

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 26 april 2023

752/2023

Lag

om ändring av markanvändnings- och bygglagen

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) 12–15 och 21 §, 33 § 2 mom., 43 § 1 mom., 81 § 3 mom., 16–23 kap. samt 180, 181, 181 a, 182–184, 186, 190 a, 192, 193, 201 a, 216 och 217 §,

av dem 13 § sådan den lyder i lag 958/2012, 181 och 181 a § sådana de lyder i lag 927/2021, 182 och 183 § sådana de lyder delvis ändrade i lag 682/2014, 190 a § sådan den lyder i lag 976/2017, 192 § sådan den lyder i lagarna 1589/2009, 230/2017 och 927/2021, 193 § sådan den lyder i lag 230/2017 och 201 a § sådan den lyder i lagarna 1441/2006 och 989/2013,

ändras lagens rubrik samt 2 §, 16 § 3 och 4 mom., 17 och 18 §, 20 § 1 mom., 38 § 1 mom., 43 § 2 och 4 mom., 44 §, 53 § 1 mom., 57 §, 58 § 1 och 5 mom., 60 § 2 mom., 61 §, 72 § 1 och 5 mom., 77 a §, 81 § 2 mom., den finska språkdräkten i 81 a § 2 mom., 91 i § 2 mom., den finska språkdräkten i 91 j § 2 mom., 91 j § 3 mom., den finska språkdräkten i 91 k § 2 mom., 102 § 1 mom., 103 j § 2 mom., 103 k § 2 och 3 mom., 177 § 1 och 5 mom., 185 §, rubriken för 188 §, 188 § 1 och 3 mom., 190 och 190 b §, rubriken för 191 §, 191 § 1, 2 och 4 mom., 197 §, 198 § 2 mom. samt 200 och 202–204 §,

av dem 2 § sådan den lyder i lag 958/2012, 17 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 955/2012, 28/2016 och 482/2016, 18 § sådan den lyder i lag 230/2017, 20 § 1 mom. sådant det lyder i lag 204/2015, 44 § och 191 § 1 mom., sådana de lyder i lag 230/2017, 57 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 449/2010 och 432/2023, 77 a § sådan den lyder i lag 134/2011, den finska språkdräkten i 81 a § 2 mom. sådan den lyder i lag 465/2018, 91 i § 2 mom., den finska språkdräkten i 91 j § 2 mom., 91 j § 3 mom. och den finska språkdräkten i 91 k § 2 mom. sådana de lyder i lag 222/2003, 103 j § 2 mom. och 103 k § 2 och 3 mom. sådana de lyder i lag 682/2014, rubriken för 188 §, 188 § 1 och 3 mom. samt 190 och 190 b § sådana de lyder i lag 976/2017, 191 § 4 mom. sådant det lyder i lag 28/2016, 197 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 15/2023, 198 § 2 mom. sådant det lyder i lag 196/2016 och 202 och 203 § sådana de lyder i lag 1129/2008, samt

fogas till 20 §, sådan den lyder delvis ändrad i lag 204/2015, ett nytt 4 mom. och till lagen en ny 176 a § som följer:

Lag

om områdesanvändning

2 §

Lagens tillämpningsområde

Denna lag innehåller bestämmelser om planering av områden samt om byggande och användning av områden.

16 §

Områden i behov av planering

Kommunen kan i en generalplan med rättsverkningar eller en i 17 § i bygglagen (751/2023) avsedd byggnadsordning (*byggnadsordning*) såsom ett område i behov av planering anvisa även ett område som har ett sådant läge att där kan förväntas en samhällsutveckling som kräver planering eller där det på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter är nödvändigt att planera markanvändningen. Bestämmelser i en generalplan eller byggnadsordning om anvisande av ett område såsom ett område i behov av planering gäller högst 10 år åt gången.

Med bygglov avses i denna lag ett bygglov enligt 42 § i bygglagen. Bestämmelser om de förutsättningar för placering som ska granskas i samband med beviljande av bygglov när det gäller ett i denna paragraf avsett område i behov av planering finns i 46 § i bygglagen.

17 §

Miljöministeriets uppgifter

Miljöministeriet ska sköta den allmänna utvecklingen och styrningen av områdesplaneringen.

Miljöministeriet svarar för den allmänna utvecklingen och styrningen av havsplaneringen enligt 8 a kap. samt för samarbetet med grannländerna inom havsplaneringen.

Med vederbörande ministerium avses i denna lag miljöministeriet.

18 §

Närings-, trafik- och miljöcentralens uppgifter

Närings-, trafik- och miljöcentralen främjar regleringen av kommunens områdesplanering.

Närings-, trafik- och miljöcentralen ska övervaka att ärenden som har verkningar som är riksomfattande och betydande på landskapsnivå beaktas vid planläggningen och annan områdesanvändning. Bestämmelser om närings-, trafik- och miljöcentralens uppgifter finns dessutom i 3 § i lagen om närings-, trafik och miljöcentralerna (897/2009).

20 §

Kommunens uppgifter

Kommunen ska sköta områdesplaneringen och utövandet av markpolitiken på sitt område. Kommunen ska ha tillräckliga resurser och tillräcklig sakkunskap till sitt förfogande för dessa uppgifter.

Den kommunala byggnadstillsynsmyndighet som avses i 99 § i bygglagen ska utöva tillsyn över efterlevnaden av denna lag. Bestämmelser om tillsynen över efterlevnaden av bestämmelserna om dagvatten i 13 a kap. finns i 103 d §.

752/2023

38 §

Förbud när generalplanen utarbetas

När frågan om att utarbeta eller ändra en generalplan har väckts, kan kommunen för området utfärda byggförbud och åtgärdsbegränsning enligt 53 § i bygglagen.

43 §

Bygginskränkningar och åtgärdsbegränsningar

I generalplanen kan bestämmas att generalplaneområdet eller en del av det inte får byggas så att genomförandet av generalplanen försvåras (*bygginskränkning*). Då tillämpas inte vad som föreskrivs i 1 mom. I generalplanen kan också bestämmas att en åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd enligt 53 § i bygglagen (*åtgärdsbegränsning*).

Bestämmelser om inlösnings- och ersättningskyldighet till följd av inskränkningar och begränsningar enligt denna paragraf finns i 101 § i denna lag samt i 54 § i bygglagen.

44 §

Användning av generalplanen som grund för bygglov

En generalplan med rättsverkningar får trots 46 § 1 mom. i bygglagen direkt användas som grund för bygglov i de områden där det i generalplanen särskilt bestäms att planen får användas som grund för bygglov. En sådan bestämmelse kan inte gälla ett område där behovet av att styra markanvändningen kräver att en detaljplan utarbetas. En ytterligare förutsättning är att byggande och annan markanvändning på området styrs i tillräcklig omfattning genom generalplanen.

Bestämmelser om användning av generalplanen som grund för bygglov på strandområde finns i 72 § och som grund för bygglov för vindkraftverk i 77 a §.

53 §

Förbud när detaljplanen utarbetas

När frågan om att utarbeta eller ändra en detaljplan för ett område har väckts, kan kommunen utfärda byggförbud för området. Bestämmelser om tillståndsplikt för åtgärder som förändrar landskapet på ett område med byggförbud finns i 53 § i bygglagen.

57 §

Detaljplanebestämmelser

I detaljplanen kan utfärdas bestämmelser som med beaktande av planens syfte och de krav som ställs på planens innehåll behövs när detaljplaneområdet bebyggs eller annars används (*detaljplanebestämmelser*). Detaljplanebestämmelserna kan också gälla förhindrande eller begränsning av skadliga miljökonsekvenser.

Om något område eller byggnadsobjekt ska skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan behövliga bestämmelser om detta utfärdas i detaljplanen (*skyddsbestämmelser*). Skyddsbestämmelserna ska vara skäligen för markägaren.

I detaljplanen kan trots vad som föreskrivs i 2 mom. tas in de bestämmelser som behövs för att skydda objekt som avses i 3 § i lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010).

I fråga om rätten till ersättning gäller vad som föreskrivs i 13–15 § i den lagen. När det gäller skydd av andra objekt än sådana som är av nationell betydelse är dock kommunen ersättningsskyldig. För ersättningar som kommunen betalat kan den beviljas understöd av statens medel inom ramen för budgeten. Vad som ovan föreskrivs om kommunens ersättningsskyldighet gäller inte byggnadsobjekt som ägs av offentliga samfund.

58 §

Detaljplanens rättsverkningar

Ett byggnadsobjekt får inte uppföras i strid med detaljplanen (*bygginskränkning*). Beräffande andra åtgärder som förändrar miljön ska detaljplanen beaktas på det sätt som föreskrivs nedan.

I detaljplanen kan uppförandet av ett nytt byggnadsobjekt förbjudas under högst tre år, om detta är nödvändigt för tidsplaneringen av genomförandet av planen. Kommunen får av särskilda skäl förlänga förbudets giltighetstid med högst tre år åt gången.

60 §

Bedömning av detaljplanens aktualitet

På området för en sådan detaljplan som har varit i kraft över 13 år och som till betydande del fortfarande inte har genomförts, får bygglov inte beviljas för uppförande av ett nytt byggnadsobjekt som är av väsentlig betydelse för områdesanvändningen eller miljöbilden, förrän kommunen har bedömt hur aktuell detaljplanen är. Någon bedömning behöver emellertid inte göras, om planens aktualitet har bedömts under de senaste fem åren. Bedömning av detaljplanens aktualitet kan utföras samtidigt på ett område som utgör en med tanke på bedömningen ändamålsenlig helhet. I ett beslut av kommunen där detaljplanen har konstaterats vara aktuell får ändring inte sökas genom besvär.

61 §

Verkningar av bedömningen av aktualiteten

Om det vid bedömningen av detaljplanen konstateras att den är föråldrad, får bygglov inte beviljas förrän detaljplanen har ändrats så att den är aktuell. Kommunens beslut genom vilket detaljplanen konstateras vara föråldrad leder till att byggförbud enligt 53 § 1 mom. träder i kraft för ändring av detaljplanen.

72 §

Behovet av planering på strandområden

I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnadsobjekt inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov.

Bestämmelser om undantag från begränsningarna i 1 och 2 mom. finns i 57 § i bygglagen.

752/2023

77 a §

Användning av generalplanen som grund för bygglov för vindkraftverk

En generalplan med rättsverkningar kan trots 46 § 1 mom. i bygglagen direkt användas som grund för bygglov för vindkraftverk i de områden där det i generalplanen särskilt bestäms att planen får användas som grund för bygglov.

81 §

Tomtindelningens rättsverkningar

Bygglov får inte beviljas

- 1) för ett byggnadskvarter eller en del av det, där det i detaljplanen förutsatts att en bindande tomtindelning ska utarbetas, förrän tomtindelningen har godkänts,
- 2) för en tomt enligt en bindande tomtindelning förrän den har införts i fastighetsregistret, och inte
- 3) för ett kvarter för vilket det är nödvändigt att utarbeta eller ändra en separat tomtindelning.

91 i §

Ansvaret för utvecklingskostnadsersättningen och tidpunkten för debitering av utvecklingskostnadsersättning

Kommunen ska debitera utvecklingskostnadsersättningen utan dröjsmål när fastigheten kan bebyggas med stöd av ett lagakraftvunnet bygglov som har beviljats utifrån detaljplanen. Om ett område som hör till en plantomt har överlåtits mot vederlag före den ovan nämnda tidpunkten, ska utvecklingskostnadsersättningen debiteras utan dröjsmål efter överlåtelsen.

91 j §

Debitering av utvecklingskostnadsersättning samt förfallotid för och dröjsmålsränta på utvecklingskostnadsersättning

Utvecklingskostnadsersättningen ska betalas inom tre månader från debiteringen. En utvecklingskostnadsersättning som har förfallit till betalning är direkt utsökbar. Bestämmelser om indrivning av ersättningen finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007). Gäller bygglovet en tomt för vilken en bygguppsättning har getts, ska ersättningen betalas inom ett år från debiteringen.

102 §

Begränsning av inlösnings- eller ersättningsskyldigheten

Kommunens eller statens inlösnings- eller ersättningsskyldighet enligt 101 § träder i kraft först när markägarens ansökan om ett i 57 § i bygglagen avsett undantagslov från en begränsning har avslagits och beslutet vunnit laga kraft.

752/2023

103 j §

Föreskrifter om dagvattenhantering

När föreskrifterna bereds och utarbetas ska det som i 19 § i bygglagen föreskrivs om beredning och utarbetande av byggnadsordningen iakttas.

103 k §

Föreläggande att undanröja olägenhet som orsakas av dagvatten

Om undanröjandet av en olägenhet som orsakas av dagvatten kräver regleringar som är gemensamma för flera fastigheter, kan det kollegiala kommunala organet på en fastighetsägares initiativ och efter att ha hört de andra fastighetsägarna eller fastighetsinnehavarna meddela föreläggande om bortledandet av dagvatten från fastigheten eller fastigheterna eller om andra åtgärder för dagvattenhantering. Vid samreglering av fastigheter iakttas 135 § 2–4 mom. i bygglagen.

Bestämmelser om ändring av det naturliga vattenflödet finns i 138 § i bygglagen, och bestämmelser om dikning finns i 5 kap. i vattenlagen (587/2011).

24 kap.

Tvångsmedel och påföljder

176 a §

Tillsyn över efterlevnaden av bestämmelser och föreskrifter

När det gäller tillsynen över efterlevnaden av denna lag och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den iakttas vad som i 146 § i bygglagen föreskrivs om avbrytande av byggnadsarbete, vad som i 147 § i den lagen föreskrivs om vite och hot om tvångsutförande, vad som i 148 § i den lagen föreskrivs om inspektionsrätt, vad som i 149 § i den lagen föreskrivs om anlitande av assistent och vad som i 150 § i den lagen föreskrivs om handräckning.

177 §

Förordnande för uppfyllande av planeringsförpliktelsen

Ser en kommun inte till att behövliga generalplaner eller detaljplaner utarbetas eller hålls aktuella, och är det uppenbart att detta försvårar möjligheterna att uppnå de mål som i lagen ställs för områdesplaneringen eller styrningen av byggandet, kan miljöministeriet utsätta en tid inom vilken ett beslut i saken ska fattas.

När ministeriet har utfärdat ett förordnande enligt 1 mom. om utarbetande eller ändring av en detalj- eller generalplan, är byggförbud och åtgärdsbegränsning enligt 53 § i bygglagen i kraft på det område som förordnandet avser.

752/2023

185 §

Hänvisning till strafflagen

Bestämmelser om straff för miljöförstöring, grov miljöförstöring, miljöförseelse och miljöförstöring av oaktsamhet finns i 48 kap. 1–4 § i strafflagen (39/1889) och bestämmelser om byggnadsskyddsbrott i 6 § i det kapitlet.

188 §

Sökande av ändring i beslut om godkännande av planer

Ändring i beslut om godkännande av planer får sökas genom kommunalbesvär i förvaltningsdomstol med iakttagande av vad som föreskrivs i kommunallagen.

De som saken gäller anses ha fått del av ett beslut som gäller godkännandet av en plan samtidigt som en kommunmedlem i enlighet med 140 § i kommunallagen anses ha fått del av beslutet.

190 §

Sökande av ändring i andra beslut av en myndighet

Ändring i ett beslut som en kommunal myndighet fattat med stöd av denna lag och som inte avses i 188, 189, 189 a eller 189 b § får sökas genom besvär i förvaltningsdomstol med iakttagande av vad som föreskrivs i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). Detsamma gäller sökande av ändring i ett i 33 § 3 mom. avsett beslut av ett landskapsförbund.

I beslut av förvaltningsdomstolen som gäller gatuplan eller dagvattenplan får ändring inte sökas genom besvär till den del ärendet har avgjorts i en lagakraftvunnen detaljplan.

190 b §

Sökande av ändring i beslut om taxa för kommunens myndighetsavgifter samt för dagvattenhantering

Ändring i ett beslut om godkännande av en taxa till grund för avgifter till kommunen för myndighetsavgifter och för dagvattenhantering får sökas genom besvär i förvaltningsdomstol med iakttagande av vad som föreskrivs i kommunallagen.

191 §

Besvär rätt i fråga om beslut som gäller godkännande av planer

Utöver vad som i 137 § i kommunallagen föreskrivs om besvär rätt, har myndigheterna i ärenden som hör till deras verksamhetsområde rätt att överklaga ett beslut som gäller godkännande av en plan. Landskapsförbund och kommuner för vars område den markanvändning som anges i planen har konsekvenser har också besvär rätt.

Utöver vad som särskilt föreskrivs om ändringssökande, har en registrerad lokal eller regional sammanslutning i ärenden som hör till dess verksamhetsområde och inom det geografiska område där sammanslutningen är verksam rätt att överklaga ett beslut som gäller godkännande av en plan. I fråga om ett beslut som gäller godkännande av en landskapsplan har också en riksomfattande sammanslutning besvär rätt, om det är fråga om huruvida något strider mot riksomfattande mål för områdesanvändningen.

Ingen annan än kommunen har rätt att söka ändring i ett beslut genom vilket förvaltningsdomstolen har upphävt en kommunal myndighets beslut att godkänna en plan. Om utarbetandet av en strandplan har skötts av markägaren, har denne dock rätt att överklaga förvaltningsdomstolens beslut. Ingen annan än landskapsförbundet eller kommunen har rätt att söka ändring i ett beslut genom vilket förvaltningsdomstolen har upphävt en landskapsplan.

197 §

Förhållande till annan lagstiftning

När en plan godkänns och fastställs ska, utöver vad som föreskrivs i denna lag, iakttas vad som föreskrivs i 10 kap. i naturvårdslagen. När ett annat beslut av en myndighet fattas ska dessutom iakttas vad som föreskrivs i naturvårdslagen och med stöd av den.

När en plan utarbetas, godkänns och fastställs ska, utöver vad som föreskrivs i denna lag, iakttas vad som föreskrivs i 13 § i lagen om fornminnen (295/1963). När ett annat beslut av en myndighet fattas ska dessutom iakttas vad som föreskrivs i lagen om fornminnen.

198 §

Delgivning av vissa beslut

Förvaltningsdomstolens beslut i sådana ärenden som avses i 188 § 1 mom. meddelas efter anslag. Miljöministeriets beslut enligt 177 § 1 mom. och 178 § meddelas likaså efter anslag.

200 §

Ikraftträdande av vissa beslut

Planer, tomtindelningar, byggförbud och åtgärdsbegränsningar samt bygginskränkningar enligt 33 § 3 mom. träder i kraft när de har delgetts offentligt på det sätt som närmare föreskrivs genom förordning. Byggförbud enligt 53 § 3 mom. träder dock i kraft genom ett beslut om godkännande av planen.

Ett beslut om att godkänna en detaljplan, en generalplan eller en landskapsplan ska delges offentligt. Bestämmelser om kommunala tillkännagivanden finns i 108 § i kommunalagen. Detsamma gäller ett beslut om åtgärdsbegränsning och om bygginskränkning enligt 33 § 3 mom.

Kommunen ska utan dröjsmål sända ett beslut enligt 2 mom. för kännedom till de myndigheter som närmare anges i förordning.

En plan eller ett sammandrag av den ska finnas tillgängliga för allmänheten till ett skäligt pris.

202 §

Verkställbarheten av andra beslut

I ett beslut som gäller en bygginskränkning, en tomtindelning, en gatuplan, ett byggförbud, en åtgärdsbegränsning eller frågan om att utse ett område till utvecklingsområde kan det bestämmas att beslutet ska träda i kraft innan det har vunnit laga kraft. Besvärinstansen kan förbjuda att beslutet verkställs.

752/2023

203 §

Ändringar i planer i samband med ändringssökande

Besvärinstansen kan göra justerande rättelser i planer. Besvärinstansen kan med samtycke av kommunen eller landskapsförbundet även göra mindre justeringar i planen, om justeringen inte påverkar andras rätt eller fördel än deras som gett sitt samtycke till justeringen.

204 §

Ändring och upphävande av planer

Vad som i denna lag föreskrivs om utarbetandet av planer tillämpas också när de ändras och upphävs.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

Förordningar som utfärdats med stöd av bestämmelser som upphävs genom denna lag förblir i kraft tills något annat föreskrivs om dem.

Behandlingen av ärenden som är anhängiga när denna lag träder i kraft slutförs med iakttagande av de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet, om inte något annat föreskrivs nedan.

Myndighetsbeslut som meddelats med stöd av bestämmelser som upphävs genom denna lag, byggnadslagen (370/1958), stadsplanlagen (145/1931) eller lagen om byggande på landsbygden (683/1945) och som är i kraft när denna lag träder i kraft, och beslut som fattas efter lagens ikraftträdande med tillämpning av de upphävda bestämmelserna, ska iakttas, om inte något annat föreskrivs nedan.

På ett område med en generalplan som trätt i kraft före den 1 maj 2017 tillämpas på trädfällning de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet av denna lag, till dess generalplanen har ändrats, dock under högst fem år från ikraftträdandet.

Helsingfors den 21 april 2023

Republikens President

Sauli Niinistö

Miljö- och klimatminister Maria Ohisalo