen ministerivaliokunta käsitteli 19 päivänä toukokuuta 1992 hallinnossa toteutettavia rationalisointitoimia. Ministerivaliokunnan kannanoton mukaan kaikista kunnallisten päätösten alistamis- ja vahvistamisenmenettelyistä luovutaan vuoden 1992 loppuun mennessä, ympäristöministeriön osalta kuitenkin vuoden 1994 loppuun mennessä ja edellyttäen, että valtakunnalliset ja tärkeät seudulliset asiat voidaan ottaa huomioon muulla tavalla.

Kannanottoa oli edeltänyt monia selvityksiä, jotka koskivat myös kaavoitusjärjestelmän kehittämistä sekä kuntien ja valtion toimivalta-ajan uudistamista. Näistä mainittakoon selvitysmiehenä toimineen kaupunginjohtaja Pekka Löyttyniemen ehdotukset 26 päivältä maaliskuuta 1992 asunto- ja rakentamishallinnon kokoamisesta. Nämä ehdotukset on enimmäistään toteutettu. Yljohtaja Kari Kourilehdon selvitys 2 päivältä huhtikuuta 1992 ympäristöhallinnon kehittämisestä on edennyt lainsäädäntöehdotuksiin alueellisista ympäristökeskuksista sekä vesi- ja ympäristöhallituksen korvaavasta Suomen ympäristökeskuksesta. Hallituksen esitys (HE 241/1994 vp.) ympäristöhallintoa koskevaksi lainsäädännöksi on annettu 14 päivänä lokakuuta 1994.

Ympäristöministeriössä on vapaakuntako-keiluun liittyen vuodesta 1988 tehty mahdolliseksi siirtää valtion viranomaisten toimivaltaa kaavoitus- ja rakennusasioissa verrattain laajalti kuntiin. Kokeiluun sisällyneitä mahdollisuuksia kuntien omavastuuseen päätöksente-koon on toteutettu pysyvinä järjestelyinä rakennuslain (370/58) kolmella osauudistuksella vuosina 1989, 1990 ja 1994. Näihin myös sisältyi valtionhallinnon norminannon järjestä-mistä, lupahallinnon uudistamista sekä kuntien tehtävien uudelleen arviointia ja toiminnan vapauttamista koskevia lainsäädännön muu-toksia.

2. Nykytila ja sen arviointi

2.1. Yleistä

Kunnan ja valtion toimivaltajako kaavoituk- sessa on perustunut siihen, että valtion viran-

omaiset ovat kattavasti myötävaikuttaneet kaa- voitukseen, johon liittyy oikeusvaikutuksia. Menettelynä on ollut kaavan hyväksymistä koskevan kunnan tai kuntayhtymän päätöksen alistaminen valtion viranomaisen vahvistetta- vaksi. Kaavat ovat siten voimaan tullakseen pääsääntöisesti vaatineet kunnan ja valtion viranomaisen yhtäpitävät päätökset.

Kunnallislain (953/76) säätämisen yhteydessä täsmennettiin alustusviranomaisen puuttumis- mahdollisuutta kunnan hyväksymäär. päätök- seen. Kun kaavojen sisältöä koskevat raken- nuslain joustavat normit on katsottu oikeus- harkintaisiksi ja siten laillisuusvalvonnan piiriin kuuluviksi ja kun kunnallislaissa on sallittu myös puuttuminen ratkaisujen epätarkoituk- senmukaisuuteen, kunnallislain säännökset ei- vät olennaisesti rajaa valtion toimivaltaa kaa- voituksessa. Toiselta puolen alustusvalvonnasta on puuttunut nimenomainen painotus, joka suuntaisi kaavatarkastuksen valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden valvomiseen. Kunnal- lislaita myös alunperin johtuu, että alistetta- vissa asioissa muutoksenhakutie on seurannut alistustietä.

Hallituksen esitys kuntalaiksi (HE 192/1994 vp.) on annettu 30 päivänä syyskuuta 1994. Siinä muun muassa ehdotetaan luovuttavaksi alistussäännöstöstä. Jos muussa lainsäädännös- sä olisi säädetty alistamisesta, kuntalain siirty- mäsäännöksen mukaan alustusmenettelyssä noudatettaisiin voimassa olevan kunnallislain säännöksiä.

2.2. Lähikaavoitus

Alkujaan asema- ja rakennuskaavat ja sit- temmin myös rantakaavat oli alistettava val- tion viranomaisen vahvistettaviksi. Maaseutu- kuntien asema rakennuskaavoituksessa oli epäitsenäinen. Toimivallan siirto kuntiin aloi- tettiin rakennuslain muutoksella jo vuonna 1967. Tuolloin muun muassa lääninhallituksen maalaiskunnan asemesta hoitamat tehtävät ra- kennuskaavojen ja rakennusjärjestysten laati- misessa uskottiin kunnille.

Niin sanottu joustava toimivallan siirto kes- kushallinnosta lääninhallituksille ja kuntiin aloitettiin rakennuslain muutoksella vuonna 1973. Perustana omavastuulle päätöksenteolle olivat kunnan kaavoitustoimen kehittyneisyys

ja se, oliko asema-, rakennus- tai rantakaavan muutosta pidettävä olennaisena. Ympäristöministeriö on viimeksi 21 päivänä marraskuuta 1991 tekemällään päätöksellä laajentanut kaa-voitustoimeltaan kehittyneiksi katsottavien kuntien määrää sekä tarkistanut olennaisena pidettävän asema-, rakennus- tai rantakaavan muutoksen määrittelyä.

Toimivallan siirtoa jatkettiin vuonna 1990 rakennuslain muutoksella, jonka yhtenä lähtökohtana oli suunnitelmallisuuden lisääminen maankäytössä. Yleiskaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä voidaan määrätä, ettei asema- tai rakennuskaavan hyväksymistä tai muuttamista koskevaa päätöstä ole yleiskaava-alueella alistettava vahvistettavaksi. Lain muutos on osaltaan johtanut osayleiskaavojen käytön lisääntymiseen.

Vuoden 1993 asema- ja rakennuskaavapäätöksistä, joita oli 1 291, kunnat saattoivat ratkaista jo kolmanneksen asioista alistamatta päätöstä valtion viranomaisen vahvistettavaksi. Rantakaavoja, joiden laatiminen pääsääntöisesti kuuluu maanomistajalle, koskevia kunnan päätöksiä vahvistettiin 358.

Kunnan rakennusjärjestyksen alistamisesta vahvistettavaksi luovuttiin vuonna 1990 edellä mainitulla rakennuslain muutoksella. Tätä ennen oli rakennuslain muutoksella vuonna 1989 tehty mahdolliseksi käyttää rakennusjärjestystä aikaisempaa monipuolisemmin rakentamisen ohjauksessa. Valtaosa kunnista uudisti rakennusjärjestyksensä lainmuutokseen kuuluneen siirtymäkauden aikana vuoden 1992 alkuun mennessä.

2.3. Yleiskaavoitus

Hallituksen esitykseen rakennuslaiksi (HE 91/1954 vp.) sisältyi vahvistettavan ja oikeusvaikutuksia saavan yleiskaavan ohella myös kunnanvaltuuston päätöksen varaan jäävä yleissuunnitelma, johon ei liittynyt oikeusvaikutuksia. Tätä koskevat säännökset poistettiin eduskuntakäsittelyssä. Kaupungin katsottiin voivan muutoinkin laatia tällaisia suunnitelmia. Kaupungin yleiskaava, jonka laatiminen ei ollut pakollista, oli rakennuslaissa alunperin säädetty aina vahvistettavaksi, ja siihen myös sisältyi yksityiseen kohdistuvia oikeusvaikutuksia.

Kaupunkikuntien säännöksiä yleiskaavoituksesta oli sovellettava myös muissa kunnissa,

milloin yleiskaava katsottiin tarpeelliseksi. Yleiskaavan vahvistettavaksi alistamisesta ja sen maankäyttörajoituksista osaltaan lienee johtunut, että yleiskaavan sijasta laadittiin erilaisia yleiskaavallisia suunnitelmia.

Vuoden 1968 lainmuutoksella yleiskaavoitusta koskevia säännöksiä muutettiin niin, että tehtiin mahdolliseksi oikeusvaikutuksiltaan eriasteisten yleiskaavojen laatiminen. Asema- ja rakennuskaavoitusta ja muuta viranomaistoimintaa ohjaava vaikutus sekä yksityisiin ulottuvat oikeusvaikutukset liittyvät vain vahvistettuihin yleiskaavoihin.

Tämän jälkeen yleiskaavoitus tehostuikin erityisesti kaupungeissa, vaikka kaavojen käsitteilyyn varsin pitkään liittyi menettelyllisiä vaje-vaivauksia. Alettiin myös laatia kunnan osaluetta koskevia yleiskaavoja, joista ensimmäinen vahvistettiin Punkaharjulle vuonna 1977. Osayleiskaavoja ryhdyttiin käyttämään uusien rakentamisalueiden asemakaavoituksen perustana, mikä myös tarkensi niiden sisältöä.

Kuluneen kymmenvuotiskauden aikana yleiskaavojen määrä on nelinkertaistunut. Vahvistettuja yleiskaavoja oli vuoden 1994 alussa yhteensä 153 ja vahvistettavaksi alistettuja 36. Kunnanvaltuuston hyväksymiä osayleiskaavoja oli samaan aikaan 314 kunnassa yhteensä 1 314.

2.4. Seutukaavoitus

Rakennuslain keskeisiä uudistuksia vuonna 1958 aikaisempaan lainsäädäntöön verrattuna oli lakisääteinen seutukaavoitus. Se perustui valtion ohjaukseen seutukaavoituksen hallinnollisessa järjestämisessä, siihen myönnettävissä valtionavussa sekä kaavoituksen suuntaamisessa. Sisällöllisenä lähtökohtana oli ajatus eräänlaisesta yleisasemakaavasta usean kunnan alueelle. Seutukaavoitus voitiin aloittaa vasta sisäasiainministeriön päätöksellä, johon myös oli otettava määräys kaavoitettavan alueen rajauksesta ja niistä erityisistä tarkoituseristä, joihin kaavan laatimisella pyritään.

Seutukaavoitusmenettelyä ja kaavoituksen sisältöä koskevia säännöksiä uusittiin rakennuslain edellä mainitulla muutoksella vuonna 1968. Seutukaavoitus myös ulotettiin koko maahan. Vaikka aluetason edellytykset ja kiinnostus seutukaavoitukseen olivat kasvaneet,

mikä heijastui myös säännösmuutoksissa, valtion asema seutukaavoituksessa säilyi vahvana.

Seutukaava on mahdollisuuksien mukaan sopeutettava seutukaava-alueeseen rajoittuvien alueiden seutukaavoitukseen sekä valtakunnansuunnitteluun. Viimeksi mainittuja tehtäviä hoiti vuoteen 1973 saakka valtakunnansuunnittelutoimisto, jonka lakkauttamisen yhteydessä tehtävät siirrettiin seutukaavoitusta ja sen yhteensovittamista koskevilta osin sisäasiainministeriölle, muilta osin valtioneuvoston kanslialle.

Viime aikaiset seutukaavoitusta koskevat muutokset liittyvät maakuntahallinnon kehittämiseen. Seutukaavoituksen merkitys osana aluetason kehittämistä tulee korostumaan. Vahvistettujen seutukaavojen yhteenlaskettu ala oli vuoden 1994 alussa 128 000 km², mikä vastaa 42 % maamme maapinta-alasta. Valtaosa aluevarauksista on suojelu-, virkistys- ja maa- ja metsätalousalueita.

2.5. Valtakunnalliset maankäyttötavoitteet

Maassamme ei ole kaavoitukseen liittyvää ja oikeudellisesti vaikuttavaa valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden suunnittelu- ja toteutusjärjestelmää. Pyrkimyksiä rakennuslain tällaiseksi uudistamiseksi sekä muilta osin kuntien omavastuisten päätöksenteon järjestämiseksi on sisällyntynyt rakennuslain kokonaisuudistusta koskeviin kaikkiin ehdotuksiin vuodesta 1974 alkaen.

Näissä oloissa seutukaavoituksesta on tullut keskeinen väline yhtäältä paikallis- ja aluehallinnon ja toisaalta valtion maankäyttötavoitteiden sovittamiseksi. Rakennuslain nojalla seutukaavoitusta varten eri alueille määrätty erityiset tarkoituserät ja seutukaavojen alistaminen vahvistettaviksi ovat tukeneet valtakunnallisten näkemysten välittymistä kaavoitukseen. Ympäristöministeriö on viimeksi 31 päivänä heinäkuuta 1987 tekemällään päätöksellä antanut määräykset erityisistä tarkoituseristä seutukaavoitusta varten.

Maankäyttöön liittyvässä muussa lainsäädännössä otetaan huomioon oikeusvaikutteiset kaavat. Näistä esimerkkeinä ovat yleisistä teistä annettu laki (243/54), yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista annettu laki (982/77), sähkölaki (319/79) ja teletoimintalaki (183/87). Myös val-

tion eri hallinnonalojen pitkän aikavälin ohjelmat ovat vaikuttaneet kaavoituksessa.

Valtioneuvoston hyväksymät suojeluohjelmat koskevat olennaisella tavalla maankäyttöä. Esimerkkeinä näistä ovat kansallis- ja luonnonpuistojen kehittämisohjelma sekä soita, lintuvesiä, harjuja, lehtoja ja rantoja koskevat valtakunnalliset suojeluohjelmat. Näiden toteuttaminen on vain välillisesti voinut perustua kaavoitukseen. Suojeluohjelmista ei ole johtunut, eikä voikaan johtua, suoraan yksityiseen kohdistuvia rajoituksia tai velvoitteita. Rakennusasetuksen 52 ja 124 §:n mukainen lausuntomenettely rakennuslupa-asioissa on lähinnä edistänyt mahdollisuuksia hankkia alueita suojelutarkoituksiin.

2.6. Kaavoitus ja poikkeuslupamenettely

Rakennuslain perussäännöksiä on taaja-asutuksen ja haja-asutuksen määrittelyä koskeva 4 §, johon liittyy myös kielto muodostaa taaja-asutusta suunnittelemattomasti. Lain tarkoituksena on, että taaja-asutus perustuisi asema-, rakennus- tai rantakaavoitukseen.

Kuntien kyky ja ehkä tarve yksityiskohtaisella kaavoituksella ohjata rakentamista ei alunpitäenkään ole yltänyt omaksutun taaja-asutuksen tulkinnan tasolle. Tähän ovat myös vaikuttaneet kaavan toteuttamisvelvoitteet. Poikkeuslupien myöntäminen taaja-asutuskiellosta on muodostunut verrattain laajaksi. Arviolta joka kymmenes asuntorakennus on rakennettu taaja-asutuskiellosta myönnetyn poikkeusluvalla nojalla.

Valtion viranomaisen poikkeuslupatoimivaltaa siirrettiin edellä mainitulla rakennuslain muutoksella vuonna 1990 rajatusti kuntiin. Tässäkin oli perustana nojautuminen kunnanvaltuuston hyväksymään yleiskaavaan. Vuonna 1993 valtion viranomaiset ratkaisivat taaja-asutuskieltoa koskevia poikkeuslupia yhteensä 1 959 ja kunnat vastaavasti 454.

Rantakaavoitusta koskevat säännökset vuodelta 1969 perustuvat odotettavissa olevan loma-asutuksen ennakointiin ja ne koskevat myös haja-asutusta. Tästä myönnettävät poikkeukset on pysytetty valtion viranomaisten ratkaistavina. Noin puolet kaikista valtion viranomaiselle kuuluvista poikkeusluparatkaistuista koski rantarakentamista. Näitä oli vuonna 1993 yhteensä 5 143.

Poikkeuslupien tarve johtuu myös kaavojen

laatimista varten voimassa olevista rakennuskielloista. Lisäksi voidaan myöntää poikkeuskaavasta johtuvasta rakentamisrajoituksesta. Rakennuslain 1 päivänä syyskuuta 1994 voimaan tulleella muutoksella kunnan toimivaltaa on lisätty rakennuskielloista ja kaavan rakentamisrajoituksesta poikkeamisessa.

Vuonna 1993 lääninhallitukset ratkaisivat kaikista poikkeusluvista 70 % ja ympäristöministeriö 7 %. Kuntien osuus siten oli 23 %. Muista kuin ranta-alueita koskevista poikkeusluvista kunnat ratkaisivat 40 %.

2.7. Osallistuminen kaavoitukseen ja oikeusturvakeinot

Rakennuslain mukainen kaavoitus perustuu valmistelun julkisuuteen, asianosaisten ja muidenkin kuulemiseen laatimisvaiheessa, pääsääntöisesti kunnanvaltuustossa tehtyihin päätöksiin sekä kunnallisvalitukseen, jonka voivat tehdä kunnan jäsenet. Kaavoitusmenettelyä voidaan pitää sillä tavoin kansanvaltaisena, että siinä on mahdollisuus ottaa huomioon kulloinkin vallitsevat erilaiset arvostukset, odotukset ja tarpeet maankäytön suunnittelussa.

Kaavoituksen avoimuutta ja kansalaisten vaikutusmahdollisuuksia valmisteluun lisättiin edellä mainitulla rakennuslain muutoksella vuonna 1990. Laissa säädettiin viranomaisten tiedotusvelvollisuudesta, laatimisvaiheen aikaisempaa korostetummasta kuulemisveloitteesta sekä kaikkiin kuntalaisiin ulotetusta muistutuksenteko-oikeudesta. Lakia täydensi rakennusasetuksen muutos, jossa säädettiin kerran vuodessa valmisteltavasta kaavoituskatsauksesta sekä menettelytavoista kuulemisessa ja muistutuksenteossa kaavaehdotuksesta.

Kokemukset osallistumismahdollisuuksien lisäämisestä ovat myönteisiä, vaikka kaavoitusratkaisujen vastaavuutta kansalaisten odotuksiin onkin mahdoton luotettavasti mitata. Jo toteutettu kuntien omavastuinen päätöksenteko on kuitenkin välttämättä vaatinut hallinnon avoimuuden ja valvottavuuden lisäämistä.

Osallistumisen mahdollisuuksia korostavat myös hallintomenettelylaki (598/82) sekä erityisesti 1 päivänä syyskuuta 1994 voimaan tullut laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä (468/94), milloin siinä säädetty arviointi tulee sovellettavaksi kaavoituksen ohessa tai yhteydessä. Myös hallituksen esityksessä kuntalaiksi on kiinnitetty huomiota kunnan jäsenten tie-

donsaantiin ja vaikutusmahdollisuuksiin kunnan hallinnossa. Vielä on huomattava asiakirjojen julkisuutta koskevan lainsäädännön uudistaminen muun muassa asiakirjojen valmistelujulkisuuden lisäämiseksi.

Muutoksenhaku kaavoitusasioissa on säilytetty hallintoviranomaisella silloinkin, kun toimivaltaa on uskottu kunnille. Tätä on voitu perustella muun muassa valitusasioiden asiantuntevalla ja yhtenäisellä käsittelyllä siitä riippumatta, onko kyseinen kaava-asia alistettava vahvistettavaksi vai ei. Vuonna 1993 ympäristöministeriö ja lääninhallitukset ratkaisivat muutoksenhakuviranomaisina 135 lähikaavaa, joihin sisältyi yhteensä 261 valitusta. Korkeimmalle hallinto-oikeudelle tehtiin näistä 75 kaavan osalta jatkovalitus.

Edellä on selostettu kaavoitusta korvaavan poikkeusluparakentamisen laajuutta. Vuonna 1989 siirrettiin hallintolainkäytön uudistamiseen liittyen eräitä poikkeuslupia koskevien valitusasioiden käsittely ympäristöministeriölle. Vuonna 1993 ministeriö ratkaisi lääninhallitusten poikkeuslupapäätöksiin kohdistuvia valituksia 644. Keskimäärin joka toiseen hylättyyn poikkeuslupaan oli haettu muutosta valittamalla.

3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1. Kuntien itsehallinnollisen aseman vahvistaminen

Esityksen tavoitteena on vahvistaa kunnan itsehallinnollista asemaa kaavoitusta ja rakentamista koskevissa niissä asioissa, joiden vaikutusten ei voida katsoa ulottuvan kuntaa laajemmalle. Tämä toteutettaisiin luopumalla asema-, rakennus- ja rantakaavojen alistamisesta valtion viranomaisen vahvistettaviksi. Sama koskisi sellaista yleiskaavaa, jolla on oikeusvaikutuksia. Näiden kaavojen tarkoituksenmukisuuden ja kaavojen sisällölle muutoin asetettujen vaatimusten arviointi jäisi ensisijaisesti kunnan asiaksi.

Kuntien omavastuisten päätöksenteon edellytyksiä arvioitaessa on otettu huomioon myös viimeaikainen lainsäädäntökehitys. Rakennuslain vuonna 1990 voimaan tulleen muutoksen mukaan alue on kaavoitettava tai sen käyttäminen muutoin suunniteltava luonnonvarojen ja ympäristön kestävää kehitystä tukevalla ta-

valla sen mukaan kuin rakennuslaissa säädetään. Säännöksellä on merkitystä kaavoitusta koskevien oikeusohjeiden painottamisessa ja erityisesti seutu- ja yleiskaavoituksessa.

Ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain yhteydessä muutettiin myös rakennuslakia. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisesti määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset sekä yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset sekä kulttuuri- ja muut vaikutukset. Kaavaan voidaan ottaa haitallisten tai häiriötä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämiseksi tai rajoittamiseksi tarpeellisia määräyksiä. Säännös osaltaan korostaa riittävän asiantuntevan ja huolellisen kaavoituksen merkitystä.

Kunta voisi oikeusvaikutteisella yleiskaavallaan tarkentaa voimassa olevan seutukaavan ratkaisuja, mutta yleiskaava olisi myös ohjeena lähikaavojen laatimiselle. Myös muiden viranomaisten olisi huolehdittava, etteivät ne toimenpiteillään vaikeuta kunnan yleiskaavan toteuttamista. Lisäksi yleiskaavoitus rajaisi valtion viranomaisen puuttumismahdollisuutta lähikaavoitukseen. Kaupungille laissa säädetty velvollisuus laatia yleiskaava ei edellyttäisi sellaista yleiskaavaa, johon liittyy oikeusvaikutuksia.

Rakennuslain mukaisten poikkeuslupien myöntäminen siirrettäisiin pääosaltaan kunnan toimivaltaan. Poikkeamismahdollisuuksia karsittaisiin ja lupien myöntämisperusteita täsmennettäisiin. Myös tarve poiketa vanhentuneesta tai muutoin soveltumattomasta asema- tai rakennuskaavasta tulisi vähäistä poikkeamista lukuunottamatta hoitaa kaavan muutoksella.

Kaavoitusta turvaavista rakennus- ja toimenpidekielloista määrääminen ja niiden mahdollisesta jatkamisesta päättäminen siirtyisivät kunnan toimivaltaan. Rantarakentamisen ohjauksessa lisättäisiin valinnaisuutta eri ohjauksien käyttämisessä ja helpotettaisiin rantakaavoitusmenettelyä.

3.2. Valtakunnallisten ja tärkeiden seudullisten asioiden turvaaminen

Kunnan ja valtion tehtäväjako kaavoituksessa on arvioitu uudelleen. Laissa säädettäisiin asiakokonaisuuksista, jotka suuntaisivat ja rajoitsivat valtion viranomaisten toimintaa ja toi-

mivaltaa kuntien kaavoituksessa. Näiden pohjalta valtioneuvosto voisi kokoavasti käsitellä ja hyväksyä valtakunnallisiin tavoitteisiin liittyviä yleisiä suuntaviivoja.

Täsmennettyjen tavoitteiden sovittaminen alue- ja paikallistason maankäyttöön suoritetaisiin ensisijaisesti seutukaavoituksessa. Suurelta osin tämä vastaa jo vakiintunutta käytäntöä alueellisen suunnittelun hyväksikäytöstä eri hallintotasojen vuorovaikutuksen järjestämiseksi.

Seutukaavat alistettaisiin nykyiseen tapaan ympäristöministeriön vahvistettaviksi. Ehdotetuista valtakunnallisista maankäyttötavoitteista alue- ja yhdyskuntarakennetta sekä valtakunnallisesti tärkeitä virkistyskäyttömahdollisuuksia koskevat ratkaisut jo pääosiltaan sisältyvät voimassa oleviin seutukaavoihin. Vuorovaikutusta edistäisivät muun muassa seutukaavoituksen sisällön muuttuminen yleispiirteisemmäksi sekä seutukaavan käyttäminen aluetasoisien kehittämishankkeiden edistämiseksi.

Valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden turvaaminen ei edellytä keskushallinnon tasoista erityistä suunnittelua. Lähinnä olisi kysymys kokoavasta ja ajantasaisesta tietoaineksestä, joka toimisi kunnan ja valtion viranomaisten yhteydenpidon perustana. Sen varalta, että kunnan kaavoitus voisi johtaa valtiolle kuuluvien maankäyttötavoitteiden toteutuksen käymiseen kustannuksiltaan mittavaksi tai mahdolltomaksi, ehdotetaan säädettäväksi lääninhallituksen oikeudesta kieltää muun kaavan kuin seutukaavan voimaan saattaminen, jos nämä tavoitteet syrjäytettäisiin. Ympäristöministeriön asiana olisi ratkaista, pysytetäänkö kiello voimassa.

Käytännössä valtakunnalliset maankäyttötavoitteet välittyisivät kunnan kaavoitukseen laatimisvaiheen aikaisena yhteydenpitona. Laajalaisen tai muutoin merkittävän yleiskaavan laatimiseen ehdotetaan liitettäväksi kunnan, seutukaavoituksesta vastaavan kuntayhtymän sekä ympäristö-, energia- ja liikenneasioista vastaavien ja muiden valtion viranomaisten sekä tarvittaessa asianomaisten yhteisöjen neuvottelu muun muassa valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden selvittämiseksi. Voidaan arvioida, että tapaukset, joissa puuttumisoikeutta olisi tarpeen käyttää, olisivat murto-osa valtion viranomaisten nykyisin käsittelemistä kaava- ja poikkeuslupa-asioista.

3.3. Kaavoituksen sovittaminen ohjaustarpeeseen

Rakennuslain kaavoitusjärjestelmää ehdotetaan tarkistettavaksi. Kunta voisi taaja-asutuskiellon estämättä yleiskaavan nojalla sallia väljän pientalorakentamisen. Lisäksi yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä voitaisiin osoittaa maaseudun erilliset taaja-asutusalueet, joilla rakentaminen on vähäistä, ja joiden täydennysrakentaminen taaja-asutussäännöksen estämättä suoraan perustuisi rakennusluvaan.

Suunnitelmallisuutta kunnan omavastuissa päätöksenteossa lisäksi ehdotettu yleiskaavan merkityksen korostaminen. Kuntien toimintavapauden laajeneminen ja rakentamisen lisätyt ohjauskeinot perustuisivat oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan. Tällaisiin yleiskaavoihin liittyisi jo kunnan päätöksellä lähikaavoitusta ja muiden viranomaisten toimintaa ohjaava vaikutus. Lähikaavojen ja poikkeuslupien osalta ohjausvaikutuksen tulkinta jäisi kunnan asiaksi. Oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan liittyisi myös niin sanottu ehdollinen rakentamisrajoitus. Erittymällä määräyksellä yleiskaavaan voitaisiin liittää myös kunnan tai valtion välitöntä toteuttamisvastuuta merkitsevä rakentamisrajoitus, kuten nykyisinkin vahvistettaviksi alistettavissa yleiskaavoissa.

Asema- ja rakennuskaavojen sisällölle asetettavia vaatimuksia lähennettäisiin. Näiden kaavojen jääminen kunnan asiaksi myös tekee mahdolliseksi sovittaa kaava-alueen laajuus ja kaavojen tarkkuus kulloistakin tarvetta vastavaksi. Rantakaavan laatijaa koskevasta lääninhallituksen hyväksynnästä luovuttaisiin. Kaavoitettavan alueen laajuus jäisi kunnan arvioitavaksi ja ratkaistavaksi.

Kunta voisi rakennusjärjestyksessä osoittaa taaja-asutuksen lievealueita, joilla myös haja-asutuksen ohjaamiseen olisi erityistä tarvetta. Tällaisella alueella rakennusluvan käsittelyä voitaisiin kaavoituksen ja yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseksi lykätä enintään kolmeksi vuodeksi. Säännös antaisi mahdollisuuden huolehtia yhdyskuntarakenteen eheytyksestä. Lisäksi voitaisiin välttyä nykyisistä käytetyistä rakennuskielloista ja poikkeusluvista sekä rakennusjärjestyksissä olevista rakennuspaikkojen suurista kokovaatimuksista näillä alueilla.

3.4. Rakennuskieltojen ja poikkeuslupien vähentäminen

Rakennuskieltojen antamista kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pyritään vähentämään. Kunnan määräykseen perustuvan rakennus- ja toimenpidekiellon jatkumiselle asetettaisiin aikarajat. Poikkeuksena tästä olisivat rakennuskiellot asema- tai rakennuskaavan muuttamiseksi. On huomattava, että kiellot eivät välttämättä ole rakentamisen tai muun toimenpiteen esteenä. Niiden tarkoitus on antaa kunnalle mahdollisuus harkita asiaa laadittavan kaavan tavoitteiden kannalta. Kielloista poikkeaminen siirrettäisiin kunnan toimivaltaan.

Myös kaavoitusta korvaavaa poikkeusluparakentamista pyritään vähentämään. Taaja-asutuskiellon lievennysten voi olettaa johtavan siihen, että suunnitelmallinen maankäyttö aikaisempaa enemmän perustuu kunnan yleiskaavoitukseen. Myös rantarakentamisessa yleiskaavan käyttömahdollisuudet voinevat johtaa poikkeuslupien tarpeen vähenemiseen.

Rakennusluvan yhteydessä sallittavat vähäiset poikkeamiset periaatteiltaan vastaisivat voimassa olevaa lainsäädäntöä. Mahdollisuutta kaavan ja rakentamismääräysten joustavaan soveltamiseen kuitenkin lisättäisiin ja poikkeamiselle asetettaisiin nykyistä täsmällisemmät edellytykset.

Edellä esitetyt muutokset heijastavat pyrkimystä normaalimenettelyihin rakennuslain soveltamisessa. Poikkeuslupien uskomisen kuntien toimivaltaan edellyttää sen seuraamista, että kunnat asianmukaisesti huolehtivat kaavoitustehtävistään. Tätä pyritään edistämään lääninhallituksen valitusoikeudella kunnan poikkeusluparatkaisuihin.

3.5. Luonnon- ja kulttuuriarvojen vaaliminen

Esitykseen ei sisälly rantojen yleistä suojeluvyöhykettä koskevia säännöksiä. Kunnan rakennusjärjestyksen merkitystä luonnon ja maiseman huomioon ottavassa rakentamisessa ehdotetaan korostettavaksi. Samoin säädettäisiin mahdollisuudesta käyttää ensisijaisesti yleiskaavaa loma-asutuksen ohjaamisessa ranta-alueilla. Tällaisessa tapauksessa rantakaavan käsittelyä ja hyväksymistä voitaisiin lykätä yleiskaavoitusta varten viidellä vuodella. Rantakaavan tarpeellisuutta koskeva ja rakentamista

rajoittava säännös syrjäytyisi tällaista yleiskaavaa käytettäessä.

Alistamisesta luopuminen ja yleiskaavan käyttömahdollisuuksien laajeneminen edellyttävät nykyistä tarkempia oikeusohjeita yleiskaavan sisällöstä. Laissa säädettäisiin yleiskaavan sisältövaatimuksista. Lisäksi ranta-alueita käsittävän yleiskaavan sisällöstä säädettäisiin rakentamatta jäävän rannan turvaamiseksi. Myös rantakaavan sisällöstä säädettäisiin niin, että se nykyistä paremmin erottuisi pysyvän taajasuutuksen ohjaamiseksi tarkoitetuista asema- ja rakennuskaavoista.

Yleiskaavan merkitystä rakentamisen ja muun maankäytön ohjauksessa korostetaan myös sillä, että kaavan hyväksymisestä seuraisi rakennus- ja toimenpidekielto, joka olisi voimassa, kunnes kaavan hyväksymistä koskeva kunnan päätös on saanut lainvoiman. Tarkoituksena on rakennusasetuksen muutoksella ajanmukaistaa ja muutoin uudistaa asemakaavoitusta koskevia laatimissääntöjä muun muassa sosiaalisten ja ympäristöllisten näkökohtien korostamiseksi.

Rakennuksen purkamisen luvanvaraisuutta laajennettaisiin. Lupa tarvittaisiin myös asema- ja rakennuskaava-alueilla, ja sen myöntäminen voitaisiin eräissä tapauksissa lykätä ratkaistavaksi vasta kaavan muuttamisen jälkeen. Näin parannettaisiin kunnan mahdollisuutta kaavoituksella ottaa kanta rakennuksen säilyttämiseen.

Poikkeuslupan myöntämistä koskeva rajoitus, jos hankkeesta voi aiheutua merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia, säilyisi voimassa olevan lain mukaisena. Poikkeusta ei myöskään saisi myöntää, jos se merkitsee alueen tavanomaisen maankäytön muuttumista.

Laissa korostettaisiin ympäristön huomioon ottamista haja-asutusta merkitsevässä rakentamisessa. Tavoitteena on, että rakentamisen vaikutukset maisemaan ja luontoon tulisivat mahdollisimman hyvin huomioon otetuiksi. Säännös vastaa kuntien rakennusjärjestyksessä yleisesti olevaa määräystä.

3.6. Hallinnon valvottavuuden parantaminen

Kunnan ja valtion toimivaltasuhteiden järjestäminen merkitsisi päätöksentekijöiden poliittisen vastuunalaisuuden korostumista. Rakennuslainsäädännön säännökset kaavoituksessa

noudatettavasta menettelystä tarjoavat lähtökohtaisesti riittävät mahdollisuudet seurata asioiden valmistelua ja vaikuttaa siihen.

Valtion kuntiin kohdistama valvonta rajoituisi valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden toteutumiseen, seutukaavojen vahvistuskäsittelyyn, eräissä tapauksissa yleiskaavoitusta koskevaan neuvottelumenettelyyn sekä mahdollisuuteen kieltää kaavan voimaan saattaminen, jos kaavassa syrjäytettäisiin valtakunnallinen maankäyttötavoite. Myös seutukaavan keskeisten ratkaisuperiaatteiden syrjäytyminen voisi olla kaavan voimaan saattamisen esteenä. Kunnalla ja eräissä tapauksissa maanomistajalla olisi oikeus saattaa ympäristöministeriön asiasta tekemä päätös korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi.

Muutoksenhaku kaava-asioissa olisi kunnallislain mukainen. Ensimmäisenä muutoksenhakuasteena olisi lääninoikeus. Tämän ratkaisuun voitaisiin hakea muutosta korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Seutukaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haettaisiin kuitenkin muutosta alistusviranomaisena toimivalta ympäristöministeriöltä.

Poikkeuslupien osalta myös lääninhallituksella olisi muutoksenhakuoikeus. Sen tarkoituksena on huolehtia valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden turvaamisesta ja valvoa kuntien poikkeuslupakäytäntöä. Rakennuslain säännöksiin ympäristöministeriön oikeudesta määrätä kaava laadittavaksi tai muutettavaksi tehtäisiin kaavajärjestelmästä muutoin johtuvat tarkistukset.

4. Esityksen vaikutukset

Kuntien omavastuu erityisesti lähikaavoituksessa voi joutua asema- ja rakennuskaavojen laatimista ja muuttamista. Mahdollisuus käyttää yleiskaavoitusta seutukaavaratkaisujen tarkentamiseen, valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden sovittamiseen sekä taaja-asutuskiellosta poikkeamiseen lisää kaavajärjestelmän joustavuutta.

Poikkeuslupien siirtäminen kunnan toimivaltaan kuitenkin edellyttää vastuullisuutta kaavoitukseen liittyvien kunnan velvoitteiden täyttämässä. Suhteessa maanomistajiin ja kunnan jäseniin kaavoituksen avoimuus ja valvottavuus käyvät aikaisempaa tärkeämmiksi.

Suurella osalla maamme kunnista ei ole riittävää ja asiantuntevaa henkilöstöä kaavoitu-

tustoimen itsenäiseksi hoitamiseksi. Tältä osin tukeutuminen maakunnallisiin liittoihin, lääninhallituksiin ja ostopalveluihin toisesta kunnasta voinevat parantaa tilannetta. Myös kaavoituksen toteuttamiseen ja varsinkin yleiseen kaavoitussopimuskäytäntöön saattaa liittyä ongelmia kunnan ollessa yhtäältä omavastuinen julkisen vallan haltija ja toisaalta yksityisoikeudellinen sopijapuoli näissä asioissa.

Lääninhallituksen tehtävät painottuisivat ehdotuksen mukaan yleiskaavoitukseen sekä lähikaavojen ja poikkeuslupien valvomiseen erityisesti valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden kannalta. Kuntien tukeminen ja kaavoituksen edistäminen asiantuntemusta tarjoamalla käyvät keskeisiksi. Uuteen järjestelmään siirtyminen myös vaatinee pitkähkön ajan, jolloin lääninhallitusten osuus kuntiin kohdistuvassa koulutuksessa ja opastuksessa on tärkeä.

Ministeriön ja lääninhallitusten tehtävät on nykyisin jaettu osaksi alueellisesti. Lääninhallitusten voimavarojen kannalta on merkittävää, että ympäristöministeriön vastuulla olevat suuret kaupungit ja kaupunkiseudut, kuten Helsinki ja pääkaupunkiseutu, Turku ja sen eräät ympäristökunnat, Tampere, Kouvola, Mikkeli, Joensuu, Kuopio, Jyväskylä, Vaasa, Oulu ja Rovaniemi, siirtäisivät ministeriön toimivallan piiristä tehtäviltään rajatussa laajuudessa asianomaisten lääninhallitusten toimivaltaan.

Lääninhallituksissa ratkaistavien yksittäisasioiden määrä vähenisi ehdotuksen mukaan huomattavasti. Näistä lukuisimpia ovat rakennuslain mukaiset poikkeusluvut. Tämä antaa mahdollisuuden suunnata toimintaa merkittäviin maankäyttökysymyksiin ja huolehtia uusista tehtävistä, joista voidaan mainita muun muassa ympäristövaikutusten arviointimenettelyä koskevan lainsäädännön velvoitteet.

Ympäristöministeriön valmius valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden kokoamiseen ja käsittelyyn vaatii toiminnan uudelleen suuntaamista. Toiselta puolen valtakunnalliset asiat eivät kovin usein ole olleet kuntien päätösten hylkäysperusteina. Tämä selittyy yhteydenpidolla jo kaavaa laadittaessa. Seutukaavoituksen osalta ehdotetun järjestelmän käyttöönotossa ei ole ongelmia. Suurimpien kaupunkien asemakaavojen jääminen kunnan lopullisesti ratkaistaviksi ei kaavoituksen asiantuntemuksen näkökulmasta ole pulmallista.

Myös ministeriössä ratkaistavien yksittäisasioiden määrä vähenisi. Näistä lukuisimpia ovat lääninhallitusten poikkeusluvista tehdyt vali-

tukset. Ehdotetun kaavajärjestelmän käyttöön-otto edellyttää toiminnan suuntaamista valtakunnallisten ja seudullisten maankäyttötavoitteiden käsittelyyn sekä lääninhallitusten toiminnan ohjaukseen. Erityisesti muutaman vuoden kestävä siirtymäkauden aikana tilanne on vaikea, kun käsiteltävinä edelleen ovat vireillä olevat alistus- ja valitusasiat ja samanaikaisesti on luotava edellytykset uuden järjestelmän omaksumiseen ja siihen siirtymiseen.

Ensimmäisenä *muutoksenhakuviranomaisena* olisi pääsääntöisesti lääninoikeus. Tästä voi aiheutua kuntien ja valituksentekijöiden kannalta viivytystä, jollei huolehdi lääninoikeuksien riittävästä voimavaroista. Voidaan myös olettaa, että kuntiin kohdistuva kaavoituksen ohjaus muuttuisi nykyistä selkeämmin oikeustapauspohjaiseksi.

Esityksen henkilöstövaikutukset liittyvät kaavoja ja poikkeuslupia koskevien valitusten siirtymiseen hallintoviranomaiselta lääninoikeuksiin. Vuonna 1993 käsiteltyjen asioiden määrän sekä arvion niihin tarvitusta työpanoksesta pohjalta on selvitetty lääninoikeuksissa tarvittavan henkilöstön määrää. Oikeusministeriön mukaan lääninoikeudessa tarvittaisiin siirtyvien tehtävien johdosta 16—18 esittelijän työpanos. Lisäksi tarvittaisiin 11—12 tuomaria. Muutos vaikuttaisi myös toimistohenkilöstön tarpeeseen.

Lääninhallituksissa ja ympäristöministeriössä valitusasioihin käytettyä työpanosta on vaikea arvioida. Pääasiallisesti kaavoitukseen liittyvässä tehtävässä on runsaat kaksikymmentä oikeustieteen kandidaatin tutkinnon suorittanutta henkilöä. Tehtävien monipuolisuuden johdosta ei ole luotettavasti voitu selvittää, kuinka suuri osa tästä työpanoksesta käytetään yksinomaisesti valitusasioiden käsittelyyn.

Tämän esityksen yhteydessä ei ole voitu, ottaen huomioon muutokseen liittyvä siirtymävaihe, esittää mahdollisia henkilöstösiirtoja. Tarvittavan työpanoksen saaminen lääninoikeuksiin ja tähän liittyvät esitykset ovat erikseen selvitettävänä oikeusministeriön ja ympäristöministeriön kesken.

Lakiesityksen välittömät *ympäristövaikutukset* perustuvat kunnan lisättyihin mahdollisuuksiin ohjata rakentamista taajamien lähialueilla ja ranta-alueilla. Myös rakennussuojelun edellytykset asema- ja rakennuskaava-alueilla paranisivat. Yleiskaavan sekä rakennus- ja rantakaavan sisältövaatimuksia on täsmennetty ympäristön huomioon ottamiseksi kaavoituk-

nessa. Lisäksi poikkeuslupien myöntämiselle asetettaisiin nykyistä tarkemmat edellytykset. Kunnan lainsäädäntöön perustuvat keinot huolehtia ympäristön laadusta kaavoituksessa ja rakentamisen ohjauksessa paransivat.

Kaavojen alistamisesta luopuminen vähentää valtion viranomaisten mahdollisuuksia ohjata kuntien kaavoitusta ja puuttua kattavasti yksittäisiin ratkaisuihin. Käsitetykset kuntien kyvystä omavastuuseen päätöksentekoon ja ympäristön huomioon ottamiseen vaihtelevat. Toiselta puolen toteutuminen valtion viranomaisen lähiympäristön laatua koskevissa kysymyksissä on voinut etäännyttää päätöksentekijöiden vastuunalaisuutta ratkaisuistaan. Erityisesti lähikaavoituksen laatuun vaikuttaa käytettävän asiantuntemuksen lisäksi kunnan jäsenten aktiivisuus vaikuttaa edustukselliseen päätöksentekojärjestelmään.

Valtion valvonnan väheneminen voi yksittäistapauksissa johtaa erityisesti poikkeuslupiin perustuvassa rakentamisessa maankäytön suunnittelun kannalta huonoihin ratkaisuihin. Tähän on varauduttu ehdottamalla valtion viranomaiselle muutoksenhakuoikeus kunnan päätöksiin. Muutoinkin ehdotetun järjestelmän vaikutuksia voidaan arvioida vain kuntien ja valtion yhteistoiminnan onnistumisen pohjalta. Kokonaisarvioinnissa on otettava huomioon näiden kaavoituksessa vaikuttavien osapuolten toimivaltasuhteiden sellainen järjestäminen, jossa vastuu ratkaisujen sisällöstä on selkeä ja jakautuu asioiden merkityksen mukaisesti.

5. Asian valmistelu

Ympäristöministeriö asetti 9 päivänä syyskuuta 1992 työryhmän, jonka tuli 31 päivään maaliskuuta 1993 mennessä laatia ehdotuksensa maankäytön ohjauksjärjestelmän uudistamiseksi tarvittavista lainsäädännön muutoksista. Ehdotusten tuli koskea ainakin kuntien maankäyttöä koskevien päätösten valvontaa, rantarakentamisen ohjausta ja poikkeusluparakentamisen vähentämistä.

Työryhmän avuksi asetettiin 22 päivänä lokakuuta 1992 kuusi alatyöryhmää, joiden erityisaloina olivat hallinnon tehtävät ja työnjako sekä kansalaisvaikuttamisen edistäminen, seudullisen suunnittelun tehtävät ja yhdyskuntarakenteen ohjaus, taajamien ulkopuolisten aluei-

den maankäytön ohjaus, lähiympäristön ohjaus, naiset ja suunnittelu sekä muutoksenhakukysymykset.

Valmistelutyön aikana järjestettiin 16 päivänä lokakuuta 1992 laaja keskustelutilaisuus toimeksiantoon liittyvistä kysymyksistä. Lisäksi ennen työryhmän ehdotusten jättämistä järjestettiin 17 päivänä maaliskuuta 1993 eri alojen asiantuntijoiden kuuleminen tilaisuudessa, johon osallistui seitsemänkymmentä henkilöä. Työryhmä jätti ehdotuksensa ympäristöministeriölle määräaikaan mennessä. Ehdotuksiin sisältyi työryhmän jäsenistä (16) kymmenen jäsenen eriävät tai täydentävät mielipiteet.

Työryhmän ehdotuksista pyydettiin 21 päivänä toukokuuta 1993 lausunnot 98 viranomaiselta ja yhteisöltä. Saaduista lausunnoista on laadittu 11 päivänä tammikuuta 1994 päivätty yhteenvedo.

Ympäristöministeriö kutsui 17 päivänä tammikuuta 1994 kansliapäällikkö Matti Hillin selvitysmieheksi arvioimaan ja viimeistelemään esityksen rakennuslain muuttamiseksi. Selvitystyön perustana olivat edellä mainitun työryhmän ehdotukset, niistä saadut lausunnot sekä näiden pohjalta suoritettu jatkovalmistelu.

Toimeksiantoon kuului lisäksi rantojen maankäytön ohjauksen arviointi ulkomalaisomistuksen vapautumista koskevan lain (1613/92) perusteella. Myös tuli selvittää, onko ehdotusta tarkistettava luonnonsuojelua koskevien kansainvälisten sopimusten ja mahdollisen Euroopan unioniin liittymisen johdosta. Vielä tuli kehittää ehdotettua poikkeuslupajärjestelmää riittävän suunnitelmallisuuden, hyvän ympäristön ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi.

Selvitystyö tuli saada valmiiksi 28 päivään helmikuuta 1994 mennessä, mihin määräaikaan sittemmin myönnettiin jatkoaikaa 11 päivään maaliskuuta 1994 saakka. Selvitysmiehen ehdotukset rakennuslain muutostarpeista maankäytön ohjauksjärjestelmän uudistamiseksi on julkaistu ympäristöministeriön alueidenkäytön osaston muistiossa 1/1994.

Hallituksen esityksen valmistelu alkoi kesäkuussa 1994. Tätä oli edeltänyt esitykselle asetettavien tavoitteiden käsittely hallituksen piirissä. Lakiesityksen perustavoitteena on hallinnon kehittämisen ministerivaliokunnan 19 päivänä toukokuuta 1992 päivätyn kannanoton toteuttaminen. Lähtökohdiltaan esitys poikkeaa monessa suhteessa sitä edeltäneestä valmistelutyöstä. Erityistä huomiota on kiinnitetty

ministerivaliokunnan lausumaan valtakunnallisten ja tärkeiden seudullisten asioiden huomioon ottamisesta luovuttaessa kaava-asioiden alistamisesta.

Esitykselle asetettuja tavoitteita ja luonnosta rakennuslain muutokseksi esiteltiin eräiden järjestöjen koolle kutsumassa tilaisuudessa 8 päivänä syyskuuta 1994. Ehdotuksesta pyydettiin lausunto ministeriöiltä, korkeimmalta hallinto-oikeudelta, lääninhallituksilta, Maa- ja metsätaloustuottajien Keskusliitolta ja Suomen Luonnonsuojeluliitolta. Lisäksi järjestettiin 29 päivänä syyskuuta 1994 laaja kuulemistilaisuus, johon oli kutsuttu lainvalmistelun aikaisemmissa vaiheissa mukana olleita viranomaisia ja yhteisöjä. Kuulemistilaisuudessa jaettiin myös luonnos rakennusasetukseen tarvittavista muutoksista.

Ympäristöministeriöön saapui runsaat sata lausuntoa ja kannanottoa viranomaisilta, yhteisöiltä ja yksityisiltä henkilöiltä. Huomautukset ehdotuksesta koskevat uudistuksen keskeisiä tavoitteita ja ratkaisumahdollisuuksia. Ehdotusta on myös varsin yleisesti verrattu aikaisempaan valmistelutyöhön.

Muutoksenhaun siirtämistä hallintoviranomaisilta oikeusviranomaisille on arvosteltu. Tämän on sanottu merkitsevän valittajien aseman heikkenemistä. Erityisesti on kiinnitetty huomiota tarpeeseen saada lääninoikeuksiin muutoksen johdosta riittävästi resursseja ja asiantuntemusta.

Kunnan poikkeuslupatoimivallan on epäilty johtavan kaavoituksen syrjäytymiseen ja epäkohtiin järkevässä maankäytössä. Myös on arveltu valtakunnallisten tavoitteiden voivan jäädä huomiotta. Poikkeuslupiin on ehdotettu liitettäväksi eri tyyppisiä valtion valvonnan keinoja.

Kunnan ja valtion toimivaltasuhteiden on arveltu muodostuvan epäselviksi. On sanottu toiselta puolen valtion vaikutusmahdollisuuksien jäävän vähäisiksi. Toiselta puolen on epäilty kunnille jäävää harkintavaltaa valtion tavoitteiden huomioon ottamisessa. Lausunnoissa on myös käsitelty kaavojen laatimisvaiheen aikaisista yhteydenpitoa eri viranomaisten kesken.

Kaavoituksen laatuun ja kansalaisten osallistumismahdollisuuksiin on kiinnitetty erityistä huomiota. Lainsäädäntöön on toivottu lisättävän vaatimuksia, jotka kiinnittävät huomiota eri väestöryhmien tarpeisiin, vuorovaikutukseen suunnittelussa ja monipuolisen asiantuntemuksen käyttämiseen kaavoituksessa. Kun-

tien itsenäisen aseman on epäilty vaarantavan muun muassa rakennussuojelun huomioon ottamista kaavoituksessa.

Ehdotusta on tarkistettu ja täydennetty saatujen lausuntojen ja kannanottojen johdosta.

6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Esitystä valmisteltaessa on otettu huomioon kunnallislain uudistaminen. Rakennuslaissa säädettäisiin seutukaavan hyväksymistä koskevasta muutoksenhausta. Lisäksi esitys on pyritty sopeuttamaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä koskevaan uuteen lainsäädäntöön. Myös ympäristöhallintoa koskeva laaja lain uudistus on otettu huomioon. Mainittua lainsäädäntöä koskevassa hallituksen esityksessä viranomaisten tehtävät on kuitenkin esitetty voimassa olevan rakennuslain mukaisina.

Rakennuslain kaavajärjestelmää koskevat säännökset kytkeytyvät kiinteästi kaavoitusalueiden jakolain (101/60) säännöksiin kiinteistönmuodostuksen edellytyksistä. Hallituksen esitys kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamiseksi (HE 227/1994 vp.) on annettu 7 päivänä lokakuuta 1994. Uudistus liittyy kaavoitukseen muun muassa lohkomisrajoitusten ja rakennusmaan järjestelyä koskevien säännösten osalta. Lakiehdotusten yhteensovittamiseen tuleekin kiinnittää huomiota.

Luonnonsuojelulain (71/23) kokonaisuudistus on valmisteltavana. Ehdotuksen on määrä valmistua 31 päivään joulukuuta 1994 mennessä. Luonnonsuojelulaki voi olennaisesti vaikuttaa rakennuslain soveltamiseen. Rakennuslain muutosta valmisteltaessa ei ole kuitenkaan voitu ennakoida mainitun lainuudistuksen vaikutuksia.

Rakennuslain ehdotetut muutokset johtavat rakennusasetuksen uudistamiseen. Luonnos rakennusasetukseen tarvittavista muutoksista on valmisteltavana. Lisäksi tultaisiin kumoamaan ympäristöministeriön vuosina 1990 ja 1991 tekemät päätökset toimivallan siirtämisestä eräissä kaava-asioissa.

Rakennuslain osauudistus tulee ajankohtaiseksi myös kuntien rakennusvalvonnan osalta. Siinä yhteydessä voidaan ottaa huomioon hallinnon kehittämisen ministerivaliokunnan 18 päivänä marraskuuta 1994 tekemä päätös väestökirjahallinnon tietojen laadun parantamisesta rakennustietojen osalta.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotuksen perustelut

1 a §. Kunnan ja valtion toimivaltasuhteiden järjestämiseksi ehdotetaan laissa säädettäväksi valtakunnallisista maankäytön tavoitteista. Nämä on pykälän 1 momentissa koottu viideksi asiaryhmäksi. Säännös olisi perustana ja rajauksena valtion viranomaisten toimivallalle ja kuntiin kohdistuvalle ohjaukselle sen mukaan kuin laissa säädettäisiin. Tavoitteet on esitetty yleisessä muodossa, eivätkä ne sellaisinaan olisi kaavoituksen sisältöön välittömästi vaikuttavia oikeusohjeita.

Kokonaistaloudellinen ja tasapainoinen alue- ja yhdyskuntarakenne tarkoittaa taloudellista, toimivaa, luonnonvarojen käytön kannalta kestävää ja erilaisia tulevaisuuden kehittämismahdollisuuksia tarjoavaa yhdyskuntien verkostoa. Valtakunnallisesta näkökulmasta tärkeimpiä ovat 7—8 keskeisintä alue- ja yhdyskuntarakenteen vyöhykettä, joihin myös sisältyvät suurimpien kaupunkiseutujen työssäkäyntialueet.

Sellaiset yhdyskuntarakenteeseen liittyvät ratkaisut, joilla kokonaistalouden tai tasapainoisuuden kannalta ei ole valtakunnallista merkitystä, jäisivät kuntien vastattaviksi. Valtion suora vaikutus tavoitteen toteuttamiseksi olisi käytännössä harvinaista. Yleensäkin alue- ja yhdyskuntarakennetta koskevat tavoitteet voisivat välittyä lähinnä vain seutukaavoituksen kautta.

Liikenteen, energiansiirron ja yhdyskuntateknisen huollon perusjärjestelyt edellyttävät yleismaakunnallisia ja seudullisia ratkaisuja. Tällaisia liikennejärjestelyjä ovat radat, päätiet, suursatamat, syväväylät, kanavat ja lentoasemat. Energiansiirron perusjärjestelyjä ovat energian valtakunnallinen tai seudullinen siirtoverkko. Yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyvät muun muassa suurvoimaloiden sijoituspaikat sekä suurta väestömäärää palvelevat vesi- ja jätehuoltoratkaisut. Näiden suunnittelun, sijoittumisen ja toteutuksen tulee perustua myös ympäristön ja maankäytön kannalta toimiviin ratkaisuihin.

Edellä olevia perusverkkoja koskevat tavoitteet ovat eri hallinnonalojen valtakunnallisissa suunnitelmissa. Siltä osin kuin niiden ratkaisut olisivat sijoittumiseltaan yleispiirteisiä tai vaihtoehtoisia, valtakunnalliset tavoitteet tarkennettaisiin ja sovitettaisiin muuhun maankäyttöön useimmiten seutukaavoituksessa.

Kansallisten kulttuuriarvojen vaaliminen tarkoittaa arvokkaimpien rakennettujen kulttuuriympäristöjen säilyttämistä ja kehittämistä. Näistä on selvityksiä valtakunnan ja maakuntien tasolla. Kansallisten *luonnonarvojen* turvaamiseksi tärkeimmät suojeluohjelmat on jo laadittu. Toisaalta luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen asettaa uusia vaatimuksia myös maankäytön ohjaukselle. Tähän osaltaan myös liittyvät kansainväliset sopimukset, joilla on vaikutusta maankäyttöratkaisuihin. Näitäkin tavoitteita koskeva tietoa on varsin laajalti jo olemassa.

Valtakunnallisesti tärkeät luonnon virkistyskäyttömahdollisuudet liittyvät yleensä käyttäjämäärältään huomattavan tai käyttöominaisuuksiltaan poikkeuksellisen merkittävän kohteen säilymiseen. Verrattain hyvin nämä alueet on jo osoitettu voimassa olevissa seutukaavoissa.

Valtakunnan *turvallisuuteen ja maanpuolustukseen liittyvät tarpeet* vaativat yleensä aluevarauksia ja alueen käyttöä tavalla, joka voi rajoittaa myös niiden lähialueiden maankäyttöä. Näitä ovat esimerkiksi puolustusvoimien harjoitus- ja ampuma-alueet, sotilaslentokentät sekä erilaisten valvontalaitteistojen vaatimat alueet.

Kuten nykyisinkin, valtion maankäyttötavoitteiden välittyminen kunnan kaavoitukseen perustuisi kaavan laatimisvaiheen aikaiseen yhteydenpitoon. Ehdotuksen mukaan valmisteltaessa kaavaa, joka koskee valtakunnallisia maankäyttötavoitteita, kunnan olisi oltava yhteydessä maankäyttötavoitteista vastaaviin valtion viranomaisiin sen mukaan kuin rakennuslaissa ja sen nojalla asetuksessa säädetään. Keskeisenä yhteydenpidon muotona olisi 30 §:ssä ehdotettu lakisääteinen yleiskaavaneuvottelu. Asetuksella on tarkoitus säätää valtion asianomaisten viranomaisten kuulemisesta ja päätösten tiedoksi saattamisesta kaava-asioissa.

Ehdotuksen mukaan valtioneuvosto voisi kokoavasti käsitellä ja hyväksyä valtakunnallisiin tavoitteisiin liittyviä yleisiä suuntaviivoja. Näiden sovittaminen alue- ja paikallistason tavoitteisiin suoritettaisiin ensisijaisesti seutukaavoituksessa. Valtioneuvoston kannanottojen valmistelua sekä eri viranomaisten ja hallintotason vuorovaikutusta koskevat menettelysäännökset voidaan antaa asetuksella.

Esimerkkejä ehdotuksessa tarkoitetuista

suuntaviivoista ovat ympäristöministeriön rakennuslain nojalla antamat määräykset seutukaavoituksen erityisistä tarkoituseristä. Tyyppillisiä valtion toteutettavina olevia aluevaraus-tarpeita ovat yleisistä teistä annetun lain mukaiset liikenneväylät. Myös rautateiden toteuttaminen tarvittaessa lunastamalla on tähän rinnastettava. Muutoin valtion vastattaviksi voidaan katsoa esimerkiksi sähkölain tai teletoimintalain nojalla toteutettavat ylikunnalliset verkot, vaikka näiden suunnittelu, rakentaminen ja muut järjestelyt kuuluvatkin yksityisoikeudelliselle yhteisölle.

Valtakunnallisiin tavoitteisiin perustuvat suuntaviivat eivät johtaisi suoraan maanomistajaan kohdistuviin rajoituksiin. Ne eivät myöskään voisi rajoittaa muiden viranomaisten lakiin perustuvaa toimivaltaa tai välittömästi vaikuttaa maankäyttöä koskevan muun lain-säädännön soveltamiseen. Ympäristöministeriön asema suhteessa muuhun valtionhallintoon olisi tavoitteita kokoava ja yhteen sovittava. Nämä tavoitteet eivät myöskään rakennuslain nojalla johtaisi uusien suojeluohjelmien valmisteluun.

Ympäristöministeriön asiana olisi ehdotuksen mukaan valvoa valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden toteuttamista siten kuin tässä laissa säädettäisiin. Seutukaavoitusta lukuunottamatta tämä tehtävä yksittäistapauksissa kuuluisi ensisijaisesti lääninhallituksille.

4 §. Rakennuslain mukainen kaavoitus sitä täydentävine rakennuskieltoineen on verrattain raskas ja kunnalle kustannuksia aiheuttava keino taajamiin liittyvän haja-asutuksen ohjaamiseksi. Toiselta puolen tarkoituksena on säilyttää haja-asutusta merkitsevän rakennuslupakäsittelyn perustuminen laissa säädettyihin oikeudellisiin edellytyksiin. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, rakentamisen sovittaminen yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseen ja erityisesti taajamien lievealueiden kasvun hallitseminen edellyttävät nykyistä joustavampia rakentamisen ohjauskeinoja. Rakennuskiellot ja rakennusjärjestyksessä määrätty rakennuspaikan suuret vähimmäiskoot ovat voineet jopa lisätä yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Ehdotuksen mukaan taaja-asutuksen ja haja-asutuksen ero säilyisi voimassa olevan lain mukaisena. Lakiin kuitenkin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan rakennusjärjestyksessä voitaisiin osoittaa asema- ja rakennuskaava-alueisiin liittyviä lähialueita, joiden maankäytön ohjaukseen jo olevan asutuksen ja

odotettavissa olevan rakentamisen johdosta katsotaan olevan erityistä tarvetta. Tällaisella alueella rakennuslupan käsittelyä voitaisiin kaavoitukseen ja yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseen liittyvistä syistä lykätä, kuitenkin enintään kolmeksi vuodeksi. Lykkäys ei luonnollisestikaan voisi koskea rakentamista, jonka maankäytölliset edellytykset on ratkaistu poikkeusluvassa. Lupahakemus olisi edellä olevan estämättä otettava mainitun ajan kuluttua käsiteltäväksi, jos luvan hakija tätä vaatii. Käsitteily siten vaatisi hakemuksen saattamista uudelleen vireille.

Taajaman niin sanotun lievealueen raja-eräiltä osin vastaa omaksuttua käytäntöä, jossa jo muodostunut taaja-asutus on pyritty määrittämään alueellisesti. Säännös antaisi tähän oikeudellisen perustan ja poistaisi tarvetta rakentamista yleisesti rajoitettaviin järjestelyihin. Kunnalla olisi haja-asutusta merkitsevän yksittäisen lupahakemuksen käsittelyssä mahdollisuus harkita, onko sillä hetkellä edellytyksiä luvan myöntämiseen, vai olisiko hakemuksen käsittely laissa säädetyin perustein lykättävä.

5 §. Rakennuslain perussäännöksiä on suunnittelemattoman taaja-asutuksen muodostamis-kielto. Säännös ehdotetaan säilytettäväksi pykälän 1 momentissa. Vakiintunut tulkinta taaja-asutuksesta ja kunnan mahdollisuudet yksityiskohtaiseen kaavoitukseen taaja-asutuksen muodostamiseksi eivät ole sopusoinnussa. Tästä on johtunut varsin laaja poikkeuslupakäytäntö erityisesti taajamien lievealueilla ja jo muodostuneilla kaavoittamattomilla taaja-asutusalueilla.

Edellä olevan johdosta ehdotetaan taaja-asutuskieltoa tarkistettavaksi kahdella tavalla. Pykälän 2 momentin mukaan jo muodostuneella taaja-asutusalueella rakennuslupa voitaisiin myöntää oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaista väljää pientalorakentamista varten, jos yleiskaavassa on niin määrätty. Yleiskaavallisen suunnittelun tarkkuus jäisi kussakin tapauksessa erikseen päätettäväksi. Kuitenkin yleiskaavassa tulisi muun muassa naapureiden aseman ja yleensäkin kuulemismenettelyjen vaatimusten täyttymiseksi osoittaa rakennuspaikat ja rakennusten sijoittumisperiaatteet. Väljällä pientalorakentamisella on tarkoitettu lähinnä omakotityyppistä rakentamista. Siten esimerkiksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten rakentamista ei yleensä olisi pidettävä tässä tarkoitettuna rakentamisena.

Lisäksi pykälän 3 momentissa ehdotetaan

helpotettavaksi maaseudun erillisten taaja-asutusalueiden täydennysrakentamista. Tällaisilla alueilla, joilla rakentaminen on vähäistä, rakennuslupa voitaisiin taaja-asutuskiellon estämättä myöntää jo olevaa asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen. Nämä alueet ja rakennuslupien myöntämisen perusteet osoitettaisiin yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä. Lähinnä olisi kysymys rakennuspaikan kokoa, mahdollista rakentamistapaa, kunnallisteknisen huollon järjestämistä ja vastaavia seikkoja koskevien perusteiden määrittelystä. On huomattava, että säännöksen soveltamismahdollisuuteen näin osoitetuilla alueilla kuitenkin aina vaikuttaisi myös rakentamisen määrä.

Taaja-asutuskiellosta poikkeamisesta säädetäisiin ehdotetussa 132 §:ssä. Pykälässä ei ole määritelty naapuruuteen perustuvaan asianosaisuutta. Tiedottamista ja kuulemista koskevat menettelysäännökset on tarkoitus antaa rakennusasetuksessa. Talousrakennuksen erityisasema säilyisi ehdotuksessa ennallaan. Lisäksi ehdotetaan tähän yhteyteen siirrettäväksi korjausrakentamista ja rakennuksen vähäistä lisärakentamista koskeva nykyisen asetuksen säännös.

5 a §. Kunnan yleisestä poikkeamisoikeudesta ehdotetaan säädettäväksi 132 §:ssä. Tämän johdosta kunnan erityistä poikkeuslupatoimivaltaa koskeva säännös käy tarpeettomaksi. Pykälä ehdotetaan kumottavaksi.

12 §. Kuntien rakennusjärjestyksissä on vanhastaan ollut määräyksiä, jotka ovat koskeneet muun muassa rakennuksen etäisyyttä rantaviivasta ja rakennuksen korkeusasemaa sekä rakennuspaikan vähimmäiskokoa ja maiseman säilymistä rannalle rakennettaessa. Vaatimukset ovat määräytyneet paikallisista lähtökohdista. Esimerkiksi etäisyys rantaviivasta on saunarakennusta lukuunottamatta voitu määrätä 25—100 metrin suuruisiksi. Samoin on voitu muun muassa määrätä rakennuspaikaksi kellovöllisen saaren vähimmäiskoosta.

Rakennusjärjestyksen käyttämistä rantarakentamisen ohjauksessa ehdotetaan korostettavaksi. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi 2 momentti, jonka mukaan kunnan tulee rakennusjärjestystä valmisteltaessa selvittää, miltä osin rakennusjärjestykseen olisi otettava sellaisia rakennuspaikkaa ja rakennuksen sijoittumista koskevia määräyksiä, jotka ovat tarpeen vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteiden huomioon ottamiseksi ranta-alueella.

Kun rakennusjärjestykseen ei sisälly sen toteuttamista tai korvauksia koskevia velvoitteita, on katsottu, että määräysten antamisen rajoituksena on niiden kohtuullisuus. Määräykset eivät siten rantojensuojelussa voi tähdätä rakentamisen estämiseen, vaan lähinnä rakennuksen maisemallisesti otolliseen sijoittumiseen rakentamiselle asetetut muutkin vaatimukset huomioon ottaen. Suomen Kuntaliitossa on tarkoituksena aloittaa rakennusjärjestystä koskevan suosituksen uudistaminen.

20 §. Esityksessä ei ole puututtu seutukaavoitukseen sen sisällön, käsittelymenettelyn tai toimivaltasuhteiden kannalta. Rakennuslain mukainen aluetason suunnittelu voitaneen kokonaisuutena ottaa tarkasteltavaksi, kun on saatu kokemuksia kuntien omavastuisten kaavoituksen, alueiden kehittämisestä annetun lain (1135/93) ja ehdotettujen valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden soveltamisesta.

Aluetason suunnittelu on tulevaisuudessakin keskeisin väline valtakunnallisten ja tärkeiden seudullisten asioiden huomioon ottamiseksi kaavoituksessa. Tämän johdosta ehdotetaan, että seutukaavan hyväksymistä koskeva päätös voimassa olevan lain mukaisesti alistettaisiin ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Tässä yhteydessä valtion eri viranomaisten maankäyttötavoitteiden sovittaminen ja sitä koskevat kannanotot käyvät aikaisempaa merkittävämiksi.

Rakennuslain seutukaavoitusta koskevasta luvusta ehdotetaan kuitenkin kumottaviksi eräitä tarpeettomiksi käyneitä säännöksiä. Tässä pykälässä säädetty läänin seutukaavayksiköiden yhteistyö tulee nykyoloissa voida perustaa vapaaehtoisuuteen kuntayhtymien ja lääninhallituksen kesken. Pykälä ehdotetaan kumottavaksi.

21 §. Kuntien ja kuntayhtymän taloudelliset suhteet kuuluvat kuntalaissa yleisesti säädettäväksi. Vaikka kunnallislaissa ei olekaan vastavaa säännöstä, rakennuslain kyseinen pykälä ehdotetaan kumottavaksi. Eräiltä osin tämän tapaisia kysymyksiä voidaan myös pitää sopusoikeuteen kuuluvina.

23 §. Kuntayhtymän seutukaavoitusta koskevan toimintasuunnitelman laatiminen ja sen käsittely ovat ajalta, jolloin valtion tehtäviin kuului seutukaavoituksen yleinen ohjelmointi ja suuntaaminen. Pykälä ei sovellu kuntayhtymän nykyiseen asemaan ja ehdotetaan sen vuoksi kumottavaksi. Yhteydenpidosta ja tie-

dottamisesta kuntayhtymän ja valtion viranomaisten kesken voidaan tarvittaessa säätää asetuksella.

28 §. Pykälän 1 momentista ehdotetaan poistettavaksi esimerkinluontoinen luettelo yleiskaavan mahdollisista aluevarauksista.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettaviksi yleiset säännökset yleiskaavalle asetettavista vaatimuksista. Yleiskaavaa laadittaessa olisi kiinnitettävä huomiota yhdyskuntarakenteen toimivuuteen ja taloudellisuuteen, elinkeinotoiminnan ja eri väestöryhmien tarpeisiin, rakennetun ympäristön, kauniin maiseman ja luonnonarvojen vaalimiseen sekä ympäristöhaittojen välttämiseen ja vähentämiseen. Kysymys olisi yhteiskunnallisista arvostuksista, jotka kuuluvat ensisijaisesti kunnassa ratkaistaviksi. Yleiskaavan tulisi ehdotuksen mukaan myös luoda edellytykset terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön toteuttamiseen. Näiden vaatimusten täytyminen luonnollisesti riippuu siitä, millä tarkkuudella yleiskaava kulloinkin on tarpeen laatia. Kaavaa laadittaessa olisi ehdotuksen mukaan vielä kiinnitettävä huomiota liikenteen sekä yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseen.

Esityksen mukaan yleiskaavaa voitaisiin kunnan niin halutessa käyttää ensisijaisena kaavana rantarakentamisen ohjaukseen. Näissä tilanteissa rantakaavoitusta koskevat säännökset ja velvoitteet syrjäytyisivät. Ehdotuksen mukaan ranta-aluetta koskevassa yleiskaavassa olisi huolehdittava, että eri ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta. Kokemukset laaja-alaisen yleiskaavojen käyttämisestä loma-asutuksen järjestämiseksi ja soveltamiseksi rantojen suojeluun ovat myönteisiä.

Kuten voimassa olevassa laissa, yleiskaavoituksessa olisi myös otettava huomioon maanomistajan asema. Ehdotuksen mukaan kaavaa laadittaessa on pidettävä silmällä maankäytön taloudellisuutta ja sitä, ettei kaavan toteuttamisesta aiheudu maanomistajille kohtuutonta haittaa.

29 §. Pykälään ehdotetut keskeiset muutokset koskevat yleiskaavan oikeusvaikutuksia. Laissa säilyisi kunnan mahdollisuus sellaisen yleiskaavan laatimiseen, jolla suhteessa muihin kaavoihin, rakentamisen edellytyksiin ja valtion valvontaan ei olisi oikeudellista vaikutusta. Tällaista yleiskaavaa voimassa olevan lain mukaisesti kuitenkin koskisi, mitä 53 §:n 1 momentissa on säädetty lunastamisen perusteista.

Pykälän 1 momentin mukaan yleiskaava voitaisiin laatia ja hyväksyä myös oikeusvaikutteisena. Tällöin kaavaan olisi otettava asiaa määräys. Oikeusvaikutteinen yleiskaava olisi ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asema- ja rantakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi kaupungissa. Viranomaisten olisi suunniteltavaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista.

Lisäksi 2 momentin mukaan oikeusvaikutteista yleiskaava koskisi, mitä 26 §:n 3 momentissa on säädetty seutukaavan syrjäytymisestä sekä vastaavasti 27 §:n 1 momentissa kaavan toteuttamiseen ja maanomistajan oikeusasemaan liittyvistä järjestelyistä. Tällaiseen yleiskaavaan voitaisiin myös ottaa 31 §:ssä tarkoitettu määräys, joka koskee kaavasta johtuvaa rakentamisrajoitusta. Kunnan hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava vastaisi siten voimassa olevan lain mukaiseen vahvistettuun yleiskaavaan liittyviä oikeudellisia vaikutuksia maankäytön ohjauksessa ja rakentamisessa.

Yleiskaava ei olisi pykälän 4 momentin mukaan voimassa asema- ja rantakaava-alueella. Sama koskisi 119 §:n säännöksen nojalla myös rakennuskaavoja.

30 §. Kunnanvaltuuston hyväksymästä oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta johtuisi, että seutukaava ei olisi voimassa yleiskaava-alueella. Toiselta puolen yleiskaava olisi oikeudellisestikin ohjeena lähikaavojen laatimiselle. Tämän johdosta valtion valvontaa yleiskaava-alueen asema- ja rakennuskaavoitukseen voidaan tuntuvasti keventää.

Edellä esitetyn vuoksi ehdotetaan, että laaja-alaisen tai muutoin merkittävän yleiskaavan hyväksyminen edellyttäisi laissa säädettyä neuvottelua, jossa olisivat mukana seutukaavoituksesta vastaavan kuntayhtymän, ympäristö-, liikenne ja energia-asioista vastaavien sekä muiden asianomaisten valtion viranomaisten sekä tarvittaessa mainittuja toimialoja edustavien yhteisöjen edustajat. Tässä selvitetäisiin, onko kaavaa laadittaessa otettu huomioon mahdolliset valtakunnalliset maankäyttötavoitteet, seutukaavan vaikutus ja kaavan toteuttamisvastuun mahdollinen jakautuminen. Menettely vastaisi erältä osin vahvistettavaksi alistettavan yleiskaavan laatimisessa jo noudatettua käytäntöä.

Neuvottelun järjestämisen tarpeesta ja siinä

sovellettavasta menettelystä säädettäisiin tarkemmin asetuksella. Olennaista on, että neuvottelussa esitetyt tosiseikat ja kannanotot kirjataan ja ne liitetään kaavaehdotuksen käsitteilyyn kunnassa.

32 §. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatimisen tai muuttamisen ajaksi mahdollinen rakennuskielto ehdotetaan siirrettäväksi kunnan toimivaltaan. Rakennuskiellon enimmäiskesto rajattaisiin kymmeneksi vuodeksi. Lisäksi säädettäisiin asema- ja rakennuskaavoitusta vastaavasti mainitun yleiskaavan hyväksymiseen liittyvästä rakennuskiellosta, joka jatkuisi, kunnes hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Pykälään on myös tehty sanamuotoa koskevia korjauksia.

38 a §. Ehdotuksen mukaan asemakaavan vahvistettavaksi alistamisesta luovuttaisiin. Tämän johdosta pykälä ehdotetaan kumottavaksi.

42 §. Pykälän 2 ja 3 momentin säännöksiin asemakaavoituksen turvaamiseksi olevista rakennuskielloista ehdotetaan tehtäviksi muutokset, jotka johtuvat näiden kaavojen alistusmenettelyn poistamisesta. Rakennuskiellon jatkaminen ehdotetaan siirrettäväksi kunnan toimivaltaan. Kunnan määräämän rakennuskiellon enimmäiskesto kaava-alueen laajentamiseksi olisi kuusi vuotta. Rajoitus ei siten koskisi jo kaavoitettuja alueita. Pykälään on myös tehty sanamuotoa koskevia korjauksia.

42 a §. Pykälän säännökset purkamisen ja käyttötarkoituksen muuttamisen luvanvaraisuudesta ovat vuodelta 1973. Tuolloin rakennusuojelua koskevat säännökset olivat puutteelliset. Lisäksi Helsingin ja eräiden muiden vanhastaan kaavoitettujen kaupunkien ongelmana oli hallitsematon asuntojen muuttuminen toimistoiksi kaupunkikeskustoissa.

Kuntien omavastuinen päätöksenteko lähi-kaavoituksessa vaatii rakennusuojelun edellytysten parantamista. Kuten nykyisessä laissa, rakennuksen tai sen osan purkamiseen alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi, tarvittaisiin rakennuslautakunnan tai sen tehtäviä hoitavan kunnan toimielimen lupa. Purkamislupa voitaisiin myöntää, jos se ei haittaa kunnan pyrkimystä rakennuksen suojelemiseen kaavoituksella eikä kaavoituksen muuta toteuttamista.

Asemakaava-alueen rakennuksia on voitu purkaa ennen kuin kysymys rakennuksen säilyttämisestä on ratkaistu kaavoituksessa. Ehdotuksen mukaan myös asemakaava-alueella olevan rakennuksen purkamiseen tarvittaisiin

lupa. Alueella, jonka asemakaavaa on pidettävä ilmeisen vanhentuneena, lupahakemus voitaisiin lykätä ratkaistavaksi asemakaavan muutoksen jälkeen, kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi. Näin parannettaisiin kunnanvaltuuston mahdollisuutta kaavoituksen yhteydessä ottaa kanta rakennusten säilyttämiseen.

Ehdotuksen mukaan rakennusjärjestyksessä voitaisiin määrätä ilmoitusmenettelystä ehdotetun luvanvaraisuuden sijasta. Käyttötarkoituksen muutoksen kaavallisista edellytyksistä voidaan säätää sitä muutoinkin koskevien rakennusasetuksen 50 ja 121 §:n yhteydessä.

47 §. Pykälän 1 momentin sanamuotoa ehdotetaan muutettavaksi alistamisesta luopumisen johdosta.

95 §. Rakennuskaavoitus on sisällöltään lähentynyt asemakaavoitusta. Muutoinkin rakennuskaavoitusta koskevat oikeusohjeet perustuvat maaseutukuntien oloihin ja rakentamisen ohjaukseen rakennuslain säätämisen aikoihin.

Pykälän 2 momentti ehdotetaan muutettavaksi siten, että asemakaavan sisältöä koskevia 34 §:n oikeusohjeita noudatettaisiin soveltuvin osin myös rakennuskaavaa laadittaessa. Tämän johdosta pykälän 3 momentti käy tarpeettomaksi ja ehdotetaan kumottavaksi.

97 a §. Ehdotuksen mukaan rakennuskaavan vahvistettavaksi alistamisesta luovuttaisiin. Tämän johdosta pykälä ehdotetaan kumottavaksi.

100 §. Rakennuskaavoitukseen liittyvään rakennuskieltosäännöstöön ehdotetaan tehtäviksi muutokset, jotka johtuvat näiden kaavojen alistusmenettelyn poistamisesta. Pykälän 2 ja 3 momenttiin ehdotetut muutokset vastaavat 42 §:ään asemakaavoituksen osalta ehdotettuja muutoksia.

100 a §. Ehdotettu säännös purkamisen luvanvaraisuudesta rakennuskaava-alueella ja alueella, joka on rakennuskiellossa rakennuskaavan laatimista varten, vastaa 42 a §:ssä asemakaavoituksen osalta ehdotettua muutosta.

117 §. Pykälän 1 momentista ehdotetaan poistettaviksi virheellisiksi käyneet viittaukset rakennuslain eräisiin säännöksiin. Pykälän 2 momentti ehdotetaan tarpeettomana poistettavaksi.

122 §. Hajarakentaminen maaseudulla vaikuttaa näkyvästi ympäristöön. Maaseutukuntien rakennusjärjestystä koskevassa suosituksessa vuodelta 1989 on määrätty rakentamisen

ympäristöön sopeutumisesta. Tästä ehdotetaan nyt säädettäväksi lain tasolla.

Rakentamisessa olisi mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä vaalittava luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä. Lisäksi rakennettaessa ranta-alueilla tai avoimeen maastoon tulisi erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värytykseen. Ehdotetut säännökset eivät merkitsisi rakennuspaikan sopivaisuutta koskevaa harkintaa, vaan rakennuksen ympäristön kannalta otollista sijoittamista rakennuspaikalla.

Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen olisi rakentamisen ehdotuksen mukaan sopeuduttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien ja värytyksen puolesta. Rakennuspaikalla rakennusten tulisi muodostaa ympäristökuvaltaan sopuuhintainen kokonaisuus.

Edellä olevat säännökset antaisivat kunnalle hajarakentamisessa nykyistä paremmat mahdollisuudet vaatia rakennussuunnittelulta esteettisten ja ympäristöllisten vaikutusten riittävä huomioon ottamista.

123 §. Edellä ehdotettu 122 §:n säännös kuuluu maaseutukuntien haja-asutusta koskevaan lukuun. Rakennuslain säätämisaikana kaupunkien rakentamisen ajateltiin pääosaltaan perustuvan asemakaavoitukseen.

Ehdotuksen mukaan, mitä 14 luvussa on säädetty, koskisi myös kaupunkikuntien haja-asutusta. Kuntamuotoeroista luopuminen ja kaavajärjestelmän yhtenäistäminen vaatisivat rakennuslainsäädännön kokonaistarkistusta, eivätkä ole toteutettavissa tällä osauudistuksella.

123 a §. Rantakaavojen sisällöstä ehdotetaan säädettäväksi pykälän 3 momentissa. Kaavaa laadittaessa olisi otettava huomioon vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet sekä kaulin maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen. Kaavoitettavan alueen laajuutta sekä rakentamisen ja muun maankäytön sopeutumista rantamaisemaan ja naapurialueiden maankäytön järjestämiseen koskeva säännös säilyisi voimassa olevan lain mukaisena. Lisäksi olisi ehdotuksen mukaan kiinnitettävä huomiota ympäristöhaittojen välttämiseen ja vähentämiseen sekä huolehdittava, että ranta-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Rantakaavoituksen sisältöä koskevat oikeus-

ohjeet korostaisivat tämän kaavan eroavuutta pysyvään asumiseen liittyvistä ja taaja-asutuksen järjestämistä tarkoittavista asema- ja rakennuskaavoista.

123 b §. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi sanamuotoa koskevia korjauksia. Esityksen yhtenä tavoitteena on edistää yleiskaavoitusta ranta-alueiden suunnittelussa. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että rantakaavan tarpeellisuus ei tällöin olisi esteenä rakentamiselle. Ehdotuksen mukaan rakennuslupa voitaisiin rantakaavan tarpeellisuutta koskevan säännöksen estämättä myöntää myös oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiseen tavanomaiseen loma-asutukseen, jos yleiskaavassa on niin määrätty.

Rantakaavan tarpeellisuutta koskeva harkinta ehdotetaan pykälän 3 momentissa siirrettäväksi valtion viranomaisilta kunnanhallituksen toimivaltaan. Pykälän 4 momentin sanamuoto on tarkistettu edellä ehdotetun muutoksen johdosta. Kuulemisesta johtuvat kustannukset tulisivat kunnan vastattaviksi. Pykälään on lisäksi tehty sanamuotoa koskevia korjauksia.

123 c §. Pykälän 2 momentissa ehdotetaan luovuttavaksi ympäristöministeriön tai lääninhallituksen asiaksi säädetystä rantakaavan laatijan hyväksymisestä. Säännöksen tarkoituksena on ollut valvoa rantakaavan laatijan pätevyyttä ja samalla likimääräisesti rajata rantakaavoitettava alue. Asetuksella säädettäisiin asema- ja rakennuskaavoitusta vastaavasti rantakaavan laatijan yleisestä pätevyydestä ja kunnan asemasta pätevyyttä harkittaessa.

Ehdotuksen mukaan kunnan olisi, ennen kuin rantakaavaa ryhdytään laatimaan, hyväksyttävä kaavoitettava alue. Hyväksyminen voitaisiin evätä, jos alue ei täytä sen laajuudelle 123 a §:n 3 momentissa säädettyjä edellytyksiä.

123 d §. Ehdotuksen mukaan rantakaavan vahvistettavaksi alistamisesta luovuttaisiin.

Maanomistajan oikeus saada rantakaava hyväksytyksi säilyisi lähtökohdiltaan voimassa olevan lain mukaisena. Pyrkimys yleiskaavoituksen edistämiseen rantarakentamisen ohjauksessa kuitenkin vaatii säännöksen tarkistamista. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan rantakaavoitusta ja kaavan käsittelyä voitaisiin lykätä, jos kunta on päättänyt kyseistä ranta-aluetta koskevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatimisesta.

Edellä esitetty ei kuitenkaan saisi merkitä maanomistajan oikeusaseman heikentymistä rantakaavoituksen käyttämisessä. Tämän

vuoksi ehdotetaan, että tällöinkin haja-asutusta merkitsevän rantakaavan hyväksyminen olisi otettava käsiteltäväksi, mikäli yleiskaavaa ei ole hyväksytty viiden vuoden kuluessa rantakaavan käsittelyn lykkäystä koskevan päätöksen tekemisestä.

Vahvistettavaksi alistamisesta luovuttaessa ehdotetaan, että rantakaavoituksen kustannusten jakamisesta tarvittaessa määrättäisiin kaavan hyväksymisen yhteydessä. Pykälään on myös tehty sanamuotoa koskevia korjauksia.

123 f §. Pykälän 5 momenttia ehdotetaan muutettavaksi rantakaavan vahvistettavaksi alistamisesta luopumisen johdosta.

124 a §. Toimenpidekiellon määrääminen oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatimisen tai muuttamisen ajaksi ehdotetaan siirrettäväksi kunnan toimivaltaan. Kiellon enimmäiskesto olisi kymmenen vuotta. Säännökseen ehdotetaan myös lisättäväksi 32 §:ää vastaavasti toimenpidekiellon jatkuminen yleiskaavan hyväksymisen jälkeen, kunnes hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Muutoin pykälän 3 momenttiin on tehty sanamuotoa koskevia korjauksia.

126 §. Suurelta osin valtakunnalliset maankäyttötavoitteet voisivat toteutua seutukaavoituksen välityksin. Myös kunnan yleiskaavoitukseen liittyisi menettely, jolla varmistetaan tiedonsaanti eri hallintotasojen näkemyksistä ja intresseistä kaavoituksessa. Kuitenkin on tilanteita, joissa seutu- tai yleiskaavojen puuttuminen tai vanhentuneisuus vaativat kunnan ja valtion suhteiden järjestämistä myös lähikaavoituksessa. Ehdotetun säännöksen merkitys olisi lähinnä ennaltaehkäisevä.

Valtion viranomainen voisi puuttua kunnan kaavoitukseen kolmessa tapauksessa. Lääninhallitus voisi pykälän 1 momentin mukaan kieltää muun kaavan kuin seutukaavan voimaan saattamisen, jos kaavassa olisi syrjäytetty 1 a §:ssä tarkoitettu, valtion toteutettavaksi kuuluva tai muutoin sen vastattavaksi katsottava valtakunnallinen maankäyttötavoite tai kaava ilmeisesti estäisi mainitun tavoitteen toteuttamisen.

Lääninhallituksella olisi vastaava oikeus myös silloin, kun kaava johtaisi voimassa olevan seutukaavan keskeisten ratkaisuperiaatteiden syrjäytymiseen ja seutukaavoituksesta vastaava kuntayhtymä olisi tehnyt esityksen kaavan voimaan saattamisen kieltämisestä. Ensisijaisesti kunnan asiana olisi harkita, miten seutukaavan ohjausvaikutusta eri tilanteissa

olisi tulkittava yleiskaavaa tai asema-, rakennus- ja rantakaavaa laadittaessa.

Rakennuslain 26 §:n 1 momentin on katsottu sallivan kaavoituksen mittakaavallisesta tarkentumisesta johtuvat poikkeamat seutukaavaan. Samoin, erityisesti yleiskaavoituksessa on voitu perustellusta syystä tarkistaa seutukaavoituksessa tehtyjä ratkaisuja. Sen sijaan seutukaavan keskeisten periaatteiden syrjäytymisen ei voisi perustua alemmantasoiseen kaavoitukseen. Ehdotuksen mukaan asiaa koskeva harkinta kuuluisi seutukaavoituksesta vastaavalle kuntayhtymälle.

Lisäksi puuttumisoikeutta voitaisiin käyttää sillä perusteella, että kaavaratkaisu ilmeisesti voi olla vaaraksi niiden terveydelle tai turvallisuudelle, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Perustana säännökselle on muun muassa 19 päivänä elokuuta 1994 annettu laki ympäristövahinkojen korvaamisesta (737/94). Esimerkkeinä tilanteista, joita säännös voisi koskea, ovat kaavan laatiminen terveydellistä vaaraa merkitsevälle melualueelle tai maaperältään saastuneelle alueelle, jonka maamassoja ei ole vaihdettu. Edellä olevalla tavalla rajattu puuttumisoikeus ei merkitsisi valtion viranomaisen oikeutta riitauttaa ratkaisujen yleistä tarkoituksenmukaisuutta.

Täytäntöönpanon kieltämistä koskeva päätös olisi viipymättä saatettava ympäristöministeriön käsiteltäväksi. Tämän asiana olisi ratkaista, pysytetäänkö kiello kokonaan tai joltakin osalta tässä pykälässä säädetyin perustein voimassa. Alueella, jota kiello koskee, olisi voimassa rakennuskiello ja 124 a §:ssä tarkoitettuja toimenpiteitä koskeva kiello, josta ei saisi myöntää poikkeusta. Tämän tarkoituksena olisi turvata asian käsittely siinäkin tapauksessa, että kaavaan ei kohdistuisi valituksia.

Kun kiello olisi saanut lainvoiman, ehdotuksen mukaan kaavan hyväksymistä koskeva kunnan päätös siltä osin sekä tähän pykälään perustuvat rakennus- ja toimenpidekiello raukeisivat. Ympäristöministeriön ratkaisuun voitaisiin hakea muutosta korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Maanomistajan oikeudesta hakea muutosta haja-asutusta merkitsevässä rantakaavoituksessa säädettäisiin 139 §:ssä.

Ehdotettu puuttumisoikeus ei koskisi voimassa olevan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisia asema-, rakennus- tai rantakaavoja. Täytäntöönpanon kieltämisessä sovellettavasta menettelystä säädettäisiin tarkemmin asetukset-

la. Sen yhteydessä voidaan myös täsmentää valtion vastattaviksi katsottavia valtakunnallisia maankäyttötavoitteita.

127 §. Pykälän 2 ja 3 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi muiden kaavojen kuin seutukaavan alistamisesta luopumisesta johtuvat korjaukset.

132 §. Ehdotuksessa on rakennuslain poikkeamistilanteet koottu yhdeksi pykäläksi. Näihin liittyvät menettelylliset säännökset annettaisiin rakennusasetuksessa. Keskeisenä periaatteena on, että toimivalta poikkeuslupienkin osalta siirrettäisiin kunnalle.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin poikkeusluvan yleisistä edellytyksistä. Poikkeamiseen olisi oltava erityisiä syitä ja se voisi koskea vain yksittäistapausta. Käytössä olleesta alueellisesta poikkeusluvasta siten luovuttaisiin. Poikkeaminen voisi koskea rakentamisen edellytyksiin liittyviä säännöksiä ja määräyksiä. Tämän johdosta lainsäädännön menettelylliset, viranomaisvelvoitteista säättävät, pätevyyttä koskevat, rakennustuotteiden kelpoisuuteen liittyvät ja muut vastaavat säännökset eivät voisi olla poikkeamisen kohteina.

Ensimmäinen poikkeuslupasäännös koskisi poikkeamista 5 §:n 1 momentissa säädetystä suunnittele mattoman taaja-asutuksen kiellosta. Poikkeaminen olisi mahdollista vain, jos saman pykälän 2 ja 3 momentti eivät tule sovellettaviksi. Tällä on tavoiteltu taaja-asutuskie lla joustavuuden toteutumista ensisijaisesti mainittujen lainkohtien nojalla. Poikkeamisen edellytyksenä olisi, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa alueen kaavoitukselle tai yhdyskuntateknisen huollon järjestämiselle. Tämä edellytys ei luonnollisestikaan tee mahdolltomaksi kiinteistökohtaisia yhdyskuntateknisen huollon järjestelyjä. Lisäksi asiaa harkittaessa olisi otettava huomioon 6 §:n 1 momentin säännös kohtuuttoman suurien kustannuksien vaativan taikka terveellisyyskannalta tai muutoin sopimattoman alueen käyttämisestä.

Toinen poikkeuslupasäännös koskisi poikkeamista 123 a §:n 1 momentissa säädetystä rantakaavan laatimisvelvollisuudesta loma-asutusta varten. Poikkeamisen edellytyksenä olisi, että alueelle yleiskaavassa tai muutoin osoitetaan jäävän riittävästi yhtenäistä rakentamattomaa rantaa eikä rakentaminen vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. Lisäksi olisi huolehdittava, ettei poikkeaminen merkittävästi haittaa rantaa-alueen maankäytön järjestämistä yleiskaavoituksella tai rantakaavalla.

Yksityisen maanomistajan oikeus saada 56 §:ssä, 70 §:n 1 momentissa ja 110 §:ssä säädetty kunnan tai valtion lunastus- tai korvausvelvollisuus voimaan perustuu hänen mahdollisuuteensa hakea poikkeusta kaavan rakentamisrajoituksesta. Lunastus- tai korvausvelvollisuus syntyy, kun hakemus poiketa kaavasta on lainvoimaisesti hylätty. Tämän johdosta ehdotetaan, että yksityisellä maanomistajalla mainituissa tilanteissa olisi oikeus hakea poikkeusta yleiskaavan sekä asema-, rakennus- tai rantakaavan rakentamisrajoituksesta. Poikkeus voitaisiin myöntää vain, mikäli kunnan tai valtion vastattavaksi tarkoitettua kaavaratkaisua ei enää olisi pidettävä ajankohtaisena ja kaavan muuttamiselle tai kumoamiselle katsotaan olevan oikeudelliset edellytykset. Kun tässä tarkoitettu poikkeus voisi koskea myös valtion etuja ja kun sen myöntämiselle muutoinkin on oltava painavat perusteet, hakemuksen ratkaisijana ehdotuksen mukaan olisi lääninhallitus.

Kaavoitusta korvaavaa poikkeuslupaa ei ehdotuksen mukaan saisi myöntää, jos sen tarkoituksesta hankkeesta todennäköisesti aiheutuisi merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Säännös vastaa ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain säättämisen yhteydessä säädettyjä rakennuslain muutoksia. Poikkeaminen ei myöskään saisi merkitä alueen tavanomaisen maankäytön olennaista muuttamista. Tällä rajoituksella on tahdottu turvata kaavoituksen ensisijaisuus kooltaan suurehkoja tai maankäyttöön olennaisesti vaikuttavia hankkeita toteutettaessa.

Asetuksella säädettäisiin naapureiden sekä tarvittavien viranomaisten kuulemisesta tässä pykälässä tarkoitettua poikkeusta käsiteltäessä. Tarkoituksena on laajentaa kuultavien piiriä sekä pidentää kuulemiselle asetettua määräaika. Poikkeusluvan hakijan velvollisuus vastata kuulemisen kustannuksista olisi voimassa olevan lain mukainen.

132 a §. Rakennusluvan yhteydessä sallittavat poikkeamat on koottu erilliseksi pykäläksi. Ehdotuksen mukaan näitä olisivat poikkeaminen rakennuskiellosta, jos tarpeen ei ole saada muuta poikkeusta.

Lisäksi voitaisiin merkitykseltään vähäisissä kohdin poiketa yleiskaavan tai asema-, rakennus- tai rantakaavan rakentamisrajoituksesta, mikäli näin edistetään ympäristöön sopeutuvaa rakentamista. Samoin voitaisiin poiketa rakennussuunnittelulle asetetuista teknisistä ja vastaavista määräyksistä, mikäli poikkeaminen ei

merkitse rakennussuunnittelua koskevien olen-
naisten vaatimusten syrjäytymistä. Näistä on
säädetty rakennusasetuksen 9 a luvussa. Lisä-
edellytyksenä viimeksi mainituissa tapauksissa
olisi, ettei poikkeaminen merkittävästi vaikuta
naapurien asemaan. Ehdotetut säännökset ra-
kennusluvan yhteydessä mahdollisista poikke-
uksista vastaavat voimassa olevan lain periaate-
ita. Niiden nojalla voitaisiin kuitenkin nykyistä
joustavammin poiketa esimerkiksi vanhentuneesta
asemakaavasta.

Tilapäisen rakennuksen erityisasema säilytet-
täisiin. Samalla kuitenkin rajattaisiin rakennus-
luvan myöntämisperusteita näissä tapauksissa.
Ehdotuksen mukaan rakennuslupa voitaisiin
myöntää pykälän 2 momentissa säädetyn edel-
lytyksin asema- tai rakennuskaavan estämättä
sellaista tilapäistä rakennusta varten, joka ei
merkittävästi vaikuta ympäristöön. Tilapäisen
rakennuksen määrittely vastaisi erin tarkistuk-
sin voimassa olevaa lakia.

Asetuksella on tarkoitus säätää naapurien
kuulemisesta tässä pykälässä tarkoitetuissa ra-
kennuslupa-asioissa.

137 a §. Rakennuslakiin vuonna 1973 lisätty
säännös joustavasta toimivallan siirtämisestä
käy ehdotettujen muutosten johdosta tarpeet-
tomaksi. Pykälä ehdotetaan kumottavaksi.

137 b §. Pykälään ehdotetaan tehtäväksi sa-
namuotoa koskevia korjauksia. Lisäksi ehdote-
taan säädettäväksi, että muussa laissa tai ase-
tuksessa olevat säännökset vahvistetusta yleis-
kaavasta koskisivat tämän lain mukaista oikeus-
vaikutteista yleiskaavaa.

Yleiskaavoitus on erityisesti viime vuosina
vilkastunut. Maassamme on lukuisasti sellaisia
maankäyttöratkaisuiltaan ajanmukaisia yleis-
kaavoja, joihin voisivat sopia tässä laissa sää-
detyt oikeusvaikutukset. Ehdotuksen mukaan
kunta voisi siinä järjestyksessä kuin yleiskaav-
an laatimisesta säädetään, päättää, että aikai-
semmin hyväksytyä tai vahvistettua yleiskaavaa
koskee, mitä tässä laissa säädetään oikeus-
vaikutteisesta yleiskaavasta. Näin voitaisiin
välttää liian raskaalta menettelyltä sovitettaessa
aikaisempaa yleiskaavoitusta ehdotettuun kaa-
voitusjärjestelmään.

137 d §. Pykälä ehdotetaan tarpeettomana
kumottavaksi.

138 §. Poikkeuslupia koskevassa muutoksen-
haussa noudatettaisiin muun muassa rakennus-
luvan osalta säädettyä menettelyä. Poikkeuslu-

vasta valitettaessa valitusaika olisi kuitenkin 30
päivää päätöksen tiedoksisaamisesta.

Myös lääninhallitukselle ehdotetaan annetta-
vaksi valitusoikeus poikkeuslupaa koskevasta
päätöksestä. Lääninhallitus voisi hakea muu-
tosta kunnan 132 §:n 1—3 momentin nojalla
antamaan päätökseen sillä perusteella, että
poikkeuksen tarkoittama hanke merkitsisi 1
a §:ssä säädetyn valtakunnallisen maankäyttö-
tavoitteen syrjäytymistä tai sen toteuttamisen
estymistä. Sama koskisi kunnan päätöstä, jos
poikkeuslupa olisi muutoin myönnetty vastoin
laissa sille säädettyjä edellytyksiä. Lääninhalli-
tuksen muutoksenhakuoikeus antaisi mahdolli-
suuden valvoa kunnan poikkeuslupakäytäntöä.

138 a §. Muissa kuin rakennuslupaa koske-
vissa asioissa muutoksenhaku perustuisi kun-
nallislain säännöksiä. Ensimmäisenä muutok-
senhakuviranomaisena olisi siten lääninoikeus.
Kyseinen pykälä, jonka mukaan muutosta ha-
ettaisiin muun muassa kaava-asioissa ja kun-
nan myöntämissä poikkeuslupa-asioissa hallin-
toviranomaiselta, ehdotetaan kumottavaksi.

139 §. Ehdotuksen mukaan valitusviranomai-
sena muissa kuin 138 §:ssä säädettyissä asioissa
olisi lääninoikeus, jonka ratkaisuun voitaisiin
hakea muutosta korkeimmalta hallinto-oikeu-
delta. Tästä poikkeuksena olisi seutukaavan
hyväksymistä koskeva päätös, johon haettaisiin
muutosta alustusviranomaisena toimivalta ym-
päristöministeriöltä.

Kaavoja koskevat valitukset kohdistuvat
usein vain johonkin osaan kaava-alueesta. Py-
kälässä ehdotetaan säädettäväksi, että kaavan
hyväksymistä koskeva kunnan päätös voitaisiin
valituksen johdosta kumota myös vain kaava-
alueen siltä osalta, johon valitusten voidaan
katsoa kohdistuvan. Säännös osaltaan voisi
liittyä 141 §:n 2 momentissa säädettyyn kunnan
oikeuteen määrätä kaava riidattomilta osin
voimaan, vaikka siitä olisi valitettu.

Pykälässä ehdotettu maanomistajan oikeus
hakea muutosta ympäristöministeriön 126 §:ssä
ehdotettuun päätökseen kaavan voimaan saat-
tamisen kieltämisestä perustuu hänen oikeu-
teensa saada muuta kuin taaja-asutusta tarkoitta-
va rantakaava hyväksytyksi.

Kaavan hyväksymistä koskevasta kunnan
päätöksestä voitaisiin valittaa myös samoilla
perusteilla, jotka olisivat perustana 126 §:ssä
ehdotetulle kaavan voimaan saattamisen kiel-
tämislle. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kaa-
van hyväksymistä koskevasta kunnan päätök-
sestä tehty valitus voitaisiin ratkaista vasta,

kun kaavan voimaan saattamista koskeva kielto olisi ratkaistu ja saanut lainvoiman.

143 §. Kaavoitusmääräystä koskevaan pykälään ehdotetaan tehtäväksi kaavojen alistamisesta luopumisesta johtuvat muutokset. Samalla supistettaisiin ja täsmennettäisiin perusteita, joiden nojalla kaava saatetaan määrätä laadittavaksi tai muutettavaksi. Tähän pykälään perustuen ei voida, kuten ei voimassa olevaan lain nojalla, määrätä laadittavan kaavan sisällöstä.

Siirtymäsäännökset. Lain voimaan tullessa ympäristöministeriössä ja lääninhallituksessa vireillä olevissa alistus- ja valitusasioissa noudatettaisiin voimassa olevan lain säännöksiä.

Aikaisemman lain aikana hyväksytyä tai vahvistettua yleiskaavaa koskisi, mitä yleiskaavasta on säädetty voimassa olevassa laissa.

Yleiskaava voitaisiin hyväksyä tässä laissa säädetyllä tavalla oikeusvaikutteisena myös, jos ennen lain voimaantuloa järjestetyn 125 §:n 2 momentissa tarkoitettun kuulemisen yhteydessä kaava on ilmoitettu alistettavaksi vahvistettavaksi.

Kunnan oikeus lykätä muun kuin taaja-asutusta merkitsevän rantakaavan käsittelyä ja hyväksymistä yleiskaavan laatimisen johdosta ei koskisi tällaista rantakaavaa, joka on asianmukaisesti laadittu ja jätetty kunnan käsiteltäväksi ennen lain voimaantuloa.

Lain voimaan tullessa voimassa olevia rakennus- ja toimenpidekieltoja voitaisiin näiden kieltojen enimmäiskestoja koskevien säännösten estämättä jatkaa enintään viidellä vuodella lain voimaantulosta.

2. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan vuoden 1995 aikana mahdollisimman pian sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 16 päivänä elokuuta 1958 annetun rakennuslain (370/58) 5 a, 20, 21, 23 § ja 38 a §, 95 §:n 3 momentti, 97 a §, 137 a, 137 d ja 138 a § sekä 143 §:n 3 ja 5 momentti,

sellaisina kuin ne ovat, 5 a § osittain muutettuna 19 päivänä elokuuta 1994 annetulla lailla (769/94), 20 ja 21 § sekä 143 §:n 3 momentti 9 päivänä elokuuta 1968 annetussa laissa (493/68), 23 § 12 päivänä tammikuuta 1990 annetussa laissa (26/90), 38 a ja 97 a § 17 päivänä elokuuta 1990 annetussa laissa (696/90), 95 §:n 3 momentti 18 päivänä tammikuuta 1985 annetussa laissa (61/85), 137 a § muutettuna mainituilla 2 päivänä heinäkuuta 1973 ja 17 päivänä elokuuta 1990 annetuilla laeilla, 137 d § 21 päivänä heinäkuuta 1977 annetussa laissa (580/77), 138 a § muutettuna mainituilla 17 päivänä elokuuta 1990 ja 19 päivänä elokuuta 1994 annetuilla laeilla sekä 143 §:n 5 momentti 19 päivänä syyskuuta 1969 annetussa laissa (626/69),

muutetaan 5, 28, 29, 30, 32 §, 42 §:n 2 ja 3 momentti, 42 a §, 47 §:n 1 momentti, 95 §:n 2 momentti, 100 §:n 2 ja 3 momentti, 100 a ja 117 §, 123 a §:n 3 momentti, 123 b §, 123 c §:n 2 momentti, 123 d §, 123 f §:n 5 momentti, 124 a §:n 3 momentti, 126 §, 127 §:n 2 ja 3 momentti, 132, 132 a ja 137 b §, 138 §:n 1 momentti, 139 § sekä 143 §:n 1, 2 ja 7 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat, 5 § muutettuna mainitulla 19 päivänä syyskuuta 1969 annetulla lailla, 2 päivänä heinäkuuta 1973 annetulla lailla (588/73), mainitulla 17 päivänä elokuuta 1990 annetulla lailla ja 10 päivänä kesäkuuta 1994 annetulla lailla (469/94), 28 § mainitussa 9 päivänä elokuuta 1968 annetussa laissa, 29 § muutettuna mainituilla 9 päivänä elokuuta 1968 ja 17 päivänä elokuuta 1990 annetuilla laeilla, 30 § muutettuna mainituilla 9 päivänä elokuuta 1968 ja 19 päivänä syyskuuta 1969 annetuilla laeilla, 32 §, 42 §:n 3 momentti, 124 a §:n 3 momentti ja 137 b § mainitussa 17 päivänä elokuuta 1990 annetussa laissa, 42 §:n 2 momentti muutettuna mainituilla 2 päivänä heinäkuuta 1973 ja 17 päivänä elokuuta 1990 annetuilla laeilla, 42 a ja 100 a § 25 päivänä elokuuta 1975 annetussa laissa (674/75), 100 §:n 2 momentti muutettuna 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetulla lailla (250/66) sekä mainituilla 2 päivänä heinäkuuta 1973 ja 17 päivänä elokuuta 1990 annetuilla laeilla, 100 §:n 3 momentti mainitussa 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetussa laissa, 117 § muutettuna mainitulla 21 päivänä heinäkuuta 1977 annetulla lailla ja 8 päivänä maaliskuuta 1991 annetulla lailla (503/91), 123 a §:n 3 momentti, 123 b §, 123 c §:n 2 momentti, 123 d §, 123 f §:n 5 momentti ja 143 §:n 1 momentti mainitussa 19 päivänä syyskuuta 1969 annetussa laissa, 127 §:n 2 momentti 9 päivänä joulukuuta 1983 annetussa laissa (929/83), 127 §:n 3 momentti mainitussa 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetussa laissa, 132 § muutettuna mainituilla 17 päivänä elokuuta 1990, 10 päivänä kesäkuuta 1994 ja 19 päivänä elokuuta 1994 annetuilla laeilla, 132 a § mainitussa 2 päivänä heinäkuuta 1973 annetussa laissa, 138 §:n 1 momentti 9 päivänä kesäkuuta 1989 annetussa laissa (557/89), 139 § muutettuna 10 päivänä maaliskuuta 1989 annetulla lailla (245/89) ja mainitulla 17 päivänä elokuuta 1990 annetulla lailla ja 143 §:n 7 momentti 24 päivänä heinäkuuta 1981 annetussa laissa (556/81), sekä

lisätään lakiin uusi 1 a §, 4 §:ään uusi 3 momentti, 12 §:ään, sellaisena kuin se on muutettuna mainituilla 9 päivänä kesäkuuta 1989 ja 17 päivänä elokuuta 1990 annetuilla laeilla, siitä viimeksi mainitulla lailla kumotun 2 momentin tilalle uusi 2 momentti, mainitulla 19 päivänä elokuuta 1994 annetulla lailla kumottujen 122 ja 123 §:n tilalle uusi 122 ja 123 § sekä 138 §:ään, sellaisena kuin se on muutettuna mainituilla 9 päivänä kesäkuuta 1989 ja 17 päivänä elokuuta 1990 annetuilla laeilla, uusi 3 momentti seuraavasti:

1 a §

Kaavoituksessa ja maankäytön muussa järjestämisessä huomioon otettavia valtakunnallisia maankäyttötavoitteita ovat:

- 1) kokonaistaloudellinen ja tasapainoinen alue- ja yhdyskuntarakenne;
- 2) toimivat liikenteen, energiansiirron ja yhdyskuntateknisen huollon perusjärjestelyt;

3) kansallisten kulttuuri- ja luonnonarvojen vaaliminen;

4) valtakunnallisesti tärkeiden luonnon virkistyskäyttömahdollisuuksien turvaaminen; sekä

5) huolehtiminen turvallisuuteen ja maanpuolustukseen liittyvistä tarpeista.

Valmisteltaessa kaavaa, joka koskee valtakunnallisia maankäyttötavoitteita, kunnan on oltava yhteydessä maankäyttötavoitteista vastaaviin valtion viranomaisiin sen mukaan kuin tässä laissa ja sen nojalla asetuksessa säädetään.

Valtioneuvosto voi kokoavasti käsitellä ja hyväksyä valtakunnallisiin tavoitteisiin liittyviä yleisiä suuntaviivoja. Nämä sovitetaan alue- ja paikallistason tavoitteisiin ensisijaisesti seutu-kaavoituksessa.

Ympäristöministeriö valvoo valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden toteuttamista siten kuin tässä laissa säädetään.

4 §

Rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa asema- ja rakennuskaava-alueisiin liittyviä lähialueita, joiden maankäytön ohjaukseen jo olevan asutuksen ja odotettavissa olevan rakentamisen johdosta katsotaan olevan erityistä tarvetta. Tällaisella alueella rakennuslupan käsittelyä voidaan kaavoitukseen ja yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseen liittyvistä syistä lykätä, kuitenkin enintään kolmeksi vuodeksi. Lupa-hakemus on mainitun ajan kuluttua otettava käsiteltäväksi, jos hakija tätä vaatii.

5 §

Taaja-asutukseen saa käyttää ainoastaan asema-, rakennus- tai rantakaavoitettua aluetta.

Taaja-asutusalueella rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää yleiskaavan mukaista väljää pientalorakentamista varten, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on niin määrätty.

Maaseudun erillisellä taaja-asutusalueella, jolla rakentaminen on vähäistä, voidaan rakennuslupa myöntää jo olevaa asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen. Nämä alueet ja rakennuslupien myöntämisen perusteet osoitetaan yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä.

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

koskee enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen korjaamista uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla tai sen vähäistä lisärakentamista.

12 §

Valmisteltaessa rakennusjärjestystä kunnan tulee selvittää, miltä osin siihen on otettava sellaisia rakennuspaikkaa ja rakennuksen sijoitumista koskevia määräyksiä, jotka ovat tarpeen vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteiden huomioon ottamiseksi ranta-alueella.

28 §

Kaupungin yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnittelun perustaksi on laadittava yleiskaava, joka sisältää pääpiirteet alueiden käyttämisestä eri tarkoituksiin.

Yleiskaavaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota yhdyskuntarakenteen toimivuuteen ja taloudellisuuteen, elinkeinotoiminnan ja eri väestöryhmien tarpeisiin, rakennetun ympäristön, kauniin maiseman ja luonnonarvojen vaalimiseen sekä ympäristöhaittojen välttämiseen ja vähentämiseen. Yleiskaavan tulee luoda edellytykset terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön toteuttamiseen. Kaavaa laadittaessa on myös kiinnitettävä huomiota liikenteen sekä yhdyskuntateknisen huollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen. Ranta-alueella koskevassa yleiskaavassa on lisäksi huolehdittava, että eri ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Kaavaa laadittaessa on pidettävä silmällä maankäytön taloudellisuutta ja sitä, ettei kaavan toteuttamisesta aiheudu maanomistajille kohtuutonta haittaa.

Yleiskaavaan voidaan sisällyttää alueiden käyttämistä koskevia määräyksiä, jotka katsotaan tarpeellisiksi aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*yleiskaavamääräykset*).

29 §

Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Jos yleiskaavaan on otettu asiasta määräys, tällaista kaavaa koskee, mitä 2 ja 3 momentissa säädetään (*oikeusvaikutteinen yleiskaava*). Kaava voidaan hyväksyä myös vaiheittain.

Oikeusvaikutteinen yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asema- ja ranta-kaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi kaupungis-

sa. Viranomaisten on suunnitellensa alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta huolehdittava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta mainitun yleiskaavan toteuttamista.

Mitä 26 §:n 3 momentissa säädetään yleiskaavan vaikutuksesta, koskee vain oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Lisäksi tällaista yleiskaavaa koskee, mitä 27 §:n 1 momentissa säädetään seutukaavan vaikutuksesta rakentamiseen ja rakennusluvan käsittelyyn. Jäljempänä 31 §:ssä tarkoitettu määräys voidaan ottaa vain oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan.

Yleiskaava ei ole voimassa asema- tai ranta-kaava-alueilla.

30 §

Ennen laaja-alaista tai muutoin merkittävää yleiskaavaa koskevan ehdotuksen valmistumista tulee järjestää kunnan, seutukaavoituksesta vastaavan kuntayhtymän, ympäristö-, liikenne- ja energia-asioista vastaavien sekä muiden asianomaisten valtion viranomaisten ja tarvittaessa mainittuja toimialoja edustavien yhteisöjen neuvottelu sen selvittämiseksi, onko kaavaa laadittaessa otettu huomioon mahdolliset valtakunnalliset maankäyttötavoitteet, seutukaavan vaikutus ja kaavan toteuttamista koskevien velvoitteiden mahdollinen jakautuminen.

Edellä 1 momentissa säädetyn neuvottelun tarpeesta ja menettelystä säädetään tarkemmin asetuksella.

32 §

Kunta voi oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatimisen tai muuttamisen ajaksi määrätä alueelle rakennuskiellon enintään viiden vuoden ajaksi. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää kieltoaikaa enintään viidellä vuodella. Rakennuskielto on myös voimassa alueella, jolle on hyväksytty mainittu yleiskaava tai sen muutos, kunnes hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

42 §

Rakennuskielto on voimassa rakennuskorttelissa tai sen osassa, jolle ei ole hyväksytty tonttijakoa, sekä tontilla, jota ei ole merkitty tonttirekisteriin. Sama koskee aluetta, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä ja jolle kunta on määrännyt rakennuskiellon. Lisäksi rakennuskielto on voimassa alueella, jolle on

hyväksytty asemakaava tai sen muutos, kunnes hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Asemakaavan laatimista tai muuttamista varten tarkoitettu rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kuusi vuotta.

42 a §

Asemakaava-alueella ja alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi, rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa.

Purkamislupa voidaan myöntää, jos se ei häiritse kunnan pyrkimystä rakennuksen suojelemiseen kaavoituksella eikä kaavoituksen muuta toteuttamista. Alueella, jonka asemakaavaa on pidettävä ilmeisen vanhentuneena, lupahakemus voidaan lykätä ratkaistavaksi asemakaavan muutoksen jälkeen, kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi.

Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä ilmoitusmenettelystä tässä pykälässä säädetyn luvanvaraisuuden sijasta.

47 §

Milloin asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kaupunki saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, erotuttamalla sen itselleen sillä tavoin, kuin siitä erikseen säädetään.

95 §

Rakennuskaavaa laadittaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 34 §:ssä säädetään asemakaavasta.

100 §

Rakennuskielto on voimassa alueella, jolla rakennuskaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä ja jolle kunta on määrännyt rakennuskiellon. Sama koskee aluetta, jolle on hyväksytty rakennuskaava tai sen muutos, kunnes hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Rakennuskaavan laatimista tai muuttamista varten tarkoitettu rakennuskielto on voimassa

enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kuusi vuotta.

100 a §

Rakennuskaava-alueella ja alueella, jolla on voimassa rakennuskielto rakennuskaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi, rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa.

Purkamislupa voidaan myöntää, jos se ei haittaa kunnan pyrkimystä rakennuksen suojelemiseen kaavoituksella eikä kaavoituksen muuta toteuttamista. Alueella, jonka rakennuskaavaa on pidettävä ilmeisen vanhentuneena, lupahakemus voidaan lykätä ratkaistavaksi rakennuskaavan muutoksen jälkeen, kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi.

Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä ilmoitusmenettelystä tässä pykälässä säädetyn luvanvaraisuuden sijasta.

117 §

Alueella, jolle kunnanvaltuusto on päättänyt laadittavaksi asemakaavan, sovelletaan, mitä kaupungista säädetään II ja IV osastossa.

122 §

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä vaalittava luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnesiintymiä. Rakennettaessa ranta-alueella tai avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.

Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sopeuduttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien ja väriytyksen puolesta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

123 §

Mitä tässä luvussa säädetään, koskee myös kaupungin haja-asutusta.

123 a §

Rantakaavaa laadittaessa on otettava hu-

mioon vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet sekä kauniin maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen. Kaavoitettavan alueen tulee tarkoituksenmukaisen suunnittelullisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi olla riittävän laaja. Suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja naapurialueiden maankäytön järjestämiseen. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota ympäristöhaittojen välttämiseen ja vähentämiseen sekä huolehdittava, että ranta-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

123 b §

Rakennusluvan myöntävän viranomaisen on huolehdittava, ettei uudisrakennusta rakenneta ranta-alueelle ennen kuin rantakaava on hyväksytty, jos kaavaa tämän luvun säännösten mukaisesti on pidettävä tarpeellisena.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää:

1) yleiskaavan mukaiseen tavanomaiseen loma-asutukseen, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on niin määrätty;

2) maa- ja metsätaloutta, kalastusta ja poronhoitoa palvelevan rakennuksen rakentamiseen; sekä

3) jo olevaan asuntoon tai maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen.

Jos syntyy epätietoisuutta siitä, onko alueelle laadittava rantakaava, on 1 momentissa mainitun viranomaisen ennen rakennusluvan myöntämistä siirrettävä asia tältä osin kunnanhallituksen ratkaistavaksi. Kunnanhallitus voi muutoinkin ottaa ratkaistavakseen kysymyksen rantakaavan tarpeellisuudesta.

Ennen rantakaavan tarpeelliseksi toteavan päätöksen antamista tulee niille, joiden etua tai oikeutta päätös voi koskea, varata tilaisuus tulla asiassa kuulluksi. Kuulemisessa noudatetaan 125 §:n 1 momentissa säädettyä menettelyä, jollei henkilökohtaista tiedoksiantoa asianosaisille pidetä sopivampana.

123 c §

Ennen kuin rantakaavaa ryhdytään laatimaan, kunnan on hyväksyttävä kaavoitettava alue. Hyväksyminen voidaan evätä, jos alue ei täytä sen laajuudelle 123 a §:n 3 momentissa säädettyjä edellytyksiä.

123 d §

Rantakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Maanomistajalla on oikeus saada rantakaava viivytyksettä hyväksytyksi, jos se on laadittu tässä laissa säädetyllä tavalla eikä kysymys ole 4 §:ssä tarkoitettun taaja-asutuksen muodostamisesta. Rantakaavoitusta ja kaavan käsittelyä voidaan kuitenkin lykätä, jos kunta on päättänyt tai päättää kyseistä ranta-aluetta koskevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatimisesta. Tällöinkin edellä mainitun rantakaavan hyväksyminen on otettava käsiteltäväksi, jos yleiskaavaa ei ole hyväksytty viiden vuoden kuluessa rantakaavoituksen lykkäystä koskevan päätöksen tekemisestä.

Jos kunta on ottanut rantakaavan laatimisen tehtäväkseen eikä tästä aiheutuvien kustannusten suorittamisesta ole sovittu, voidaan kaavan hyväksymistä koskevassa päätöksessä määrätä perusteet, joiden mukaisesti kustannukset jaetaan maanomistajien kesken. Perusteiden on oltava kohtuullisissa suhteissa kaavasta maanomistajille koituvan hyötyyn. Jos kaavassa on osoitettu 123 a §:n 4 momentissa tarkoitettuja yleisiä alueita, on kuntaan tai, milloin alue on katsottava osoitetuksi valtion tarkoituksiin, tähän vastaavasti sovellettava, mitä edellä säädetään maanomistajasta. Tässä tarkoitettut kustannukset voidaan periä siinä järjestyksessä kuin julkisten saatavien perimisestä ulosottoimin säädetään.

123 f §

Maanomistajalla tai muulla oikeuden haltijalla ei ole rantakaavan hyväksymisen jälkeen oikeutta käyttöoikeuden luovuttamisesta johtuvaan korvaukseen luovuttamansa rakennuspaikan osalta, ellei oikeudesta tällaisen korvauksen saamiseen ole luovutuskirjassa nimenomaisesti mainittu.

124 a §

Kunta voi oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatimisen tai muuttamisen ajaksi määrätä alueelle toimenpidekiellon enintään viiden vuoden ajaksi. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää kieltoaikaa enintään viidellä vuodella. Toimenpidekielto on myös voimassa alueella, jolle on hyväksytty mainittu yleiskaava tai sen muutos, kunnes hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

126 §

Lääninhallitus voi kieltää tässä laissa tarkoitettun muun kaavan kuin seutukaavan voimaan saattamisen siltä osin kuin:

1) kaavassa syrjäytettäisiin 1 a §:ssä tarkoitettu, valtion toteutettavaksi kuuluva tai muutoin sen vastattavaksi katsottava valtakunnallinen maankäyttötavoite tai kaava ilmeisesti estäisi mainitun tavoitteen toteuttamisen;

2) kaava johtaisi seutukaavan keskeisten ratkaisuperiaatteiden syrjäytymiseen ja seutukaavoituksesta vastaava kuntayhtymä on tehnyt esityksen kaavan voimaan saattamisen kieltämisestä; tai

3) kaavaratkaisu sijaintinsa, ympäröivän alueen maankäytön tai muiden vastaavien seikkojen johdosta ilmeisesti olisi toteutettuna vaaraksi niiden terveydelle tai turvallisuudelle, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin se vaikuttaisi.

Täytäntöönpanon kieltämistä koskeva päätös on viipymättä saatettava ympäristöministeriön käsiteltäväksi, jonka asiana on ratkaista, pysytetäänkö kiello kokonaan tai joltakin osalta tässä pykälässä säädettyin perustein voimassa. Alueella, jota kiello koskee, on voimassa rakennuskielto ja 124 a §:ssä säädettyjä toimenpiteitä koskeva kiello, josta ei saa myöntää poikkeusta. Kun täytäntöönpanon kieltämistä koskeva päätös on saanut lainvoiman, kaavan hyväksymistä koskeva kunnan päätös siltä osin sekä tässä pykälässä säädetty rakennus- ja toimenpidekiello raukeavat.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei sovelleta oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiseen asema-, rakennus- tai rantakaavaan.

Täytäntöönpanon kieltämisessä sovellettavasta menettelystä säädetään tarkemmin asetuksella.

127 §

Seutukaavaan voidaan sitä vahvistettaessa tehdä oikaisunluonteisia korjauksia. Vahvistettavaan seutukaavaan voidaan lisäksi seutukaavoituksesta vastaavan kuntayhtymän liittohallituksen suostumuksella tehdä vähäisiä muutoksia. Muutoksen johdosta on kuultava niitä, joiden etua tai oikeutta muutos välittömästi koskee.

Päätös, jolla seutukaava on hyväksytty, voidaan jättää myös osittain vahvistamatta.

132 §

Kunta voi erityisestä syystä, mikäli ratkaisu

ei vaikeuta seutukaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan toteuttamista, yksittäistapauksessa myöntää poikkeuksen tässä laissa tai sen nojalla säädetyistä tai määrätyistä rakentamisen edellytyksiä koskevista säännöksistä ja määräyksistä sen mukaan kuin 2 ja 3 momentissa säädetään.

Taaja-asutusta koskevasta 5 §:n 1 momentin säännöksestä kunta voi, mikäli saman pykälän 2 ja 3 momentti eivät tule sovellettaviksi, myöntää poikkeuksen, jos tästä ei aiheudu huomattavaa haittaa alueen kaavoitukselle tai yhdyskuntateknisen huollon järjestämiselle. Asiaa harkittaessa tulee lisäksi ottaa huomioon 6 §:n 1 momentin säännös sopimattoman taaja-asutuksen muodostamisesta.

Rantakaavoitusta koskevasta 123 a §:n 1 momentin säännöksestä kunta voi myöntää poikkeuksen, jos alueelle yleiskaavassa tai muutoin osoitetaan jäävän riittävästi yhtenäistä rakentamatonta ranta-alueetta eikä rakentaminen vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. Lisäksi on huolehdittava, ettei poikkeaminen merkittävästi haittaa ranta-alueen maankäytön järjestämistä yleiskaavoituksella tai rantakaavalla.

Lääninhallituksen asiana on ratkaista yksityisen maanomistajan 58 §:n 1 momentissa, 70 §:n 4 momentissa tai 110 §:n 4 momentissa tarkoitettu hakemus poiketa kaavan rakentamisrajoituksesta. Poikkeus voidaan myöntää vain, jos kunnan tai valtion vastattavaksi tarkoitettua kaavaratkaisua ei ole pidettävä ajankohtaisena ja kaavan muuttamiselle tai kumoamiselle katsotaan olevan oikeudelliset edellytykset.

Edellä 1—3 momentissa tarkoitettua poikkeusta ei kuitenkaan saa myöntää, jos se merkitsee alueen tavanomaisen maankäytön olennais- ta muuttumista tai poikkeuksessa tarkoitettua hankkeesta todennäköisesti aiheutuu merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

Naapureiden sekä tarvittavien viranomaisten kuulemisesta tässä pykälässä tarkoitettua poikkeusta käsiteltäessä säädetään asetuksella. Poikkeuslupan hakija vastaa kuulemisesta kunnalle aiheutuvista kustannuksista, jotka voidaan periä hakijalta siinä järjestyksessä kuin julkisten saatavien perimisestä ulosottoihin säädetään.

132 a §

Rakennuslupa voidaan myöntää rakennuskiellosta poiketen, jos rakentamiseen ei ole

tarpeen saada 132 §:ssä tarkoitettua poikkeusta eikä rakentaminen vaikeuta alueen kaavoitusta tai kiinteistönmuodostusta.

Rakennuslupan yhteydessä voidaan merkitykseltään vähäisissä kohdin poiketa yleiskaavan taikka asema-, rakennus- tai rantakaavan rakentamisrajoituksesta sekä rakentamiselle asetetuista teknisistä ja näitä vastaavista vaatimuksista, jos näin edistetään ympäristöön sopeutuvaa rakentamista eikä poikkeaminen merkitse rakennussuunnittelua koskevien olennais- ten vaatimusten syrjäytymistä tai vaikuta merkittävästi naapurien asemaan.

Rakennuslupa voidaan edellä 2 momentissa säädetyin edellytyksin myöntää asema- tai rakennuskaavan estämättä enintään viiden vuoden ajaksi sellaista tilapäistä rakennusta varten, joka ei merkittävästi vaikuta maankäyttöön tai ympäristöön. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakennustapa, käyttötarkoitus ja arvo huomioon ottaen on tarkoitettu olemaan paikallaan enintään viisi vuotta.

137 b §

Mitä tässä laissa tai muussa laissa tai asetuksessa säädetään vahvistetusta asema-, rakennus- tai rantakaavasta, koskee vastaavasti kunnan hyväksymää mainittua kaavaa. Mitä muussa laissa tai asetuksessa säädetään vahvistetusta yleiskaavasta, koskee vastaavasti tämän lain mukaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Kunta voi siinä järjestyksessä kuin yleiskaavan laatimisesta säädetään, päättää, että aikaisemmin hyväksyttyä tai vahvistettua yleiskaavaa koskee, mitä tässä laissa säädetään oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta.

138 §

Tämän lain taikka sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten perusteella annettua rakennuslautakunnan päätöksestä sekä 132 §:n 1—3 momentissa tarkoitettua poikkeuslupaa, tonttijaon hyväksymistä ja kadun tai rakennuskaavatien yleiseen käyttöön luovuttamista koskevasta päätöksestä saa valittaa lääninoikeuteen. Valitusaika on 14 päivää päätöksen tiedoksisaamisesta. Poikkeusluvasta valitetaessa mainittu valitusaika on kuitenkin 30 päivää.

Lääninhallituksella on oikeus hakea muutosta kunnan 132 §:n 1—3 momentin nojalla antamaan päätökseen sillä perusteella, että poikkeuksessa tarkoitettu hanke merkitsisi 1

a §:ssä tarkoitetun valtakunnallisen maankäytötavoitteen syrjäytymistä tai sen toteuttamisen estymistä. Sama koskee mainittua kunnan päätöstä, jos poikkeuslupa on muutoin myönnetty vastoin laissa sille säädettyjä edellytyksiä.

139 §

Kunnan viranomaisen muuhun kuin 138 §:ssä säädettyyn päätökseen haetaan muutosta siten kuin kunnallislaissa säädetään. Valitus seutukaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tehdään kuitenkin ympäristöministeriölle.

Kaavan hyväksymistä koskeva kunnan päätös voidaan valituksen johdosta kumota myös vain kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten voidaan katsoa kohdistuvan.

Maanomistajalla on oikeus hakea muutosta ympäristöministeriön 126 §:ssä säädetyn päätöksen johdosta, jos mainittuun pykälään perustuva kielto koskee rantakaavaa, jossa ei ole kysymys 4 §:ssä tarkoitetun taaja-asutuksen muodostamisesta.

Kaavan hyväksymistä koskevasta kunnan päätöksestä tehty valitus voidaan ratkaista vasta, kun 126 §:ssä säädetty kaavan voimaan saattamista koskeva kielto on ratkaistu ja saanut lainvoiman.

143 §

Jos asema- tai rakennuskaavasta taikka sen puuttumisesta aiheutuu huomattavaa haittaa maankäytön järjestämiselle kunnassa, ympäristöministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa kaavan tai sen muutoksen hyväksymistä koskeva päätös on tehtävä. Sama koskee vastaavasti oikeusvaikutteista yleiskaavaa, rakennusjärjestystä ja tonttijakoa.

Mikäli seutukaavoituksesta vastaava kuntayhtymä ei täytä sille tässä laissa säädettyä

velvollisuutta seutukaavan laatimiseen, ympäristöministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa seutukaavan tai sen muutoksen hyväksymistä koskeva päätös on tehtävä ja alistettava vahvistettavaksi.

Kun ympäristöministeriö on 1 momentin nojalla antanut määräyksen kaavan laatimisesta tai muuttamisesta, määräyksessä tarkoitettula alueella on voimassa rakennuskielto ja 124 a §:ssä tarkoitettu toimenpidekielto.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Tämän lain voimaan tullessa ympäristöministeriössä ja lääninhallituksessa vireillä olevissa alistus- ja valitusasioissa noudatetaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Aikaisemman lain aikana hyväksytyä tai vahvistettua yleiskaavaa koskee, mitä yleiskaavasta on säädetty tämän lain voimaan tullessa voimassa olleissa säännöksissä.

Yleiskaava voidaan hyväksyä tässä laissa säädetyllä tavalla oikeusvaikutteisena myös, jos ennen lain voimaantuloa järjestetyn 125 §:n 2 momentissa tarkoitetun kuulemisen yhteydessä kaava on ilmoitettu alistettavaksi vahvistettavaksi.

Kunnan oikeus lykätä 123 d §:n 2 momentissa tarkoitetun rantakaavan käsittelyä ja hyväksymistä ei koske ennen lain voimaantuloa asianmukaisesti laadittua ja kunnan käsiteltäväksi jätettyä tällaista rantakaavaa.

Tämän lain voimaan tullessa voimassa olevaa 32, 42 ja 100 §:ssä sekä 124 a §:n 3 momentissa tarkoitettua kieltoa voidaan sen enimmäiskestoa koskevien säännösten estämättä jatkaa enintään viidellä vuodella lain voimaantulosta.

Helsingissä 30 päivänä marraskuuta 1994

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Ministeri *Pirjo Rusanen*

Laki

rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 16 päivänä elokuuta 1958 annetun rakennuslain (370/58) 5 a, 20, 21, 23 § ja 38 a §, 95 §:n 3 momentti, 97 a §, 137 a, 137 d ja 138 a § sekä 143 §:n 3 ja 5 momentti,

sellaisina kuin ne ovat, 5 a § osittain muutettuna 19 päivänä elokuuta 1994 annetulla lailla (769/94), 20 ja 21 § sekä 143 §:n 3 momentti 9 päivänä elokuuta 1968 annetussa laissa (493/68), 23 § 12 päivänä tammikuuta 1990 annetussa laissa (26/90), 38 a ja 97 a § 17 päivänä elokuuta 1990 annetussa laissa (696/90), 95 §:n 3 momentti 18 päivänä tammikuuta 1985 annetussa laissa (61/85), 137 a § muutettuna mainituilla 2 päivänä heinäkuuta 1973 ja 17 päivänä elokuuta 1990 annetuilla laeilla, 137 d § 21 päivänä heinäkuuta 1977 annetussa laissa (580/77), 138 a § muutettuna mainituilla 17 päivänä elokuuta 1990 ja 19 päivänä elokuuta 1994 annetuilla laeilla sekä 143 §:n 5 momentti 19 päivänä syyskuuta 1969 annetussa laissa (626/69),

muutetaan 5, 28, 29, 30, 32 §, 42 §:n 2 ja 3 momentti, 42 a §, 47 §:n 1 momentti, 95 §:n 2 momentti, 100 §:n 2 ja 3 momentti, 100 a ja 117 §, 123 a §:n 3 momentti, 123 b §, 123 c §:n 2 momentti, 123 d §, 123 f §:n 5 momentti, 124 a §:n 3 momentti, 126 §, 127 §:n 2 ja 3 momentti, 132, 132 a ja 137 b §, 138 §:n 1 momentti, 139 § sekä 143 §:n 1, 2 ja 7 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat, 5 § muutettuna mainitulla 19 päivänä syyskuuta 1969 annetulla lailla, 2 päivänä heinäkuuta 1973 annetulla lailla (588/73), mainitulla 17 päivänä elokuuta 1990 annetulla lailla ja 10 päivänä kesäkuuta 1994 annetulla lailla (469/94), 28 § mainitussa 9 päivänä elokuuta 1968 annetussa laissa, 29 § muutettuna mainituilla 9 päivänä elokuuta 1968 ja 17 päivänä elokuuta 1990 annetuilla laeilla, 30 § muutettuna mainituilla 9 päivänä elokuuta 1968 ja 19 päivänä syyskuuta 1969 annetuilla laeilla, 32 §, 42 §:n 3 momentti, 124 a §:n 3 momentti ja 137 b § mainitussa 17 päivänä elokuuta 1990 annetussa laissa, 42 §:n 2 momentti muutettuna mainituilla 2 päivänä heinäkuuta 1973 ja 17 päivänä elokuuta 1990 annetuilla laeilla, 42 a ja 100 a § 25 päivänä elokuuta 1975 annetussa laissa (674/75), 100 §:n 2 momentti muutettuna 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetulla lailla (250/66) sekä mainituilla 2 päivänä heinäkuuta 1973 ja 17 päivänä elokuuta 1990 annetuilla laeilla, 100 §:n 3 momentti mainitussa 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetussa laissa, 117 § muutettuna mainitulla 21 päivänä heinäkuuta 1977 annetulla lailla ja 8 päivänä maaliskuuta 1991 annetulla lailla (503/91), 123 a §:n 3 momentti, 123 b §, 123 c §:n 2 momentti, 123 d §, 123 f §:n 5 momentti ja 143 §:n 1 momentti mainitussa 19 päivänä syyskuuta 1969 annetussa laissa, 127 §:n 2 momentti 9 päivänä joulukuuta 1983 annetussa laissa (929/83), 127 §:n 3 momentti mainitussa 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetussa laissa, 132 § muutettuna mainituilla 17 päivänä elokuuta 1990, 10 päivänä kesäkuuta 1994 ja 19 päivänä elokuuta 1994 annetuilla laeilla, 132 a § mainitussa 2 päivänä heinäkuuta 1973 annetussa laissa, 138 §:n 1 momentti 9 päivänä kesäkuuta 1989 annetussa laissa (557/89), 139 § muutettuna 10 päivänä maaliskuuta 1989 annetulla lailla (245/89) ja mainituilla 17 päivänä elokuuta 1990 annetulla lailla ja 143 §:n 7 momentti 24 päivänä heinäkuuta 1981 annetussa laissa (556/81), sekä

lisätään lakiin uusi 1 a §, 4 §:ään uusi 3 momentti, 12 §:ään, sellaisena kuin se on muutettuna mainituilla 9 päivänä kesäkuuta 1989 ja 17 päivänä elokuuta 1990 annetuilla laeilla, siitä viimeksi mainitulla lailla kumotun 2 momentin tilalle uusi 2 momentti, mainitulla 19 päivänä elokuuta 1994 annetulla lailla kumottujen 122 ja 123 §:n tilalle uusi 122 ja 123 § sekä 138 §:ään, sellaisena kuin se on muutettuna mainituilla 9 päivänä kesäkuuta 1989 ja 17 päivänä elokuuta 1990 annetuilla laeilla, uusi 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 a §

Kaavoituksessa ja maankäytön muussa järjestämisessä huomioon otettavia valtakunnallisia maankäyttötavoitteita ovat:

- 1) kokonaistaloudellinen ja tasapainoinen alue- ja yhdyskuntarakenne;
- 2) toimivat liikenteen, energiansiirron ja yhdyskuntateknisen huollon perusjärjestelyt;
- 3) kansallisten kulttuuri- ja luonnonarvojen vaaliminen;
- 4) valtakunnallisesti tärkeiden luonnon virkistyskäyttömahdollisuuksien turvaaminen; sekä
- 5) huolehtiminen turvallisuuteen ja maanpuolustukseen liittyvistä tarpeista.

Valmisteltaessa kaavaa, joka koskee valtakunnallisia maankäyttötavoitteita, kunnan on oltava yhteydessä maankäyttötavoitteista vastaaviin valtion viranomaisiin sen mukaan kuin tässä laissa ja sen nojalla asetuksessa säädetään.

Valtioneuvosto voi kokoavasti käsitellä ja hyväksyä valtakunnallisiin tavoitteisiin liittyviä yleisiä suuntaviivoja. Nämä sovitetaan alue- ja paikallistason tavoitteisiin ensisijaisesti seutukaavoituksessa.

Ympäristöministeriö valvoo valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden toteuttamista siten kuin tässä laissa säädetään.

4 §

Rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa asema- ja rakennuskaava-alueisiin liittyviä lähi-alueita, joiden maankäytön ohjaukseen jo olevan asutuksen ja odotettavissa olevan rakentamisen johdosta katsotaan olevan erityistä tarvetta. Tällaisella alueella rakennusluvan käsittelyä voidaan kaavoitukseen ja yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseen liittyvistä syistä lykätä, kuitenkin enintään kolmeksi vuodeksi. Lupahakemus on mainitun ajan kuluttua otettava käsiteltäväksi, jos hakija tätä vaatii.

5 §

Taaja-asutukseen saa käyttää ainoastaan selaista aluetta, jolle on vahvistettu asemakaava, rakennuskaava tai rantakaava.

Erityisistä syistä voi lääninhallitus myöntää yksittäistapauksessa tai jollakin alueella poikkeuksen 1 momentin säännöksistä. Asetuksella säädettyissä kunnissa poikkeuksen myöntää kuitenkin ympäristöministeriö. Poikkeusta koskevasta hakemuksesta on kuultava asianomaista

5 §

Taaja-asutukseen saa käyttää ainoastaan asema-, rakennus- tai rantakaavoitettua aluetta.

Taaja-asutusalueella rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää yleiskaavan mukaista väljä pientalorakentamista varten, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on niin määrätty.

Voimassa oleva laki

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

Sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen.

Naapurilla tarkoitetaan tässä pykälässä vie- reisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

Edellä 2 momentissa tarkoitettua poikkeusta ei saa myöntää hankkeelle, josta todennäköisesti aiheutuu merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

5 a §

Kunta saa myöntää 5 §:n 2 momentissa tar- koitetun poikkeuksen, milloin kysymys on yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamisesta kunnanvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa asumiseen varatulla alueella sellaiselle rakennus- paikalle, jolla on ennestään enintään yksi asunto.

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

20 §

Läänissä, jossa on kaksi tai useampia seutu- kaava-alueita, on läänin seutukaavatoimikunta, jonka tehtävänä on aloitteita tekemällä, neuvot- teluja käymällä ja lausuntoja antamalla pyrkiä pitämään huolta yhteistyöstä seutukaavaliittojen välillä ja yhdensuuntaisuudesta niiden toiminnas- sa sekä seutukaavojen sopeutumisesta toisiinsa.

Ehdotus

Maaseudun erillisellä taaja-asutusalueella, jol- la rakentaminen on vähäistä, voidaan rakennus- lupa myöntää jo olevaa asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ra- kentamiseen. Nämä alueet ja rakennuslupien myöntämisen perusteet osoitetaan yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maanvil- jelystilaan kuuluvan talousrakennuksen. Sama koskee enintään kaksi asuntoa käsittävän asuin- rakennuksen korjaamista uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla tai sen vähäistä lisäraken- tamista.

(kumotaan)

12 §

Valmisteltaessa rakennusjärjestystä kunnan tulee selvittää, miltä osin siihen on otettava sellaisia rakennuspaikkaa ja rakennuksen sijoit- tumista koskevia määräyksiä, jotka ovat tarpeen vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteiden huomioon ottamiseksi ranta-alueella.

(kumotaan)

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Seutukaavatoimikunnassa on puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja sekä muita jäseniä ja näiden henkilökohtaiset varajäsenet. Puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan määrää lääninhallitus. Muista jäsenistä ja näiden varajäsenistä kunkin seutukaavaliiton liittovaltuusto valitsee kaksi. Toimikunta asetetaan liittovaltuustojen toimikautta vastaavaksi ajaksi.

Toimikunta hyväksyy itselleen ohjesäännön, joka on alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi. Toimikunnan menoista seutukaavaliitot vastaavat jäsenkunnissaan edellisenä vuotena henkikirjoitettujen asukasten lukumäärien suhteessa.

Mitä 1 momentissa on säädetty seutukaava-alueesta, on sovellettava myös sellaisen alueen osaan, jolle sisäasiainministeriö toisin määrää.

21 §

Kunnalta, joka seutukaavaliiton perustamisen jälkeen on määrätty kuulumaan seutukaava-alueeseen ja sen johdosta on liittynyt seutukaavaliittoon, voidaan sen mukaan, kuin seutukaavaliiton perussäännössä määrätään, periä kohtuullinen korvaus saamastaan osuudesta seutukaavaliiton varoihin. Jos seutukaava-aluetta supistetaan, on sen johdosta seutukaavaliitosta eroavalle kunnalle suoritettava kohtuullinen korvaus osuudestaan seutukaavaliiton varoihin.

(kumotaan)

23 §

Seutukaavaliiton on laadittava kutakin kalenterivuotta varten kunnallislain 13 §:ssä tarkoitettuun suunnitelmaan sopeutuva toimintasuunnitelma. Toimintasuunnitelmaa laadittaessa tulee olla yhteydessä lääninhallitukseen.

Seutukaavaliiton on lähetettävä toimintasuunnitelma tiedoksi ympäristöministeriölle ja lääninhallitukselle toimintavuotta edeltävän vuoden marraskuun loppuun mennessä.

(kumotaan)

28 §

Kaupungin yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnittelamisen perustaksi on laadittava yleiskaava, joka sisältää pääpiirteet alueen käyttämisestä eri tarkoituksiin, niin kuin:

- 1) *asumiseen;*
- 2) *elinkeinotoimintaan, kuten teollisuutta, kauppaa ja palvelutoimintaa sekä maa- ja metsätaloutta varten;*
- 3) *virikistykseen; sekä*

28 §

Kaupungin yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnittelun perustaksi on laadittava yleiskaava, joka sisältää pääpiirteet alueiden käyttämisestä eri tarkoituksiin.

Voimassa oleva laki

4) liikennettä, vesihuoltoa ja muita yleisiä tarpeita varten.

Sisäasiainministeriö voi vapauttaa kaupungin 1 momentissa säädetystä velvollisuudesta, milloin sitä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä tarkoituksenmukaisena.

Yleiskaavaan voidaan sisällyttää alueiden käyttämisestä tarkempia määräyksiä (yleiskaavamääräykset).

29 §

Yleiskaavan laatimisesta ja kehittämisestä on vastaavasti voimassa, mitä 22 §:n 2 momentissa on säädetty.

Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaava voidaan hyväksyä myös vaiheittain.

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

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

Ehdotus

Yleiskaavaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota yhdyskuntarakenteen toimivuuteen ja taloudellisuuteen, elinkeinotoiminnan ja eri väestöryhmien tarpeisiin, rakennetun ympäristön, kauniin maiseman ja luonnonarvojen vaalimiseen sekä ympäristöhaittojen välttämiseen ja vähentämiseen. Yleiskaavan tulee luoda edellytykset terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön toteuttamiseen. Kaavaa laadittaessa on myös kiinnitettävä huomiota liikenteen sekä yhdyskuntateknisen huollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen. Ranta-alueita koskevassa yleiskaavassa on lisäksi huolehdittava, että eri ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Kaavaa laadittaessa on pidettävä silmällä maankäytön taloudellisuutta ja sitä, ettei kaavan toteuttamisesta aiheudu maanomistajille kohtuutonta haittaa.

Yleiskaavaan voidaan sisällyttää alueiden käyttämistä koskevia määräyksiä, jotka katsotaan tarpeellisiksi aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (yleiskaavamääräykset).

29 §

Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Jos yleiskaavaan on otettu asiasta määräys, tällaista kaavaa koskee, mitä 2 ja 3 momentissa säädetään (oikeusvaikutteinen yleiskaava). Kaava voidaan hyväksyä myös vaiheittain.

Oikeusvaikutteinen yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asema- ja rantakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi kaupungissa. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta huolehdittava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta mainitun yleiskaavan toteuttamista.

Mitä 26 §:n 3 momentissa säädetään yleiskaavan vaikutuksesta, koskee vain oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Lisäksi tällaista yleiskaavaa koskee, mitä 27 §:n 1 momentissa säädetään seutukaavan vaikutuksesta rakentamiseen ja rakennusluvan käsittelyyn. Jäljempänä 31 §:ssä tarkoitettu määräys voidaan ottaa vain oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan.

Voimassa oleva laki

Mitä 53 §:n 1 momentissa on säädetty yleiskaavasta, koskee kuitenkin myös vahvistamaton- ta yleiskaavaa.

30 §

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa ja rantakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi kaupungissa.

Yleiskaavan oikeusvaikutuksista on lisäksi vastaavasti voimassa, mitä 26 §:n 2 momentissa ja 27 §:n 1 momentissa on säädetty.

Yleiskaava ei ole voimassa asema- eikä rantakaava-alueilla.

32 §

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

38 a §

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

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

Ehdotus

Yleiskaava ei ole voimassa asema- tai rantakaava-alueilla.

30 §

Ennen laaja-alaista tai muutoin merkittävää yleiskaavaa koskevan ehdotuksen valmistumista tulee järjestää kunnan, seutukaavoituksesta vastaavan kuntayhtymän, ympäristö-, liikenne- ja energia-asioista vastaavien sekä muiden asianomaisten valtion viranomaisten ja tarvittaessa mainittuja toimialoja edustavien yhteisöjen neuvottelu sen selvittämiseksi, onko kaavaa laadittaessa otettu huomioon mahdolliset valtakunnalliset maankäyttötavoitteet, seutukaavan vaikutus ja kaavan toteuttamista koskevien velvoitteiden mahdollinen jakautuminen.

Edellä 1 momentissa säädetyn neuvottelun tarpeesta ja menettelystä säädetään tarkemmin asetuksella.

32 §

Kunta voi oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatimisen tai muuttamisen ajaksi määrätä alueelle rakennuskiellon enintään viiden vuoden ajaksi. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää kieltoaikaa enintään viidellä vuodella. Rakennuskielto on myös voimassa alueella, jolle on hyväksytty mainittu yleiskaava tai sen muutos, kunnes hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

(kumotaan)

Voimassa oleva laki

Ehdotus

42 §

Rakennuskielto on voimassa:

1) rakennuskorttelissa tai sen osassa, jolle ei ole hyväksytty tonttijakoa;

2) tontilla, jota ei ole merkitty tonttirekisteriin;

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

4) alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes sen vahvistamista koskeva alistus on ratkaistu, tai, milloin päätöstä ei ole alistettava vahvistettavaksi, kunnes se on saanut lainvoiman; sekä

5) alueella, jolle sisäasiainministeriö tai lääninhallitus jättäessään vahvistamatta asemakaavan tai sen muutoksen on antanut rakennuskiellon.

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

42 a §

Alueella, jolla on voimassa 42 §:n 2 momentin 3, 4 tai 5 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimista tai muuttamista varten, ei ilman maistraatin lupaa saa purkaa rakennusta tai sen osaa eikä käyttää rakennusta tai sen osaa olennaisesti toiseen tarkoitukseen, kuin mihin sitä on käytetty tai rakennuslupa osoittaa.

Maistraatti voi myöntää luvan rakennuksen tai sen osan purkamiseen tahi käyttötarkoituksen muuttamiseen, milloin toimenpiteen ei havaita tuottavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle.

47 §

Milloin asemakaava vahvistetaan alueelle,

Rakennuskielto on voimassa rakennuskorttelissa tai sen osassa, jolle ei ole hyväksytty tonttijakoa, sekä tontilla, jota ei ole merkitty tonttirekisteriin. Sama koskee aluetta, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä ja jolle kunta on määrännyt rakennuskiellon. Lisäksi rakennuskielto on voimassa alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai sen muutos, kunnes hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Asemakaavan laatimista tai muuttamista varten tarkoitettu rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kuusi vuotta.

42 a §

Asemakaava-alueella ja alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi, rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa.

Purkamislupa voidaan myöntää, jos se ei haittaa kunnan pyrkimystä rakennuksen suojelemiseen kaavoituksella eikä kaavoituksen muuta toteuttamista. Alueella, jonka asemakaavaa on pidettävä ilmeisen vanhentuneena, lupahakemus voidaan lykätä ratkaistavaksi asemakaavan muutoksen jälkeen, kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi.

Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä ilmoitusmenettelystä tässä pykälässä säädetyin luovutusmenettelysijasta.

47 §

Milloin asemakaava hyväksytään alueelle,

Voimassa oleva laki

jolla ei ole ollut asemakaavaa, kaupunki saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, erotuttamalla sen itselleen sillä tavoin, kuin siitä erikseen on säädetty.

Ehdotus

jolla ei ole ollut asemakaavaa, kaupunki saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, erotuttamalla sen itselleen sillä tavoin, kuin siitä erikseen *säädetään*.

95 §

Rakennuskaavaa laadittaessa on erityisesti otettava huomioon, että kaava tyydyttävästi täyttää ne vaatimukset, joita kohtuuden mukaan voidaan asettaa järjestetyille rakennustoiminnalle, ja että kaava tulee niin yksinkertainen ja tarkoituksenmukainen, kuin olosuhteiden mukaan on mahdollista, sekä että tarpeettomia kustannuksia vältetään ja riittävää huomiota kiinnitetään voimassa oleviin omistusoikeussuhteisiin. Kuitenkin saadaan rakennuskaava laatia yksityiskohtaisemmaksi asemakaavan tapaiseksi, milloin taloudelliset edellytykset ovat olemassa sellaisen kaavan toteuttamiseen ja sitä muutoinkin on pidettävä tarkoituksenmukaisena.

Rakennuskaavaa laadittaessa on erityisesti pyrittävä edistämään rakennetun ympäristön tarkoituksenmukaista hyväksikäyttämistä ja huolehdittava, ettei rakennettuun ympäristöön sisältyviä perinne-, kauneus- ja muita arvoja hävitetä.

Rakennuskaavaa laadittaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 34 §:ssä säädetään asemakaavasta.

(3 mom. kumotaan)

97 a §

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

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

(kumotaan)

100 §

Rakentamiskielto on voimassa:

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

2) alueella, jolle on hyväksytty rakennuskaava tai rakennuskaavan muutos, kunnes sen vahvistamista koskeva alistus on ratkaistu, tai,

Rakennuskielto on voimassa alueella, jolla rakennuskaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä ja jolle kunta on määrännyt rakennuskiellon. Sama koskee aluetta, jolle on hyväksytty rakennuskaava tai sen muutos, kunnes hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

milloin päätöstä ei ole alistettava vahvistettavaksi, kunnes se on saanut lainvoiman; sekä

3) alueella, jolle lääninhallitus jättäessään vahvistamatta rakennuskaavan tai sen muutoksen on antanut rakennuskiellon.

Edellä 2 momentin 1 ja 3 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. *Lääninhallituksella on kuitenkin valta erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kaksi vuotta kerrallaan.*

100 a §

Alueella, jolla on voimassa 100 §:n 2 momentissa tarkoitettu rakennuskielto, ei ilman rakennuslautakunnan lupaa saa purkaa rakennusta tai sen osaa eikä käyttää rakennusta tai sen osaa olennaisesti toiseen tarkoitukseen, kuin mihin sitä on käytetty tai rakennuslupa osoittaa.

Rakennuslautakunta voi myöntää luvan rakennuksen tai sen osan purkamiseen tahi käytötarkoituksen muuttamiseen, milloin toimenpiteen ei havaita tuottavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle.

Milloin kunnanvaltuusto on päättänyt asemakaavan laadittavaksi, sovelletaan alueella, jota päätös koskee, vastaavasti mitä kaupungista on säädetty 5, 12 ja 16 §:ssä sekä II ja IV osastossa.

Mitä on säädetty kaupunginvaltuustosta, kaupunginhallituksesta ja maistraatista, on tällöin vastaavasti voimassa kunnanvaltuustosta, kunnanhallituksesta ja rakennuslautakunnasta.

Rakennuskaavan laatimista tai muuttamista varten tarkoitettu rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kuusi vuotta.

100 a §

Rakennuskaava-alueella ja alueella, jolla on voimassa rakennuskielto rakennuskaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi, rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa.

Purkamislupa voidaan myöntää, jos se ei häitä kunnan pyrkimystä rakennuksen suojelemiseen kaavoituksella eikä kaavoituksen muuta toteuttamista. Alueella, jonka rakennuskaavaa on pidettävä ilmeisen vanhentuneena, lupahakemus voidaan lykätä ratkaistavaksi rakennuskaavan muutoksen jälkeen, kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi.

Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä ilmoitusmenettelystä tässä pykälässä säädetyn luvanvaraisuuden sijasta.

117 §

Alueella, jolle kunnanvaltuusto on päättänyt laadittavaksi asemakaavan, sovelletaan, mitä kaupungista säädetään II ja IV osastossa.

122 §

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä vaalittava luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä. Rakennettaessa ranta-alueella tai avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen

Voimassa oleva laki

Ehdotus

korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sopeuduttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen puolesta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopuuhainen kokonaisuus.

123 §

Mitä tässä luvussa säädetään, koskee myös kaupungin haja-asutusta.

123 a §

Mitä 95 §:n 2 momentissa on säädetty rakennuskaavan laatimisessa huomioon otettavista seikoista, on vastaavasti sovellettava rantakaavan laatimiseen. Lisäksi on pidettävä erityisesti silmällä, että kaavoitettava alue on tarkoituksenmukaisen suunnittelullisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi riittävän laaja sekä että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja naapurialueiden maankäytön järjestämiseen.

Rantakaavaa laadittaessa on otettava huomioon vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet sekä kauniin maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen. Kaavoitettavan alueen tulee tarkoituksenmukaisen suunnittelullisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi olla riittävän laaja. Suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja naapurialueiden maankäytön järjestämiseen. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota ympäristöhaittojen välttämiseen ja vähentämiseen sekä huolehdittava, että ranta-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamaton aluetta.

123 b §

Rakennusluvan myöntävän viranomaisen on katsottava, ettei uudisrakennusta rakenneta ranta-alueelle, ennen kuin rantakaava on vahvistettu, milloin kaavaa 123 a §:n 1 momentin säännösten mukaan on pidettävä tarpeellisena.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty, saa rakentaa uudisrakennuksen, jota varten on annettu 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu lupa tai joka on tarpeen maanviljelystä, karjanhoitoa, kalastusta, metsänhoitoa tai poronhoitoa varten, sekä rakennuksen, jota tarkoitetaan 5 §:n 3 momentissa.

Milloin syntyy epätietoisuutta siitä, onko alueelle laadittava rantakaava, on 1 momentissa mainitun viranomaisen ennen rakennusluvan myöntämistä siirrettävä asia tältä osalta kaupungissa sisäasiainministeriön ja maalaiskun-

123 b §

Rakennusluvan myöntävän viranomaisen on huolehdittava, ettei uudisrakennusta rakenneta ranta-alueelle ennen kuin rantakaava on hyväksytty, jos kaavaa tämän luvun säännösten mukaisesti on pidettävä tarpeellisena.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää:

1) yleiskaavan mukaiseen tavanomaiseen loma-asutukseen, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on niin määrätty;

2) maa- ja metsätaloutta, kalastusta ja poronhoitoa palvelevan rakennuksen rakentamiseen; sekä

3) jo olevaan asuntoon tai maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen.

Jos syntyy epätietoisuutta siitä, onko alueelle laadittava rantakaava, on 1 momentissa mainitun viranomaisen ennen rakennusluvan myöntämistä siirrettävä asia tältä osin kunnanhallituksen ratkaistavaksi. Kunnanhallitus voi

Voimassa oleva laki

nassa lääninhallituksen ratkaistavaksi. Sisäasiainministeriön ja lääninhallituksen tulee muutoinkin ottaa ratkaistavakseen kysymys rantakaavan tarpeellisuudesta, *milloin kunta, rakennusvalvontaviranomainen, seutukaavaliitto, maanmittauskonttori tai maanomistaja, jonka etua asia saattaa koskea, sitä pyytää taikka jos asian ratkaisemista tässä luvussa annettujen säännösten noudattamisen valvonnan kannalta on pidettävä tarpeellisenä. Jos sisäasiainministeriö tai lääninhallitus katsoo, että rantakaava on laadittava, on sen, milloin on tarpeen, samalla ainakin likimääräisesti määriteltävä kaavoitettavan alueen rajat.*

Ennen 3 momentissa tarkoitettua sellaisen päätöksen antamista, jossa rantakaavan laatiminen katsotaan tarpeelliseksi, sisäasiainministeriön ja lääninhallituksen tulee suoda niille, joiden etua tai oikeutta päätös saattaa koskea, tilaisuus tulla asiassa kuulluksi sillä tavoin, kuin kaavaehdotuksen osalta on 125 §:n 1 momentissa säädetty. Milloin henkilökohtaista tiedoksiantoa asianosaisten kuulemisesta pidetään sopivampana, ei tässä momentissa tarkoitettu muu menettely ole tarpeen. *Kuulemismenettelystä aiheutuneet kustannukset suoritetaan valtion varoista, jollei ole erityisiä syitä määrätä niitä kunnan tai seutukaavaliiton maksettaviksi.*

123 c §

Ennen kuin rantakaavaa ryhdytään laatimaan, *on kaupungissa sisäasiainministeriön ja maalaiskunnassa lääninhallituksen hyväksyttäväksi esitettävä pätevä henkilö, jonka tehtäväksi esityksessä mainitun alueen kaavoittaminen annetaan (rantakaavan laatija). Kaavan laatijan hyväksymistä koskevassa päätöksessä on määrättävä myös ainakin likimääräisesti alue, jolle kysymyksessä oleva kaava on laadittava, jollei siitä 123 b §:n 3 momentin nojalla ole aikaisemmin määrätty.*

123 d §

Rantakaavan hyväksyy kunnallisvaltuusto. *Päätös on alistettava kaupungin osalta sisäasiainministeriön ja maalaiskunnan osalta lääninhallituksen vahvistettavaksi*

Maanomistajalla on oikeus saada rantakaava viivytyksettä hyväksytyksi ja vahvistetuksi, milloin se on laadittu tässä laissa säädetyllä

Ehdotus

muutoinkin ottaa ratkaistavakseen kysymyksen rantakaavan tarpeellisuudesta.

Ennen rantakaavan tarpeelliseksi toteavan päätöksen antamista tulee niille, joiden etua tai oikeutta päätös voi koskea, varata tilaisuus tulla asiassa kuulluksi. *Kuulemisessa noudatetaan 125 §:n 1 momentissa säädettyä menettelyä, jollei henkilökohtaista tiedoksiantoa asianosaisten pidetä sopivampana.*

Ennen kuin rantakaavaa ryhdytään laatimaan, *kunnan on hyväksyttävä kaavoitettava alue. Hyväksyminen voidaan evätä, jos alue ei täytä sen laajuudelle 123 a §:n 3 momentissa säädettyjä edellytyksiä.*

123 d §

Rantakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Maanomistajalla on oikeus saada rantakaava viivytyksettä hyväksytyksi, jos se on laadittu tässä laissa säädetyllä tavalla eikä kysymys ole

Voimassa oleva laki

tavalla. Kaava voidaan kuitenkin jättää hyväksyttäväksi tai vahvistamatta, jos kysymys on 4 §:ssä tarkoitettua taaja-asutuksen muodostamisesta.

Milloin kunta on ottanut kaavan laatimisen tehtäväkseen eikä siitä aiheutuvien kustannusten suorittamisesta ole sovittu, kaavan vahvistavan viranomaisen on kaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä määrättävä perusteet, joiden mukaan kustannukset maanomistajien kesken on jaettava. Perusteiden on oltava kohtuullisissa suhteissa maanomistajille kaavasta koituvaan hyötyyn. Jos kaavassa on osoitettu 123 a §:n 4 momentissa tarkoitettuja yleisiä alueita, on kuntaan tai, milloin alue on katsottava osoitetuksi valtion tarkoituksiin, tähän vastaavasti sovellettava, mitä edellä maanomistajasta on säädetty. Tässä tarkoitettuja tarpeelliset kustannukset on kunnallishallituksen edellä sanotussa päätöksessä määrätyn jakoperusteiden mukaan jaettava ja maksuun pantava, ja saa ne periä siinä järjestyksessä, kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin on säädetty.

Ehdotus

4 §:ssä tarkoitettua taaja-asutuksen muodostamisesta. Rantakaavoitusta ja kaavan käsittelyä voidaan kuitenkin lykätä, jos kunta on päättänyt tai päättää kyseistä ranta-alueita koskevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatimisesta. Tällöinkin edellä mainitun rantakaavan hyväksyminen on otettava käsiteltäväksi, jos yleiskaavaa ei ole hyväksytty viiden vuoden kuluessa rantakaavoituksen lykkäystä koskevan päätöksen tekemisestä.

Jos kunta on ottanut rantakaavan laatimisen tehtäväkseen eikä tästä aiheutuvien kustannusten suorittamisesta ole sovittu, voidaan kaavan hyväksymistä koskevassa päätöksessä määrätä perusteet, joiden mukaisesti kustannukset jaetaan maanomistajien kesken. Perusteiden on oltava kohtuullisissa suhteissa kaavasta maanomistajille koituvaan hyötyyn. Jos kaavassa on osoitettu 123 a §:n 4 momentissa tarkoitettuja yleisiä alueita, on kuntaan tai, milloin alue on katsottava osoitetuksi valtion tarkoituksiin, tähän vastaavasti sovellettava, mitä edellä säädetään maanomistajasta. Tässä tarkoitettuja kustannukset voidaan periä siinä järjestyksessä kuin julkisten saatavien perimisestä ulosottotoimin säädetään.

123 f §

Maanomistajalla tai muullakaan oikeuden haltijalla ei ole oikeutta käyttöoikeuden luovuttamisesta johtuvaan korvaukseen rantakaavan vahvistamisen jälkeen luovuttamansa rakennuspaikan osalta, ellei oikeutta tällaisen korvauksen saamiseen ole luovutuskirjassa nimenomaan pidätetty.

Maanomistajalla tai muulla oikeuden haltijalla ei ole rantakaavan hyväksymisen jälkeen oikeutta käyttöoikeuden luovuttamisesta johtuvaan korvaukseen luovuttamansa rakennuspaikan osalta, ellei oikeudesta tällaisen korvauksen saamiseen ole luovutuskirjassa nimenomaisesti mainittu.

124 a §

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

Kunta voi oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatimisen tai muuttamisen ajaksi määrätä alueelle toimenpidekiellon enintään viiden vuoden ajaksi. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää kieltoaikaa enintään viidellä vuodella. Toimenpidekielto on myös voimassa alueella, jolle on hyväksytty mainittu yleiskaava tai sen

Voimassa oleva laki

Ehdotus

päristöministeriö tai lääninhallitus on jättänyt yleiskaavan osaksi tai kokonaan vahvistamatta, se voi määrätä alueelle toimenpidekiellon enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

muutos, kunnes hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

126 §

Tässä laissa tarkoitettujen kaavojen ja palstoitussuunnitelmien pitää perustua asianmukaiseen karttaan.

126 §

Lääninhallitus voi kieltää tässä laissa tarkoitettujen muun kaavan kuin seutukaavan voimaan saattamisen siltä osin kuin:

1) kaavassa syrjäytettäisiin 1 a §:ssä tarkoitettu, valtion toteutettavaksi kuuluva tai muutoin sen vastattavaksi katsottava valtakunnallinen maankäyttötavoite tai kaava ilmeisesti estäisi mainitun tavoitteen toteuttamisen;

2) kaava johtaisi seutukaavan keskeisten ratkaisuperiaatteiden syrjäytymiseen ja seutukaavoituksesta vastaava kuntayhtymä on tehnyt esityksen kaavan voimaan saattamisen kieltämisestä; tai

3) kaavaratkaisu sijaintinsa, ympäröivän alueen maankäytön tai muiden vastaavien seikkojen johdosta ilmeisesti olisi toteutettuna vaaraksi niiden terveydelle tai turvallisuudelle, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin se vaikuttaisi.

Täytäntöönpanon kieltämistä koskeva päätös on viipymättä saatettava ympäristöministeriön käsiteltäväksi, jonka asiana on ratkaista, pysytetäänkö kiello kokonaan tai joltakin osalta tässä pykälässä säädetyn perusteiden voimassa. Alueella, jota kiello koskee, on voimassa rakennuskiello ja 124 a §:ssä säädettyjä toimenpiteitä koskeva kiello, josta ei saa myöntää poikkeusta. Kun täytäntöönpanon kieltämistä koskeva päätös on saanut lainvoiman, kaavan hyväksymistä koskeva kunnan päätös siltä osin sekä tässä pykälässä säädetty rakennus- ja toimenpidekiello raukeavat.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei sovelleta oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiseen asema-, rakennus- tai rantakaavaan.

Täytäntöönpanon kieltämisessä sovellettavasta menettelystä säädetään tarkemmin asetuksella.

127 §

Kaavaan ja rakennusjärjestykseen voidaan niitä vahvistettaessa tehdä oikaisunluonteisia korjauksia. Vahvistettavaan yleis-, asema- ja rakennuskaavaan voidaan lisäksi kunnanhallituksen suostumuksella sekä vahvistettavaan seutu-

Seutukaavaan voidaan sitä vahvistettaessa tehdä oikaisunluonteisia korjauksia. Vahvistettavaan seutukaavaan voidaan lisäksi seutukaavoituksesta vastaavan kuntayhtymän liittohallituksen suostumuksella tehdä vähäisiä muutok-

Voimassa oleva laki

kaavaan seutukaavaliiton liittohallituksen suosituksella tehdä vähäisiä muutoksia. Muutoksen johdosta on kuultava niitä, joiden etua tai oikeutta muutos välittömästi koskee.

Päätös, jolla on hyväksytty *kaava tai rakennusjärjestys*, voidaan jättää vahvistamatta myös osittain.

132 §

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

Kunta saa 1 momentissa säädetyin edellytyksin myöntää siinä tarkoitettun poikkeuksen, milloin kysymys ei ole:

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

2) rakentamisesta vahvistetun seutu- tai yleiskaavan vastaisesti;

3) poikkeamisesta asema-, rakennus- tai rantakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta tai rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä; tai

4) poikkeamisesta 42 §:n 2 momentin 5 kohdassa, 100 §:n 2 momentin 3 kohdassa tai 143 §:n 7 momentissa tarkoitettua rakennuskiellosta.

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

Rakennuslautakunta saa 1 momentissa sano-

Ehdotus

sia. Muutoksen johdosta on kuultava niitä, joiden etua tai oikeutta muutos välittömästi koskee.

Päätös, jolla *seutukaava* on hyväksytty, voidaan jättää myös *osittain* vahvistamatta.

132 §

Kunta voi erityisestä syystä, mikäli ratkaisu ei vaikeuta seutukaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan toteuttamista, yksittäistapauksessa myöntää poikkeuksen tässä laissa tai sen nojalla säädetyistä tai määräytyistä rakentamisen edellytyksiä koskevista säännöksistä ja määräyksistä sen mukaan kuin 2 ja 3 momentissa säädetään.

Taaja-asutusta koskevasta 5 §:n 1 momentin säännöksestä kunta voi, mikäli saman pykälän 2 ja 3 momentti eivät tule sovellettaviksi, myöntää poikkeuksen, jos tästä ei aiheudu huomattavaa haittaa alueen kaavoitukselle tai yhdyskuntateknisen huollon järjestämiselle. Asiaa harkittaessa tulee lisäksi ottaa huomioon 6 §:n 1 momentin säännös sopimattoman taaja-asutuksen muodostamisesta.

Rantakaavoitusta koskevasta 123 a §:n 1 momentin säännöksestä kunta voi myöntää poikkeuksen, jos alueelle yleiskaavassa tai muutoin osoitetaan jäävän riittävästi yhtenäistä rakentamatonta ranta-alueetta eikä rakentaminen vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. Lisäksi on huolehdittava, ettei poikkeaminen merkittävästi haittaa ranta-alueen maankäytön järjestämistä yleiskaavoituksella tai rantakaavalla.

Lääninhallituksen asiana on ratkaista yksityi-

Voimassa oleva laki

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

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

Siitä, ketä on pidettävä naapurina, on vastavasti voimassa, mitä 5 §:n 4 momentissa on säädetty.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettua poikkeusta ei saa myöntää, jos siitä todennäköisesti aiheutuu merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

132 a §

Milloin naapurina on 5 §:n 2 momentin taikka 132 §:n 1 momentin mukaan kuultava poikkeuslupahakemuksen johdosta, on hakemuksesta ilmoitettava kunnan toimesta naapurille ja samalla varattava hänelle tilaisuus kirjallisen huomautuksen tekemiseen, niin kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Poikkeuslupahakemuksen tiedoksi antamisesta kunnalle aiheutuneet kulut maksetaan etukäteen kunnan varoista ja saadaan ne periä poikkeusluvan hakijalta siinä järjestyksessä, kuin julkisten saatavain ulosotosta on säädetty.

Ehdotus

sen maanomistajan 58 §:n 1 momentissa, 70 §:n 4 momentissa tai 110 §:n 4 momentissa tarkoitettu hakemus poiketa kaavan rakentamisrajoituksesta. Poikkeus voidaan myöntää vain, jos kunnan tai valtion vastattavaksi tarkoitettua kaavaratkaisua ei ole pidettävä ajankohtaisena ja kaavan muuttamiselle tai kumoamiselle katsotaan olevan oikeudelliset edellytykset.

Edellä 1—3 momentissa tarkoitettua poikkeusta ei kuitenkaan saa myöntää, jos se merkitsee alueen tavanomaisen maankäytön olennaista muuttumista tai poikkeuksessa tarkoitettua hankkeesta todennäköisesti aiheutuu merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

Naapureiden sekä tarvittavien viranomaisten kuulemisesta tässä pykälässä tarkoitettua poikkeusta käsiteltäessä säädetään asetuksella. Poikkeusluvan hakija vastaa kuulemisesta kunnalle aiheutuvista kustannuksista, jotka voidaan periä hakijalta siinä järjestyksessä kuin julkisten saatavien perimisestä ulosottoihin säädetään.

132 a §

Rakennuslupa voidaan myöntää rakennuskiellosta poiketen, jos rakentamiseen ei ole tarpeen saada 132 §:ssä tarkoitettua poikkeusta eikä rakentaminen vaikeuta alueen kaavoitusta tai kiinteistönuodostusta.

Rakennusluvan yhteydessä voidaan merkitykseltään vähäisissä kohdin poiketa yleiskaavan taikka asema-, rakennus- tai rantakaavan rakentamisrajoituksesta sekä rakentamiselle asetetuista teknisistä ja näitä vastaavista vaatimuksista, jos näin edistetään ympäristöön sopeutuvaa ra-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

kentamista eikä poikkeaminen merkitse rakennussuunnittelua koskevien olennaisten vaatimusten syrjäytymistä tai vaikuta merkittävästi naapurien asemaan.

Rakennuslupa voidaan edellä 2 momentissa säädetyin edellytyksin myöntää asema- tai rakennuskaavan estämättä enintään viiden vuoden ajaksi sellaista tilapäistä rakennusta varten, joka ei merkittävästi vaikuta maankäyttöön tai ympäristöön. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakennustapa, käyttötarkoitus ja arvo huomioon ottaen on tarkoitettu olemaan paikallaan enintään viisi vuotta.

137 a §

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

Milloin kunnan kaavoitustoimi on riittävän kehittynyt, ministeriö voi myös, sen mukaan kuin asetuksella tarkemmin säädetään, määrätä, ettei sellaisia asema-, rakennus- tai rantakaavan muutoksia, joita ei ole pidettävä olennaisina, ole alistettava ministeriön tai lääninhallituksen vahvistettavaksi.

Edellä 1 ja 2 momenteissa tarkoitettut ministeriön päätökset annetaan määräajaksi tai toistaiseksi ja ne voidaan peruuttaa, milloin syyt siihen katsotaan olevan.

137 b §

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

137 b §

Mitä tässä laissa tai muussa laissa tai asetuksessa säädetään vahvistetusta asema-, rakennus- tai rantakaavasta, koskee vastaavasti kunnan hyväksymää mainittua kaavaa. Mitä muussa laissa tai asetuksessa säädetään vahvistetusta yleiskaavasta, koskee vastaavasti tämän lain mukaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Kunta voi siinä järjestyksessä kuin yleiskaavan laatimisesta säädetään, päättää, että aikaisemmin hyväksyttyä tai vahvistettua yleiskaavaa koskee, mitä tässä laissa säädetään oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta.

137 d §

Mitä tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tai määräyksissä on säädetty tai määrätty maistraatista tai järjestysoikeudesta, koskee rakennuslautakuntaa.

(kumotaan)

(kumotaan)

Voimassa oleva laki

Ehdotus

138 §

Tämän lain taikka sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella annetusta rakennuslautakunnan päätöksestä, *kaupunginhallituksen* tonttijaon hyväksymistä koskevasta päätöksestä ja *kunnan viranomaisen* kadun tai rakennuskaavatien yleiseen käyttöön luovuttamista koskevasta päätöksestä saa valittaa lääninoikeuteen. Valitusaika on 14 päivää päätöksen tiedoksisaamisesta.

138 §

Tämän lain taikka sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten perusteella annettu rakennuslautakunnan päätöksestä *sekä 132 §:n 1—3 momentissa tarkoitettua poikkeuslupaa*, tonttijaon hyväksymistä ja kadun tai rakennuskaavatien yleiseen käyttöön luovuttamista koskevasta päätöksestä saa valittaa lääninoikeuteen. Valitusaika on 14 päivää päätöksen tiedoksisaamisesta. *Poikkeusluvasta valitettaessa mainittu valitusaika on kuitenkin 30 päivää.*

Lääninhallituksella on oikeus hakea muutosta kunnan 132 §:n 1—3 momentin nojalla antamaan päätökseen sillä perusteella, että poikkeuksessa tarkoitettu hanke merkitsisi 1 a §:ssä tarkoitettun valtakunnallisen maankäyttötavoitteen syrjäytymistä tai sen toteuttamisen estymistä. Sama koskee mainittua kunnan päätöstä, jos poikkeuslupa on muutoin myönnetty vastoin laisalle sille säädettyjä edellytyksiä.

138 a §

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

(kumotaan)

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

Asuntorakentamisen kannalta tai muutoin yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa, rakennuskaavaa tai 29 §:n 4 momentissa tarkoitettua yleiskaavaa koskeva valitus on käsiteltävä kiireellisenä.

Kunnanhallituksen päätökseen katu- tai rakennuskaavatiepiirustusten hyväksymistä sekä 124 a §:n mukaista toimenpidelupaa koskevassa

Voimassa oleva laki

asiassa haetaan muutosta valittamalla lääninhallitukseen. Muutoin muutoksenhaussa noudetaan, mitä kunnallislaissa on säädetty.

139 §

Lääninoikeuden päätöksestä samoin kuin lääninhallituksen päätöksestä sen ratkaistavaksi alistetussa tai valituksella saatetussa asiassa valitetaan korkeimpaan hallinto-oikeuteen ja lääninhallituksen päätöksestä muussa asiassa ympäristöministeriöön. Valitusajaksi on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista, jollei toisin ole säädetty.

Ympäristöministeriön 1 momentin nojalla tekemään päätökseen haetaan muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen siten kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) on säädetty. Ministeriön päätökseen tässä pykälässä tarkoitetuissa asioissa on liitettävä valitusosoitus. Kaavan hyväksymistä koskeva kunnan päätös voidaan valituksen johdosta kumota myös vain kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten voidaan katsoa kohdistuvan.

Ympäristöministeriön tai lääninhallituksen päätökseen, jolla 29 §:n 4 momentissa tarkoitettua yleiskaava-alueen asema- tai rakennuskaavaa koskeva valitus on hylätty, ei saa hakea muutosta valittamalla siltä osin kuin alueen maankäyttö on ratkaistu yleiskaavassa.

143 §

Milloin rakennusjärjestyksen, asema- tai rakennuskaavan taikka tonttijaoon hyväksyminen tai niiden, vahvistetun yleiskaavan tahi, jos tärkeä yleinen etu vaatii, rantakaavan muuttaminen on katsottava tarpeelliseksi, sisäasiainministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa sitä koskeva päätös on tehtävä ja, tonttijakoa lukuun ottamatta, alistettava vahvistettavaksi. Jos määräystä ei noudateta, ministeriö voi ryhtyä toimenpiteisiin kunnan velvoittamiseksi siihen uhkasakolla.

Milloin kunta ei täytä sille 28 tai 119 §:ssä säädettyä velvollisuuttaan laatia ja hyväksyä yleiskaava, sisäasiainministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tätä koskeva päätös on tehtävä. Jos määräystä ei noudateta, sovelletaan, mitä 1 momentissa on säädetty.

Edellä 1 momentissa säädettyssä järjestyksessä kunta voidaan myös velvoittaa alistamaan vahvistettavaksi yleiskaava, milloin yleiskaavan oi-

Ehdotus

139 §

Kunnan viranomaisen muuhun kuin 138 §:ssä säädettyyn päätökseen haetaan muutosta siten kuin kunnallislaissa säädetään. Valitus seutukaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tehdään kuitenkin ympäristöministeriölle.

Kaavan hyväksymistä koskeva kunnan päätös voidaan valituksen johdosta kumota myös vain kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten voidaan katsoa kohdistuvan.

Maanomistajalla on oikeus hakea muutosta ympäristöministeriön 126 §:ssä säädetyn päätöksen johdosta, jos mainittuun pykälään perustuva kiello koskee rantakaavaa, jossa ei ole kysymys 4 §:ssä tarkoitettua taaja-asutuksen muodostamisesta.

Kaavan hyväksymistä koskevasta kunnan päätöksestä tehty valitus voidaan ratkaista vasta, kun 126 §:ssä säädetty kaavan voimaan saattamista koskeva kiello on ratkaistu ja saanut lainvoiman.

143 §

Jos asema- tai rakennuskaavasta taikka sen puuttumisesta aiheutuu huomattavaa haittaa maankäytön järjestämiselle kunnassa, ympäristöministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa kaavan tai sen muutoksen hyväksymistä koskeva päätös on tehtävä. Sama koskee vastavasti oikeusvaikutteista yleiskaavaa, rakennusjärjestystä ja tonttijakoa.

Mikäli seutukaavoituksesta vastava kuntayhtymä ei täytä sille tässä laissa säädettyä velvollisuutta seutukaavan laatimiseen, ympäristöministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa seutukaavan tai sen muutoksen hyväksymistä koskeva päätös on tehtävä ja alistettava vahvistettavaksi.

(3 mom. kumotaan)

Voimassa oleva laki

Ehdotus

keusvaikutusten puuttumisen voidaan katsoa aiheuttavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle kunnassa, kuten alueiden varaamiselle asumista, teollisuutta tai virkistystarkoituksia varten taikka liikenteen tai vesihuollon järjestämiselle.

Mitä 1 momentissa on säädetty, sovelletaan vastaavasti, milloin seutukaavaliitto ei ryhdy toimenpiteisiin seutukaavan laatimiseksi tai tarpeellisten muutosten tekemiseksi siihen.

Kun sisäasiainministeriö on 1, 2 tai 3 momentin nojalla antanut määräyksen kaavan laatimisesta tai muuttamisesta taikka velvoittanut kunnan alistamaan yleiskaavan vahvistettavaksi, on määräyksen tarkoittamalla alueella voimassa rakennuskielto ja 124 a §:ssä tarkoitettu toimenpidekielto.

(5 mom. kumotaan)

Kun ympäristöministeriö on 1 momentin nojalla antanut määräyksen kaavan laatimisesta tai muuttamisesta, määräyksessä tarkoitettulla alueella on voimassa rakennuskielto ja 124 a §:ssä tarkoitettu toimenpidekielto.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Tämän lain voimaan tullessa ympäristöministeriössä ja lääninhallituksessa vireillä olevissa alistus- ja valitusasioissa noudatetaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Aikaisemman lain aikana hyväksytyä tai vahvistettua yleiskaavaa koskee, mitä yleiskaavasta on säädetty tämän lain voimaan tullessa voimassa olleissa säännöksissä.

Yleiskaava voidaan hyväksyä tässä laissa säädetyllä tavalla oikeusvaikutteisena myös, jos ennen lain voimaantuloa järjestetyn 125 §:n 2 momentissa tarkoitettun kuulemisen yhteydessä kaava on ilmoitettu alistettavaksi vahvistettavaksi.

Kunnan oikeus lykätä 123 d §:n 2 momentissa tarkoitettun rantakaavan käsittelyä ja hyväksymistä ei koske ennen lain voimaantuloa asianmukaisesti laadittua ja kunnan käsiteltäväksi jätettyä tällaista rantakaavaa.

Tämän lain voimaan tullessa voimassa olevaa 32, 42 ja 100 §:ssä sekä 124 a §:n 3 momentissa tarkoitettua kieltoa voidaan sen enimmäiskestoaa koskevien säännösten estämättä jatkaa enintään viidellä vuodella lain voimaantulosta.

