

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslakiin muutoksia, joilla pyritään sujuvoittamaan kaavoitus- ja lupamenettelyjä ja parantamaan muutoinkin lain toimivuutta sekä osaltaan vaikuttamaan ilmastonmuutoksen hillintään.

Asemakaavoitukseen ehdotetaan otettavaksi valituslupajärjestelmä silloin kun asema-kaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella. Valituslupajärjestelmän piiriin ehdotetaan otettavaksi myös suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset. Poikkeamisjärjestelmää ehdotetaan kehitettäväksi mahdollistamalla poikkeaminen alueellisena siten, että se koskee olemassa olevaa rakennuskantaa, sekä tarkistamalla toimivaltaa koskevaa säännöstä.

Vuorovaikutuksen edistämiseksi kunta veloitettaisiin antamaan perusteltu vastaus kaavasta muistutuksen tehneelle ilman sen pyytämistä.

Kaukolämpöverkkoon liittymisvelvollisuudesta olisi esityksen mukaan mahdollista määrätä asemakaavassa.

Pääkaupunkiseudun kaupungeille ehdotetaan säädettäväksi velvollisuus laatia yhteinen yleiskaava. Tähän oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan liitettäisiin mahdollisuus vähentää valtion ohjausta luopumalla vuosittaisesta kehittämisseskustelusta, kaavoihin kohdistu-

vasta oikaisukehotusmenettelystä sekä siirtämällä valtiolla oleva poikkeamistoimivalta kaupungeille.

Maaseudun kylien asuinrakentamista helpotettaisiin mahdollistamalla yleiskaavan käyttäminen rakentamisen ohjaamiseen. Rakennusluvan ja purkamisluvan välistä suhdetta selkeytettäisiin ottamalla purkamisluvan edellytykset huomioon myös silloin, kun purkaminen sisältyy rakennuslupaan. Purkamisen sisältävästä rakennusluvasta ehdotetaan annettavaksi valitusoikeus alueelliselle ympäristökeskukselle.

Yksityisen maan sisällyttämistä kansallisen kaupunkipuiston alueeseen ehdotetaan helpotettavaksi. Puiston perustamisedellytyksiin ehdotetaan lisättäväksi luonnon monimuotoisuuden näkökulma. Puiston hoito- ja käyttösuunnitelman laatimismenettelyä yksinkertaistettaisiin.

Kunnan rakennuslupamaksut ehdotetaan säädettäväksi suoraan ulosottokelpoisiksi.

Kadunnimien muuttamista helpotettaisiin. Lisäksi lakiin ehdotetaan muiden lakien muutoksista johtuvia ja eräitä teknisiä tarkistuksia.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan ensi tilassa, mutta viimeistään vuoden 2009 alusta lukien.

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT .....	3
1 JOHDANTO .....	3
2 NYKYTILA JA EHDOTETUT MUUTOKSET .....	3
2.1 Valituslupajärjestelmän laajentaminen .....	3
2.2 Vuorovaikutuksen edistäminen.....	4
2.3 Kestävän lämmitysjärjestelmän edistäminen .....	4
2.4 Pääkaupunkiseudun yhteistyön edistäminen.....	5
2.5 Maaseudun kylien rakentamisen ohjaus.....	6
2.6 Purkamisluvan ja rakennusluvan välisen suhteen selkeyttäminen .....	8
2.7 Poikkeamisjärjestelmän kehittäminen.....	8
2.8 Kansallista kaupunkipuistoa koskevan lainsäädännön kehittäminen.....	9
2.9 Rakennuslupamaksujen periminen.....	9
2.10 Kadun nimien muuttaminen.....	9
2.11 Muut muutokset .....	10
3 ESITYKSEN VAIKUTUKSET .....	10
3.1 Taloudelliset vaikutukset ja yritysvaikutukset .....	10
3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	10
3.3 Ympäristövaikutukset .....	11
3.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset .....	11
4 ASIAN VALMISTELU .....	11
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	12
1 Lakiehdotuksen perustelut .....	12
2 Voimaantulo ja siirtymäsäännös .....	21
3 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys .....	21
LAKIEHDOTUS .....	24
Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta .....	24
LIITE .....	29
RINNAKKAISTEKSTI.....	29
Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta .....	29

## YLEISPERUSTELUT

### 1 Johdanto

Maankäyttö- ja rakennuslaki on ollut voimassa jo yli kahdeksan vuotta. Eduskunta edellytti hyväksyessään lain v. 1999, että lain toimivuutta seurataan. Lain toimivuuden seurannan ensimmäinen vaihe toteutettiin heti lain voimaantulon jälkeen vuosina 2000—2002 ja tulokset julkaistiin (Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuus, Arvio laista saaduista kokemuksista, Suomen Ympäristö 565/2002). Saatujen kokemusten pohjalta lakiin tehtiin muutoksia mm. vähittäiskaupan ohjaamista koskeviin säännöksiin. Säännökset tulivat voimaan 1 päivänä syyskuuta 2004 (476/2004). Seurannan toinen vaihe käynnistyi vuonna 2004 ja tuloksista julkaistiin arvio seuraavana vuonna (Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuus, Arvio laista saaduista kokemuksista, Suomen ympäristö 781/2005).

1 päivänä heinäkuuta 2003 tuli voimaan lainmuutos (222/2003), jolla lisättiin lakiin säännökset kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta. Maankäyttö- ja rakennuslakiin on sen voimassaolon aikana tehty edellä mainittujen muutosten lisäksi muitakin muutoksia. Osa muutoksista on varsin pieniä ja ne on toteutettu muiden lakien muutosten tai uudistusten yhteydessä.

Viimeksi 1 päivänä maaliskuuta 2007 tuli voimaan muutos (1441/2006), jonka tavoitteena oli tonttitarjonnan lisääminen, kaavoitusmenettelyn joustavoittaminen ja kaksinkertaisen valittamisen rajoittaminen. Muutos perustui hallintoneuvos Lauri Tarastin johtaman niin sanotun tonttitarjontatyöryhmän mietintöön (Tonttitarjonnan edellytysten parantaminen, Ympäristöministeriön raportteja 1/2006).

Ympäristöministeriö asetti 20.9.2007 hallintoneuvos Lauri Tarastin selvitysmieheksi tekemään ehdotuksensa edelleen kaavoituksen ja lupajärjestelmien sujuvoittamisesta sekä yhteistyön kehittämistä pääkaupunkiseudulla. Selvitysmies jätti ehdotuksensa

ympäristöministerille 10.12.2007 (Kaavoituksen sujuvoittaminen tonttitarjonnan lisäämiseksi, selvitysmies Lauri Tarastin ehdotus, Ympäristöministeriön raportteja 27/2007). Valtioneuvosto on 14.2.2008 hyväksynyt asuntopoliittisen toimenpideohjelman. Toimenpideohjelmaan sisältyvät selvitysmies Tarastin ehdotuksiin pohjautuvat lainmuutokset.

Tämä hallituksen esitys pohjautuu pääosin sekä toisen seuranta-arvion johtopäätöksiin että asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan.

### 2 Nykytila ja ehdotetut muutokset

#### 2.1 Valituslupajärjestelmän laajentaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaava- tai lupa-asioissa ei valituslupajärjestelmä ollut käytössä ennen 1.3.2007 voimaan tullutta lainmuutosta. Siinä rakennuslupa- ja toimenpidelupa- ja katusuunnitelmaa koskevaan päätökseen liitettiin valituslupajärjestelmä silloin, kun valituksenalaista päätöstä ei ole muutettu hallinto-oikeudessa.

Asemakaavoihin eikä kaavallista harkintaa sisältäviin lupiin, suunnittelutarveratkaisuihin eikä poikkeamispäätöksiin, tuolloin otettu valituslupamenettelyä. Sen sijaan asemakaavoissa rajoitettiin valitusperusteita valitettaessa hallinto-oikeudesta korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Jatkovalitusta ei saanut enää tehdä siltä osin kuin asemakaavan pääasiallinen maankäyttö oli ratkaistu jo oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa.

Valituksen kohteeksi joutuneet asemakaavat ovat usein asuntotuotannon kannalta tavanomaista kaavaa merkittävämpiä. Sen vuoksi valituskaavojen täytäntöönpanokelpoisuudella on vaikutusta kaavavalituksesta aiheutuvaan toteuttamisen viipymiseen. Tavallisesti kaava on täytäntöönpanokelpoinen, kun se on saanut lainvoiman eli kun siitä ei enää voi valittaa. Silloin kun jatkovalitukseen hallinto-oikeudesta korkeimpaan hallinto-

oikeuteen vaaditaan valituslupa, hallinto-oikeuden päätös on kuitenkin heti täytäntöönpanokelpoinen.

Lain 201 §:n nojalla kunta voi määrätä valitusajan kuluttua asemakaavan tulemaan voimaan siltä osin mihin valitukset eivät kohdistu. Osa valituksista kohdistuu vain tiettyyn kaavan osa-alueeseen, tällöin voimaantulo määräystä voidaan käyttää muulta osalta ja kaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan tällä alueella. Kuitenkin lähes puolessa korkeimmalle hallinto-oikeudelle tehdyistä asemakaavavalituksista valitus kohdistui myös menettelyyn. Menettelykysymykset taas usein koskevat koko asemakaavaa ja voimaantulo määräystä ei voida käyttää.

Kaavojen täytäntöönpanokelpoisuus nopeuttaisi kaavan toteuttamista niiden kaavojen osalta, joista tehtäisiin valitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Näitä kaavoja on vuosittain vain noin 3 prosenttia hyväksytyistä kaavoista eli noin 60—80 tapaus. Ne ovat usein kuntien kannalta tärkeitä kaavoja ja toteuttamisen nopeutuminen merkitsisi noin 10 kuukauden ajan säästöä. Korkein hallinto-oikeus voi kuitenkin tarvittaessa määrätä täytäntöönpanon keskeytettäväksi.

Näistä syistä ehdotetaan hallitusohjelman mukaisesti, että valituslupajärjestelmä ulotetaisiin hallinto-oikeuden päätökseen, joka koskee oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella olevaa asemakaavaa ja jolla ei ole muutettu valituksen kohteena ollutta viranomaisen päätöstä tai valitus on jätetty tutkimatta.

Valituslupamenettely saattaisi vähentää vain viivytystarkoituksessa tehtyjen valitusten määrää, koska asemakaavan täytäntöönpano ei valituksen johdosta lykkääntyisi, ellei toisin määrättäisi. Myös viivästykset selvissäkin tapauksissa, jotka aiheutuvat valituksen myöhästymisestä tai valitusoikeuden puuttumisesta, jäisivät täytäntöönpanon kannalta vaikutuksetta, ellei valituslupaa myönnettäisi. Valituslupajärjestelmä ehdotetaan otettavaksi vain sellaisiin asemakaavoihin, jotka sijaitsevat oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella. Yleiskaava on jo ratkaissut pääasiallista maankäyttöä koskevat kysymykset ja luonut mahdollisuuden vaikuttaa niihin siinä vaiheessa.

Valituslupajärjestelmä ehdotetaan ulotettavaksi myös kaavallista harkintaa sisältäviin

lupapäätöksiin, suunnittelutarveratkaisuihin ja poikkeamispäätöksiin. Niitä koskevia valituksia korkeimpaan hallinto-oikeuteen saapunut vuosittain noin 150, joten ne ovat resurssienkäytön kannalta merkittävä ryhmä. Oikeudellisesti ne ovat asemakaavoja yksinkertaisempia ja sisältävät samantyyppistä harkintaa kuin kaavoituksessa. Näiden lupiasioiden käsittelyaika korkeimmassa hallinto-oikeudessa on ollut myös noin 10 kuukautta.

## 2.2 Vuorovaikutuksen edistäminen

Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoituksena on ollut varmistaa kaavoituksessa osallisten tiedonsaanti sekä tarpeellinen vuorovaikutus kaavoituksessa kunnan ja eri osapuolten kesken. Vuorovaikutuksen järjestäminen joustavasti saattaa vaikuttaa kaavoitusprosessin kulkuun ja vähentää syntyviä ristiriitoja ja jopa väärinymmärryksiä. Vaikka esitetyt, usein erisuuntaiset mielipiteet eivät voi sitoa kunnassa kaavoituksesta päättäviä, mielipiteitten esiin tuominen ja niihin vastaaminen on tehtävä tehokkaasti mahdolliseksi. Vastauksen saaminen jo kunnalta saattaa vähentää tarvetta valittamiseen.

Tämän vuoksi ehdotetaan parannettavaksi asianmukaisen vastauksen saamista kunnalta tehtyihin muistutuksiin riippumatta siitä, onko vastausta pyydetty vai ei.

Sen lisäksi ehdotetaan parannettavaksi tiedon saamista kaavoituksen suunnitellusta aikataulusta osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöä täydentämällä.

## 2.3 Kestävän lämmitysjärjestelmän edistäminen

Asemakaavassa voidaan maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä. Lisäksi laissa säädetään mahdollisuudesta antaa asemakaavassa haitallisten ympäristövaikutusten estämistä koskevia määräyksiä, kaupan laatua ja kokoa koskevia määräyksiä sekä suojelumääräyksiä.

Kysymys mahdollisuudesta määrätä asemakaavassa kaava-alueella käytettävästä kiinteistöjen lämmitystavasta on eri yhteyksissä ollut esillä jo maankäyttö- ja rakennuslakia edeltäneen rakennuslain (370/1958) aikana. Käytännössä kysymys on ollut lähinnä siitä, voidaanko asemakaavassa annettavalla määräyksellä velvoittaa kiinteistö liittymään kaukolämpöverkkoon. Jo rakennuslain aikana vakiintunut tulkinta oli, ettei kaavassa voida määrätä tietyn lämmitystavan käytöstä kaava-alueella. On myös katsottu, ettei maankäyttö- ja rakennuslaki tuonut tähän muutosta, vaikka se aikaisempaa enemmän painottaakin kaavoituksen ympäristöllisiä tavoitteita.

Joihinkin kuntien tekemiin tontinluovutus-sopimuksiin sisällytettiin aikaisemmin ehtoja kaukolämpöön liittymisestä. Kilpailuvirasto on kuitenkin pitänyt tällaista sopimusehtoa vahingollisena kilpailunrajoituksena.

Ilmastonmuutoksen hillinnän ja muidenkin ympäristönäkökohtien kannalta on perusteltua, että asemakaavassa voitaisiin nykyistä tehokkaammin ohjata lämmitystapavalintoja. Tällä hetkellä tehokkain ja ympäristöystävällisin lämmitystapavalintojen ohjauskeino on kaukolämpöön liittyminen. Energiamääräysten kiristyessä ja uusien, entistä ympäristöystävällisempien ja energiatehokkaampien lämmitysmuotojen kehittyessä nykyisiä ohjauskeinoja on mahdollisesti arvioitava uudelleen. Jotta asemakaavassa olisi mahdollista nykyistä tehokkaammin ohjata lämmitystapavalintoja, maankäyttö- ja rakennuslakiin ehdotetaan otettavaksi tästä nimenomainen säännös.

Valtioneuvosto on hyväksynyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 30.11.2000. Tavoitteiden 26.3.2008 valmistuneessa tarkistusehdotuksessa yhtenä uutena tavoitteena on edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energianlähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä alueidenkäytössä.

Säännöksen mukaan asemakaavaan voitaisiin tietyllä alueella, jolle on tarkoitus toteuttaa keskitetty lämmitysjärjestelmä, ottaa määräys velvollisuudesta liittyä tähän järjestelmään. Näin järjestelmän toteuttaminen saadaan kannattavaksi ja sillä voidaan vaikuttaa sekä ilman laatuun että lämpöenergian kestävään tuotantoon. Kuntien tulee kuitenkin

seurata energian hintatason kohtuullisuutta.

Säännökseen ehdotetaan luotavaksi poikkeusmahdollisuus energiankäytöltään tai energialähteeltään säästäville ratkaisuille.

#### **2.4 Pääkaupunkiseudun yhteistyön edistäminen**

Pääkaupunkiseudun kaupunkien, Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaavoitusta ohjaa valtion viranomaisena Uudenmaan ympäristökeskus. Ympäristökeskus käy vuosittain kaupunkien kanssa laissa säädetyn kehittämisseskustelun sekä lakiin perustuvia kaavakohtaisia viranomaisneuvotteluja yleiskaavoista ja merkittävistä asemakaavoista tarpeen mukaan. Näiden lakimääräisten neuvottelujen lisäksi pääkaupunkiseudun kunnat käyvät vapaamuotoisia neuvotteluja vireillä olevista kaava- ja lupa-asioista ns. kuukausikokouksissa.

Pääkaupunkiseudun kaupungeissa tehdään vuosittain asemakaavoja koskevia ratkaisuja noin 160 vuodessa, mikä on 12 % koko maan hyväksytyistä asemakaavoista. Myös yleiskaavallista suunnittelua niissä tehdään jatkuvasti.

Alueellinen ympäristökeskus voi antaa kunnalle kaavasta oikaisukehotuksen ja se voi myös tehdä siitä valituksen. Uudenmaan ympäristökeskuksella on hyvin harvoin ollut tarvetta puuttua kaavaratkaisuihin pääkaupunkiseudun edellä mainituissa kaupungeissa. Maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloaikana oikaisukehotuksia on annettu vain neljä ja valituksia tehty vain kaksi. Ympäristökeskuksen toimivaltaan kuuluu poikkeamisten ratkaiseminen kaupungeissa eräissä tapauksissa, mm. rakennusoikeuden vähäistä suuremmissa ylityksissä, rakennussuojelumääräyksen vastaisessa rakentamisessa sekä rakentamisessa lainvoimaa vailla olevan asemakaavan alueella.

Tarve maankäytön yhteistyöhön on pääkaupunkiseudulla voimakkainta ja se on ollut pitkään tunnustettu. Pääkaupunkiseudun neuvottelukunta hyväksyi 16.11.2004 pääkaupunkiseudulle yhteisen vision. Kaupunkirakenteen ja asumisen kehittäminen on yksi strategisista päämääristä. Sen toteuttamiseksi seudulle on laadittu yhteinen Maankäytön ja

asuntopolitiikan strategisia linjauksia koskeva asiakirja (2005). Valtioneuvosto on 14.2.2008 hyväksynyt osaltaan valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen aiesopimuksen asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi.

Kunta- ja palvelurakennemuutoksesta annetun lain (169/2007) 7 § edellyttää, että pääkaupunkiseudun kunnat (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) laativat suunnitelman siitä, miten maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamista sekä palvelujen käyttöä yli kuntarajojen parannetaan. Tämä kaupunkiseutusuunnitelma valmistui syksyllä 2007. Suunnitelma sisältää toteamuksen (s. 10), että "seudullisen vision ja kehityskuvien lisäksi pääkaupunkiseudun kuntien tavoitteena on myös laatia ainakin joiltain keskeisiltä osiltaan (esim. asuntotuotanto) yhteinen yleiskaavatasoinen suunnitelma seuraavalla yleiskaavakierroksella. Muulla Helsingin seudulla yhteinen yleiskaavatasoinen suunnitelma voisi koskea kuntien raja-alueita."

Pääkaupunkiseudun kaavoitus- ja rakentamisen hallinnon resurssit ovat kehittyneet ja merkittävästi paremmat kuin keskimäärin maassa. Suurin osa pääkaupunkiseudusta on oikeusvaikutteisten yleiskaavojen piirissä.

Jos pääkaupunkiseudun kuntien maankäytön suunnittelu voidaan sovittaa yhteen alueen kaupunkien kesken, vähenee tarve alueellisen ympäristökeskuksen neuvontaan, ohjaukseen ja valvontaan olennaisesti. Tällaisesta yhteensovittamisesta olisi samalla merkittävää hyötyä alueen maankäytön yksityiskohtaiselle suunnittelulle, asuntotuotannon ohjaamiselle, liikennetarkaisujen tekemiselle jne. Pääkaupunkiseudun neuvottelukunta on jo ponnistellut tällaisen yhteensovittamisen aikaansaamiseksi.

Yhteensovittamisen tehostamiseksi edelleen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty yhteinen yleiskaava olisi soveltuvin keino. Tällaisen kaavan laatimisesta kunnat voivat milloin tahansa päättää yhteisesti ilman lainmuutosta. Kun tarve maankäytön yhteensovittamiseen alueella on erityisen painava, laissa ehdotetaan säädettäväksi, että pääkaupunkiseudulla kaupunkien tulisi laatia yhteinen yleiskaava.

Yleiskaava voi olla oikeusvaikutteinen tai oikeusvaikutukseton. Jos kaava olisi oikeus-

vaikutteinen, ehdotetaan sen voimaan tultua luovuttavaksi lakimääräisestä vuosittaisesta kehittämisseskustelusta, alueellisen ympäristökeskuksen oikaisukehotusmenettelystä sekä toimivalta poikkeamisasioissa siirrettäväksi kokonaan kaupungeille. Sen sijaan kaava-kohtaisista viranomaisneuvotteluista tai ympäristökeskuksen valitusoikeudesta kuntien kaavoihin ei voida luopua niihin sisältyvän tärkeän eri viranomaisten näkökantojen koordinoinnin sekä kaavojen tärkeiden näkökohtien, muun muassa elinympäristön terveyden huomioon ottamisen varmistamiseksi.

## 2.5 Maaseudun kylien rakentamisen ohjaus

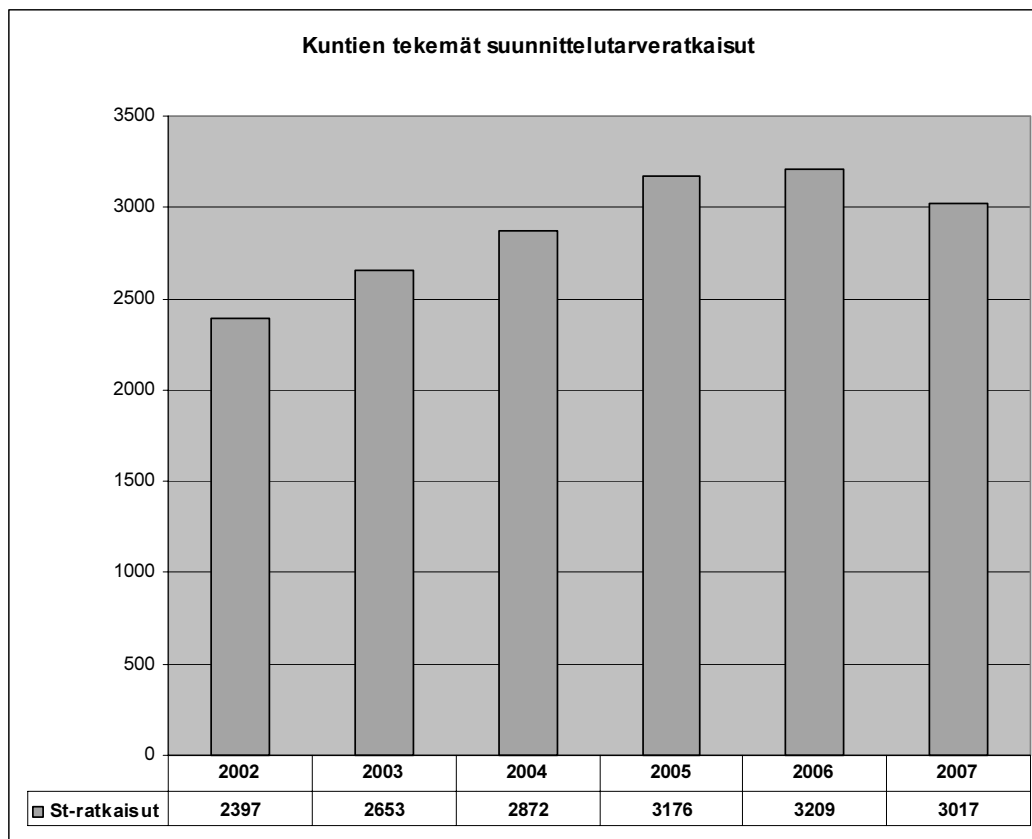
Voimassa olevan lain 137 §:n mukaan alueella, jolla on asemakaavallisen suunnittelun tarve, rakennuslupan myöntämisen edellytyksenä on, että kunta on katsonut rakentamisen erityisten edellytysten täyttyvän yksittäisen lupaharkinnan, niin sanotun suunnittelu-tarveratkaisun, yhteydessä. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella on mahdollista ratkaista rakennuslupa ilman erillistä suunnittelu-tarveratkaisua, jos hanke ja alue täyttää lain 137 §:n 3 momentissa olevat varsin tiukat reunaehdot. Näitä ehtoja ovat rakentamisen laadun (enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus) lisäksi, että kylän rakentamispaineen on oltava vähäinen ja haetun rakentamisen sijoitettava täydentämään olemassa olevaa rakennetta. Näistä edellytyksistä johtuen säännöksen merkitys on jäänyt melko vähäiseksi. Toisaalta on ollut painetta säännöksen käyttämiseen sellaisessakin kylässä tai sillä tavoin sijaitsevalla rakennuspaikalla, että lain edellytykset eivät täyty. Eräät kunnat ovat toivoneet selkeämpää varmuutta siitä, että osayleiskaava riittäisi ainakin pienimuotoista asuntorakentamista, lähinnä omakotirakentamista, ohjaavaksi kaavamuodoksi, jos asemakaavan laatimista ei voida pitää kylän olosuhteissa välttämättömänä.

Ranta-alueilla voimassa oleva laki (72 §:n 1 momentti) jo mahdollistaa rantayleiskaavan käyttämisen suoraan rakennuslupa-oikeutavaksi kaavaksi, jos kaavassa on tiettyjen aluevarausten osalta niin määrätty. Lähinnä kysymys on ollut loma-asuntorakentamisesta tai kohtuullisesta omakotirakentamisesta, jo-

hon yleiskaava on antanut riittävän pohjan rakennuspaikkojen lukumäärän ja enimmäisrakennusoikeuden puitteissa.

Suunnittelutarveratkaisuja kunnat ovat tehneet maankäyttö- ja rakennuslain aikana varsin runsaasti ja niiden määrä on vuosi vu-

odelta kasvanut, mutta viime vuonna kasvu näyttää taittuneen (kuvio 1). Yksittäisten ratkaisujen yhteydessä on vaikea arvioida, millaiseen kylärakenteeseen ja rakentamisen määrään yhdenvertaisen kohtelun periaate saattaa johtaa.



Kuvio 1

Valtioneuvosto on hyväksynyt 22.2.2007 maaseutupoliittisen erityisohjelman vuoksiksi 2007—2010. Ohjelmassa esitetään, että rakennuslupamenettelyä yksinkertaistetaan kylissä ja muilla maaseutualueilla, joilla ei ole merkittäviä rakennuspaineita, laajentamalla mahdollisuutta myöntää rakennuslupa suoraan yleiskaavan nojalla.

Esityksessä ehdotetaan, että oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa voitaisiin erityisesti määrätä, että rakennuslupa voidaan sen perusteella myöntää määräyksessä mainituilla

kaavan osa-alueilla. Mahdollisuus esitetään rajattavaksi sellaisiin kyliin, joissa ei ole merkittävää rakentamisen painetta ja käyttötarkoitukseltaan enintään kaksiasuntoisiin asuinrakennuksiin. Näillä rajauksilla yleiskaavaa ei voitaisi käyttää voimakkaan rakentamispaineen alueilla eikä taajamien lievealueilla, jotka tulisi kohtuullisen ajan kuluessa asemakaavoittaa.

Samalla ehdotetaan luovuttavaksi lain 137 §:n 3 momentin yksittäisestä lupaharkinnasta.

## 2.6 Purkamisluvan ja rakennusluvan välisen suhteen selkeyttäminen

Purkamiseen tarvitaan purkamislupa asemakaava-alueella sekä yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa on niin määrätty. Purkamislupaa ei kuitenkaan tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa edellyttää rakennuksen purkamista. Rakennusluvan ohella myös katusuunnitelma, tiesuunnitelma sekä 1 päivästä tammikuuta 2008 lukien myös ratalakiin (112/2007) perustuva ratasuunnitelma poistavat erillisen purkamisluvan tarpeen.

Purkamisluvan myöntämiselle on lain 139 §:ssä säädetty edellytykset. Niiden tarkoituksena on varmistaa, ettei purkamisella hävitetä rakennettuun ympäristöön sisältyviä arvoja ennen kuin on ratkaistu kysymys näiden arvojen suojelemista kaavalla tai erityislain, rakennussuojelulain (60/1985), nojalla. Jos purkaminen sisältyy rakennuslupaan, vastavia edellytyksiä rakennetun ympäristön arvojen turvaamisesta ei sisälly rakennusluvan edellytyksiin. Siten tämän kysymyksen harkinta rakennusluvan yhteydessä jää puutteelliseksi.

Purkamisluvasta valitusoikeus on kaikilla kunnan jäsenillä, kun taas rakennusluvasta saavat valittaa vain naapuruston kiinteistöjen omistajat tai haltijat. Siten purkamismahdollisuuden saaminen yhdistämällä se rakennuslupaan ei oikeudellisesti tule saman harkinnan kohteeksi ja valitusoikeus on huomattavasti suppeampi kuin erillisessä purkamisluvassa.

Esityksessä ehdotetaan, että purkamisen sisältyessä rakennuslupaan, rakennusluvan edellytyksinä olisivat, paitsi uudisrakentamista koskevat edellytykset, myös purkamisluvan edellytykset. Tällaisesta rakennusluvasta valitusoikeutta ei esitetä laajennettavaksi yhtä laajaksi kuin erillisestä purkamisluvasta, vaan se ehdotetaan annettavaksi naapureiden lisäksi alueelliselle ympäristökeskukselle. Tällä tavoin voidaan turvata arvokaiden rakennuksien säilyminen varsinkin sellaisten asemakaavojen alueilla, joissa rakennusten suojelemista ei ole selvitetty ja ratkaistu. Jos asemakaava on ajan tasalla, purkamisen edellytykset ovat pääsääntöisesti olemassa.

Samalla ehdotetaan purkamisluvan voimassaoloaikaa jatkettavaksi, jos luvan toteuttaminen on estynyt rakennussuojelulain mukaisen toimenpidekiellon vuoksi.

## 2.7 Poikkeamisjärjestelmän kehittäminen

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla ei ole mahdollista käyttää alueellista poikkeamis päätöstä, millä tarkoitetaan laajemmalle alueelle ja samalla kertaa useamman maanomistajan maalle annettua lupaa poiketa päätöksessä mainituista rajoituksista. Käytännössä tällaista alueellista poikkeuslupaa käytettiin kumotun rakennuslain aikana suurten kaupunkien keskusta- tai kerrostaloalueilla, kun haluttiin ratkaista periaatteet ullakkorakentamista varten. Luvan hakijana alueellisessa poikkeamisessa oli kunta. Useimmiten asuntojen rakentaminen ullakkotiloihin taikka asuntojen tai palvelutilojen toteuttaminen maanpäälliseen kellariin merkitsee kaavassa sallitun rakennusoikeuden ylittämistä. Tällöin toteuttaminen edellyttää yleensä poikkeamista, sillä kaavojen muuttaminen tätä varten olisi suuritöinen tehtävä eikä vastaisi nopeasti muuttuviin tarpeisiin.

Alueellinen poikkeaminen edistää olemassa olevan rakennuskannan käyttöä ja samalla voidaan edistää jo olevien asuntojen yhteistilojen ja piha-alueiden kunnostamista. Esityksessä ehdotetaan alueellisen poikkeamisen sallimista kunnan hakemuksen perusteella. Alueellista poikkeamista voidaan ehdotuksen mukaan käyttää vain asuinrakennuksen tilojen muuttamiseen asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Alueellisen poikkeamisen tulisi ehdotuksen mukaan edistää rakennuksen käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa. Muutoin alueellista poikkeamista koskevat yleiset poikkeamisen edellytykset. Laissa ehdotetaan säädettäväksi alueelliselle poikkeamiselle muita poikkeamis päätöksiä pitempi voimassaoloaika, enintään 5 vuotta.

Poikkeamisasiat kuuluvat pääasiassa kunnan toimivaltaan, vain laissa nimetyt asiat kuuluvat alueelliselle ympäristökeskukselle. Alueelliselle ympäristökeskukselle kuuluvat muun muassa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden vähäistä suurempaa ylitystä



koskevat poikkeamiset. Tällä on lakia säädetäessä tarkoitettu jo aikaisemmin noudatetun käytännön mukaan tontti- tai rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden ylitystä. Oikeuskäytännössä on kuitenkin tulkittu, että tontin sisällä eri käyttötarkoituksiin varatun rakentamisen osuuden ylittäminen olisi rakennusoikeuden ylitystä, vaikka tonttikohtainen rakennusoikeus ei ylittyisi. Kunnan toimivaltaa poikkeamisasian käsittelyssä esitetään täsmennettäväksi siten, että vähäistä suurempi rakennusoikeuden ylitys tarkoittaa tontti- tai rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden ylitystä.

Poikkeamistoimivalta pääkaupunkiseudun kunnissa siirtyisi ehdotuksen mukaan kokonaan Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisien kaupungeille siinä vaiheessa ja niillä alueilla, joilla on voimassa oikeusvaikutteinen yhteinen yleiskaava (pääkaupunkiseudun yleiskaava).

## 2.8 Kansallista kaupunkipuistoa koskevan lainsäädännön kehittäminen

Kansallisia kaupunkipuistoja on maahan perustettu maankäyttö- ja rakennuslain voimassa ollessa neljä, Heinolaan, Poriin, Hämeenlinnaan ja Hankoon. Kansallisella kaupunkipuistolla ei ole oikeusvaikutuksia sen alueella tapahtuvaan rakentamiseen tai muihin toimenpiteisiin, ellei hyväksymispäätöksessä tai hoito- ja käyttösuunnitelmassa ole annettu erityisiä määräyksiä. Rakentamista ja muita toimia ohjaavat kaavat, yleis- tai asemakaava, joiden aluevarausten tulee lain mukaan olla kansallisen kaupunkipuiston tarkoitukseen soveltuvia.

Voimassa olevassa laissa edellytetään maanomistajan suostumusta, että yksityistä maata voitaisiin sisällyttää kansalliseen kaupunkipuistoon. Tämän edellytyksen vuoksi riittävän yhtenäisen kaupunkipuiston muodostaminen on käytännössä vaikeutunut. Esityksessä ehdotetaan, että maanomistajan suostumus ei olisi tarpeen, jos tälle alueelle ei anneta lain 70 §:ssä tarkoitettuja määräyksiä.

Kansallisten kaupunkipuistojen yhtenä tarkoituksena on ollut antaa merkitystä myös kaupungeissa olevan luonnon monimuotoisuudelle. Tätä näkökulmaa ei kuitenkaan

laissa ole mainittu puiston perustamisen edellytyksenä. Esityksessä ehdotetaan luonnon monimuotoisuus lisättäväksi puiston perustamisen edellytyksiin.

Käytännössä kunnat ovat laatineet kansallisten kaupunkipuistojen hoito- ja käyttösuunnitelmat, jotka hyväksytään ympäristöministeriössä. Voimassa oleva laki edellyttää suunnitelman laatimista yhdessä alueellisen ympäristökeskuksen kanssa. Näin voimakkaasta yhteistyövelvollisuudesta voidaan luopua, tarpeellinen yhteydenpito on voitu ja voidaan järjestää vapaamuotoisesti. Lisäksi laissa olevat sanonnat "asianomainen ministeriö" korvataan nykyisin käytetyllä sanonnalla, joka ilmaisee ministeriön nimen.

## 2.9 Rakennuslupamaksujen periminen

Rakennusluvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä ja muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun (145 §:n 1 mom.). Kunta hyväksyy maksun perusteet sisältävän taksan. Laissa ei näiltä osin ole selkeää mainintaa siitä, voidaanko maksut periä maksuvelvolliselta ulosottotoimin ilman eri päätöstä. Maksut ovat kuitenkin korvauksia kunnan suorittamista julkisista lupa- ja valvontatehtävistä, joten on tärkeää, että maksut saadaan ilman viivytystä tarvittaessa perityiksi.

Esityksessä ehdotetaan, että näiden lupaa koskevien maksujen periminen mahdollistetaan tarvittaessa ulosottotoimin ilman erillistä päätöstä lakiin otettavalla säännöksellä. Kunnan suorittaman kiinteistötoimituksen, esimerkiksi tontin lohkomisen, kulut voidaan periä ilman eri päätöstä kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain (558/1995) 13 §:n nojalla.

## 2.10 Kadun nimien muuttaminen

Kuntien liittyessä yhteen on syntynyt ja syntymässä tilanteita, joissa samassa kunnassa on useita samannimisiä katuja. Tästä voi aiheutua sekaannusta sekä postinkulussa että myös pelastustehtävissä. Asemakaavassa osoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 24 §:n nojalla myös kunnanosien ja rakennuskorttelien numerot. Kuntaliitok-

sisä on syntynyt tarpeita muuttaa myös näitä numeroita varsin laajoilla alueilla kerrallaan. Kadulle annetaan nimi asemakaavassa ja sitä voidaan muuttaa asemakaavanmuutoksella. Samoin kaupunginosien ja kortteleiden numeroita voidaan muuttaa muuttamalla kaavaa. Kaavoitukseen liittyvien, asian laatuun nähden varsin raskaiden menettelyjen ja vaadittavan kartta-aineiston vuoksi ehdotetaan mahdollistettavaksi kadunnimen sekä kaupunginosien tai kortteleiden numeroiden muuttaminen myös kunnan kuntalakiin (365/1995) perustuvalla erillisellä päätöksellä.

## 2.11 Muut muutokset

Kehittämisaaluesäännöksiin esitetään lisättäväksi mahdollisuus määrätä kehittämisaalueeksi raideliikenneaseman läheisyydessä oleva alue. Asemien rakentamisen yhteydessä syntyy usein tarvetta erityisiin toimenpiteisiin, koska asemien perustamisen kannattavuus edellyttää riittävää asukas- tai työpaikkamäärää.

Lain mukaan tietyt suunnitelmat ja päätökset, muun muassa rakennusjärjestyksen hyväksyminen, rakennuskiellot sekä tonttijaot voidaan määrätä tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Muutoksenhakuviranomaisen voi kuitenkin kieltää tarvittaessa päätöksen täytäntöönpanon. Säännöksessä ei ole katusuunnitelman hyväksymistä otettu mukaan suunnitelmaksi, jonka voimaantulosta voitaisiin päätöksessä määrätä. Katusuunnitelma voidaan rinnastaa säännöksessä lueteltuihin muihin suunnitelmiin tai päätöksiin, joten katusuunnitelma ehdotetaan lisättäväksi säännökseen.

1.3.2007 voimaantulleessa lainmuutoksessa (1441/2006) mahdollistettiin vähäisten tarkistusten tekeminen yleis- tai asemakaavaan muutoksenhakuviranomaisessa, edellyttäen, että kaavan hyväksynyt viranomaisen ja sellainen asianosainen, jonka etuun tarkistus vaikuttaisi, siihen suostuvat. Tarkoituksena oli estää kaavan voimaantulon viivästyminen jonkin pienen välttämättä tarvittavan tarkistuksen vuoksi, joka muutoin olisi edellyttänyt kaavan palauttamista kuntaan uudelleen käsiteltäväksi. Nyt ehdotetaan maakuntakaavan lisäämistä säännökseen samoin edellytyksin.

Suostumuksen antajana olisi maakunnan liitto asianosaisten ohella.

Maantielaki (503/2005) tuli voimaan 1 päivänä tammikuuta 2006. Samassa yhteydessä muutettiin maankäyttö- ja rakennuslakia kolmen säännöksen osalta. Lakiin jäi kuitenkin vielä 83 §:ään viittaus nyt jo kumottuun lakiin yleisistä teistä (243/1954). Viittaus ehdotetaan muutettavaksi viittaukseksi voimassa olevaan maantielakiin.

Lain 174 §:ssä oleva viittaussäännös hallintomenettelylakiin (598/1982) ehdotetaan korvattavaksi viittauksella hallintomenettelylain korvanneeseen, voimassa olevaan hallintolakiin (434/2003). Lain 60 §:n 5 momentin sekä 91 g §:n 3 momentin viittaukset 58 §:n 4 momenttiin ehdotetaan muutettavaksi viittaukseksi saman pykälän 5 momenttiin, koska momentin numero on muuttunut lailla 476/2004.

## 3 Esityksen vaikutukset

### 3.1 Taloudelliset vaikutukset ja yritys-vaikutukset

Kuntien kannalta mahdollisuus määrätä liittymisestä kaukolämpöverkkoon voi tehdä kaukolämpöverkon rakentamisen kannattavammaksi varmistamalla riittävän liittyvien määrän. Kun määräämisen mahdollisuus on tarkoitus tehdä kaava-alueittain harkinnan perusteella, säännös ei sulje mistään kunnasta kokonaan pois muita lämmitysmuotoja ja näin kilpailumahdollisuus yrityksille turvautuu. Myöskään energiatehokkuudeltaan hyvälle muille ratkaisuille liittymisvelvollisuutta ei voida määrätä, joten liittyjän näkökulmasta muitakin energian säästävän käytön kannalta soveliaita ratkaisuja on käytettävissä.

Rakennuttajien tai rakentajien kannalta kaavoituksen nopeutuminen valituslupamenettelyn kautta edistää rakennushankkeiden toteuttamista.

### 3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Valituslupajärjestelmän käyttöön otto vapauttaa resursseja korkeimmassa hallinto-oikeudessa asemakaava-, poikkeamis- ja

suunnittelutarvevalitusten osalta. Valituslu-pahakemuksen käsittely on yksinkertaisempaa ja niitä tehtäneen vähemmän kuin varsinaisia valituksia.

Perustellun vastauksen antaminen kaava-asioissa muistutuksen tehneille lisää jonkun verran kuntien ja maakuntien liittojen työtä. Kunnan tai liiton on kuitenkin aina käsiteltävä tehdyt muistutukset, joten vastaus valmistuu kaavaprosessin yhteydessä, kyseessä on tämän vastauksen toimittamisesta muistuttajille. Monet kunnat toimivat jo säännösehdo-tuksen edellyttämällä tavalla.

Yleiskaavoituksen käyttö kyläalueilla suo-raan rakennuslupaan oikeuttavana kaavana edistää kyläalueiden suunnittelua ja vähentää yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen tarvetta ja käsittelyä kunnissa.

Kunnan poikkeamistoimivallan selkeyttäminen rakennusoikeuden ylityksen osalta vähentää tarvetta siirtää asioita alueellisen ympäristökeskuksen ratkaistavaksi silloin, kun tonttikohtainen kokonaisrakennusoikeus ei ylity. Tämä joustavoittaa osaltaan poikkeamismenettelyä.

Mahdollisuus alueelliseen poikkeamiseen asuinrakennuksissa edistää olemassa olevien rakennusten käyttöä ja vähentää yksittäisten poikkeamispäätösten tarvetta tai tarvetta käsitellä hankkeita tonttikohtaisilla asemakaavanmuutoksilla.

Rakennuslupamaksujen perimismahdollisuus ilman eri päätöstä vähentää viranomaisyötä sekä kunnissa että käräjäoikeuksissa, joissa maksamismääräysasioita käsiteltäisiin.

Vaihtoehtoinen, kaavan muuttamista yksinkertaisempi menettely kadunnimien, kunnanosan tai korttelien numeron muuttamiseksi helpottaa kuntien työtä erityisesti kuntaliitostilanteissa.

### 3.3 Ympäristövaikutukset

Esityksellä on myönteisiä vaikutuksia ympäristöön kylien suunnittelun lisääntymisenä sekä olemassa olevan rakennuskannan hyötykäytössä. Jos maaseudun rakentamisen tarve suuntautuu yleiskaavoissa osoitetuille kyläalueille, se ehkäisee yhdyskuntien hajautumista ja on edullista energiankäytön kannalta.

Kaukolämpöön liittymisvelvollisuuden määrittäminen asemakaavassa edistää energian kestäväää käyttöä ja parantaa ilman laatua. Keskitetty lämmöntuotanto ja energiatehokkuudeltaan hyvien lämmitysratkaisujen suosiminen parantavat mahdollisuuksia ilmastomuutoksen hillintään.

Raideliikenteen toimintamahdollisuuksien parantaminen kehittämäläsaluesäännöstöä täydentämällä edistää energian tehokasta käyttöä ja liikenteen taloudellista järjestämistä, minkä lisäksi sillä on merkitystä myös ilmastomuutoksen hillitsemisessä.

### 3.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Kunnan perustellun vastauksen antaminen muistutuksen tehneille edistää vuorovaikutusta kaavoituksessa sekä saattaa vähentää tarvetta valittamiseen.

Rakennuslupaan liittyvän purkamisen saattaminen samojen edellytysten alaiseksi kuin erillinen purkaminen edistää rakennetun ympäristön säilyttämistä. Valitusoikeuden laajentaminen alueelliselle ympäristökeskukselle mahdollistaa puuttumisen tilanteisiin erityisesti vanhentuneiden asemakaavojen alueilla, joissa purkaminen voisi merkitä rakennetun ympäristön arvojen menetyksiä ja joissa kysymystä ei ole selvitetty ja ratkaistu kaavalla.

Alueellisen poikkeamispäätöksen mahdollistaminen edistää olemassa olevien asuinrakennusten käyttämättömien tilojen hyötykäyttöä tai tilojen käyttötarkoitusten muutoksia.

## 4 Asian valmistelu

Hallituksen esitys on valmisteltu osaksi virkamiestyönä, osaksi se perustuu selvitysmiehen ehdotuksiin. Esitysehdotus on ollut laajalla lausuntokierroksella viranomaisissa, hallintotuomioistuimissa, kunnissa ja järjestöissä, lausuntoja saatiin yhteensä 83 eri taholta. Muun muassa oikeus-, valtiovarain-, työvoima- ja elinkeino- sekä sisäasiainministeriö ovat antaneet lausunnon. Pääsääntöisesti ehdotukseen suhtauduttiin myönteisesti. Eniten varauksellisia kannanottoja saatiin rakennuslupan yhteydessä tapahtuvan poikkeamisen käyttöalan ja valituslupajärjestel-

män laajentamisesta. Tällaisia näkökantoja esittivät mm. viranomaiset ja hallintotuomioistuimet sekä eräät kansalaisjärjestöt.

Rakennusluvan ja purkamisluvan suhteen selkeyttämiseen tähtääviin ehdotuksiin (mm. valitusoikeuden laajentaminen alueelliselle ympäristökeskukselle) suhtauduttiin varauksella, pääasiassa kuntien ja rakennusalan edustajien taholta. Myös valtiovarainministeriö ei pitänyt asianmukaisena valitusoikeuden laajentamista. Valituslupajärjestelmän sopivuuteen asemakaavoihin suhtautuivat epäillen tai kielteisesti mm. korkein hallinto-

oikeus, eräät hallintotuomioistuimet sekä eräät kansalaisjärjestöt. Asemakaavasta poikkeamisen laajentamista koskevan muutosehdotuksen katsottiin johtavan vaikeaselkoiseen järjestelmään, vaikka ehdotusta myös puollettiin. Muutoksesta luovuttiin, koska vireillä olevat kehittämishankkeet tuovat lisää tietoa kaava- ja rakentamismääräysten vaikutuksesta hankkeiden toteuttamiseen. Hallituksen esitystä on muutoin lausuntokierroksen perusteella tarkistettu muun muassa valituslupajärjestelmän soveltamisalan sekä siirtymäsäännöksen osalta.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1 Lakiehdotuksen perustelut

**44 §.** *Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena.* Ranta-alueelle laadittua yleiskaavaa voidaan voimassa olevan lain mukaan käyttää suoraan rakentamista ohjaavana kaavana, jos yleiskaavassa on niin erityisesti määrätty. Tällöin asemakaava (lähinnä ranta-asemakaava) tai poikkeamispäätös ei ole tarpeen. Esityksessä ehdotetaan laajennettavaksi yleiskaavan käyttämistä rakentamista ohjaavana kaavana siten, että maaseudun kyläalueella olisi mahdollista myöntää rakennuslupa suoraan yleiskaavan perusteella ilman asemakaavaa tai suunnittelutarveratkaisua.

Voimassa olevan lain 137 §:n 3 momentin mukaan kyläalueella tai muulla maaseutualueella on mahdollista myöntää rakennuslupa oikeusvaikutteisen yleiskaavan perusteella ilman suunnittelutarveratkaisua asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen rakennuksen rakentamiselle. Edellytyksenä on lisäksi, että alueella rakentamisen paine on vähäinen. Rakennusluvan erityiset edellytykset on tällöin katsottu selvitetyn yleiskaavassa. Erityisesti vähäisen rakentamispaineen edellytys rajaa yleiskaavan käyttöä sellaisillakin kyläalueilla, joilla asemakaavaa ei voida pitää ajankohtaisena

tai tarpeellisena, mutta joilla rakentamista tapahtuu kuitenkin vähäistä enemmän.

Nyt ehdotetulla muutoksella laajennetaan yleiskaavan käyttömahdollisuuksia siten, että rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyminen voidaan selvittää yleiskaavassa ja tästä annetaan yleiskaavassa erityinen määräys. Määräys koskee siinä mainittuja alueita ja se poistaa suunnittelutarveratkaisun tarpeen yksittäistapauksellisen harkinnan. Kun asiasta määrätään kaavassa, myös kunta saa varmuuden siitä, mitä rakentamista yleiskaava voi ohjata suoraan rakennuslupamenettelyyn. Ehdotuksen mukaan määräys voi koskea kuitenkin vain enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia.

Kevennetyn menettelyn laajennuksella pyritään helpottamaan pienimuotoista asuntorakentamista kylien yhteyteen ja vahvistamaan maaseudun kylämuotoista asumista. Samalla pyritään vähentämään tarvetta rakentaa haja-asutusalueille ohjaamattomasti sekä osaltaan vähentämään yhdyskuntien hajautumista.

Kylällä tarkoitetaan tässä useista rakennuksista koostuvaa kylämäistä maaseudun taajamaa. Kylät ovat eri puolella Suomea erilaisia, minkä vuoksi kyläalueen laajuus ratkaistaankin kunkin yleiskaavan yhteydessä erikseen ja osoitetaan ne kaavaan sisältyvät alueet, joita määräys koskee. Kylällä ei kui-

tenkaan tarkoiteta kiinteistönmuodostamislaissa (554/1995) säädettyä rekisterikylää. Kyläalueita, joihin em. määräys soveltuisi, on mahdollista myös osoittaa esimerkiksi maakuntakaavassa tai strategisessa yleiskaavassa.

Yleiskaavan tulee alueen olosuhteet sekä suunnitellun rakentamisen määrä ja tehokkuus huomioon ottaen olla riittävä ohjaamaan rakentamista ja muuta maankäyttöä. Yleiskaavassa suoraan rakennuslupamenettelyyn sallittavan rakentamisen tulee sekä määrältään että laadultaan ja mittakaavaltaan olla kyläasukituksen tyyppistä. Määräys voidaan ottaa sellaiseen yleiskaavaan, jossa rakennuspaikkojen likimääräinen sijainti ja niiden lukumäärä on osoitettu kiinteistökohtaisesti.

Tällainen yleiskaava soveltuu alueille, joilla asuntorakentamisen paine ei ole niin suurta, että sen järjestäminen edellyttäisi erityisiin toimenpiteisiin ryhtymistä. Sen sijaan yleiskaavaa ei voida käyttää suoraan rakennuslupa-oikeuttavana kaavana esimerkiksi taajamien tai kasvavien kaupunkiseutujen lievealueilla, joissa rakentamisen määrä ja tehokkuus edellyttää asemakaavan laatimista.

Tässä pykälässä tarkoitettu määräys voisi olla voimassa korkeintaan 10 vuotta kerrallaan. Määräaikaisuudesta johtuisi, ettei tällainen määräys olisi edelleen voimassa alueilla, joiden maankäyttö on muuttunut ja esimerkiksi rakennuspaine lisääntynyt, minkä vuoksi rakentaminen edellyttäisi jo asemakaavoitusta. Kunta voi ottaa määräyksen uudelleen yleiskaavaan kaavan muutoksella, jos olosuhteet ja muut edellytykset määräykselle ovat ennallaan. Samalla kaavaa voidaan muutoinkin ajantasaistaa. Ellei kaavan muulle muuttamiselle ole tarvetta ja määräystä olisi edelleen pidettävä perusteltuna, määräys voidaan uudistaa vain tätä määräystä koskevana vaihekaavana. Tällöin uudistamisprosessi ei ole liian raskas.

Siirtymäsäännöksen mukaan muutos koskee vain lain voimaantulon jälkeen hyväksytyjä kaavoja.

Voimassa olevan lain 137 §:n 3 momentissa säädetty mahdollisuus myöntää rakennuslupa ilman suunnittelutarveratkaisua tapauskohtaisen harkinnan perusteella ehdotetaan kumottavaksi. Siirtymäsäännöksellä mahdollistettaisiin kumotun säännöksen soveltami-

nen vielä kolmen vuoden ajan lain voimaantulosta. Tänä aikana sellaisiin yleiskaavoihin, joita halutaan edelleen käyttää rakennuslupa-oikeuttavana, voidaan ottaa tähän oikeuttava määräys vaihekaavana, jos yleiskaava täyttää lakiin nyt ehdotetut sisältövaatimukset. Ellei määräystä oteta kaavaan määräajan kuluessa, näiden kylien alueella tapahtuva melko vähäinen rakentaminen ratkaistaan tapauskohtaisella suunnittelutarveratkaisulla ennen rakennuslupaa.

**46 a §.** *Pääkaupunkiseudun yleiskaava.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös pääkaupunkiseudun kuntien (Espoo, Helsinki, Kauniainen, Vantaa) yhteisestä yleiskaavasta (pääkaupunkiseudun yleiskaava).

Tavoitteena on muiden pääkaupunkiseudun kehittämiseen tähtävien toimenpiteiden ohella edistää ja tehostaa pääkaupunkiseudun kuntien maankäytön tavoitteiden yhteensovittamista.

Säännösehdotuksen sanamuodon mukaan yhteisen yleiskaavan laatiminen pääkaupunkiseudulla olisi sen kuntien velvollisuus, mutta se voitaisiin laatia oikeusvaikutteiseksi tai oikeusvaikutuksettomaksi. Pääkaupunkiseudun yhteisestä yleiskaavasta olisi voimassa se, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 6 luvussa säädetään kuntien yhteisestä yleiskaavasta. Siten pääkaupunkiseudun kunnat voisivat antaa yhteisen yleiskaavan laatimisen ja hyväksymisen maakunnan liiton, tehtävään soveltuvan muun kuntainliiton, kuten esimerkiksi pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan, tai kuntien muun yhteisen toimielimen tehtäväksi.

Vaikka säännös pääkaupunkiseudun yleiskaavan laatimisesta olisi velvoittava, lakiin ei otettaisi säännöstä siitä, missä ajassa tämä kaava olisi hyväksyttävä. Se riippuisi kunnista itsestään ja siinä voitaisiin ottaa huomioon se, että suuri osa voimassa olevista pääkaupunkiseudun kuntien yleiskaavoista on suhteellisen nuoria. Säännös ilmaisisi kuitenkin selvän tavoitteen, johon on päästävä.

Oikeusvaikutteisen pääkaupunkiseudun yleiskaavan vahvistaisi ympäristöministeriö soveltaen, mitä maakuntakaavan vahvistamisesta lain 31 § 1 momentissa säädetään. Maakuntakaavan ja pääkaupunkiseudun yleiskaavan suhteesta olisi voimassa, mitä maakuntakaavan ja yhteisen yleiskaavan suh-

teesta säädetään lain 48 §:ssä. Muutoin pääkaupunkiseudun yleiskaavaan sovellettaisiin, mitä yleiskaavasta laissa säädetään.

Jos pääkaupunkiseudun yleiskaava vahvistettaisiin oikeusvaikutteisena, pääkaupunkiseudun kuntiin ei sovellettaisi maankäyttö- ja rakennuslain kehittämiskeskusteluja koskevaa 8 §:ää eikä oikaisukehotusta koskevaa 195 §:ää. Lisäksi poikkeamisvalta siirtyisi niille Uudenmaan ympäristökeskukselta lain 171 §:n 2 momentissa mainituissa tapauksissa. Perusteena näille muutoksille olisi ennakkovalvonnan vähentäminen pääkaupunkiseudun kuntien yhteen sovitettua yleiskaavansa, pääkaupunkiseudun erityispiirteet ja sen kaavoitus- ja rakennushallinnon kehittyneisyys sekä se, että kaava olisi ympäristöministeriön vahvistama.

Lain 35 §:n 3 momentin mukaan yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osaluueittain. Tämä koskisi myös pääkaupunkiseudun yleiskaavaa. Edellä kuvattuja poikkeamisvaltaa ja oikaisukehotusta koskevia muutoksia sovellettaisiin vaihe- ja osaluuekaavojen alueilla, mutta kehittämiskeskustelusta luopuminen tulisi tarkoituksensa mukaisesti kuitenkin sovellettavaksi vasta koko kunnan alueen tultua oikeusvaikutteisen pääkaupunkiseudun yleiskaavan piiriin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 3 momentin mukaan yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyin yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Oikeusvaikutteinen pääkaupunkiseudun yleiskaava korvaisi siten aiemmat kuntien hyväksymät yleiskaavat, mutta kaavaa hyväksyttäessä siihen voitaisiin sisällyttää päinvastaista vaikutusta koskeva määräys. Tämä tekisi mahdolliseksi sen, että jo laadittuja aiempia yleiskaavoja voitaisiin määrätä jäämään voimaan. Pääkaupunkiseudun asemakaavoihin pääkaupunkiseudun yleiskaava vaikuttaisi lain 42 §:n 1 momentissa säädetyn asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan vaikutuksen osalta silloin, kun pääkaupunkiseudun yleiskaava on korvannut aiemman kunnan oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai kunnan yleiskaava on oikeusvaikutseton.

**55 §. Asemakaavan esitystapa.** Voimassa olevan lain mukaan kadunnimen, kaupungin osan numeron ja korttelin numeron muutos

on asemakaavanmuutos ja siihen sovelletaan lain asemakaavaa koskevia säännöksiä. Lakiin ehdotetaan lisäystä, joka mahdollistaisi asemakaavassa määriteltyjen kadunnimien ja edellä mainittujen numerotietojen muuttamisen myös kunnan päätöksellä siinä järjestyksessä kuin kuntalaissa säädetään kunnan päätöksenteosta.

Muutoksen tavoitteena on sujuvoittaa näiden tietojen muutoksia erityisesti sellaisissa tilanteissa, joissa on tarpeen tehdä suuri määrä muutoksia yhdellä kertaa. Tällainen tilanne saattaa olla käsillä mm. kuntaliitosten ja alueellisen pelastusyhteistyön yhteydessä. Yksiselitteiset osoitetiedot ovat erityisen tärkeitä pelastustoimen tehokkaalle toiminnalle.

Tehtäessä muutoksia asemakaavaa muuttamalla tiedottamisessa, osallistumisessa ja muissa menettelyissä noudatetaan mitä kaavoituksen menettelyistä laissa on säädetty.

Jos muutoksia tehdään erillisellä kunnan päätöksellä kuntalain mukaisesti, kunnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota asiasta tiedottamiseen. Muutosten vaikutuspiirissä oleville tahoille ja kuntalaisille on tiedotettava kuntalain 29 §:n mukaisesti niin, että muutosten kohteena olevat asukkaat ja kuntalaiset saavat siitä riittävästi tietoa. Erityisesti osoitetiedon muutoksella on suuri merkitys yksityisen henkilön ja yhteisön toiminnan ja asioiden hoitamisen kannalta.

Asetuksella säädettäisiin menettelystä, jolla erillisellä päätöksellä muutetut nimet tai numerotiedot merkitään kaavoihin. Säännöksen ehdotetaan valtuutussäännöstä tarpeellisten säännösten antamiseksi asetuksella.

**57 a §. Kaukolämpöverkkoon liittymisvelvollisuus.** Lakiin ehdotetaan otettavaksi säännös mahdollisuudesta antaa asemakaavassa määräys rakennuksen liittämiseksi kaukolämpöverkkoon. Arvioitaessa mahdollisuutta määräyksen ottamiseen kaavaan lähtökohtana on kaavan tehtävä alueiden käytön ja rakentamisen ohjaamisessa. Kaukolämpöverkosta ja sen toteuttamista voidaan pitää sellaisena alueen käyttöön liittyvänä kysymyksenä, johon liittymisestä määräämisen voidaan katsoa soveltuvan asemakaavaan, kunhan määräykselle on maankäyttö- ja rakennuslaista lähtevät perusteet. Edellytyksenä tällaisen määräyksen antamiselle olisi, että määräys on tarpeen energian tehokkaan ja

kestävän käytön, tavoiteltavan ilman laadun tai kaavan muiden tavoitteiden kannalta.

Yhteistuotantoon perustuvaa kaukolämpöä voidaan pitää ympäristöystävällisenä tapana tuottaa lämpöenergiaa, varsinkin jos se tuotetaan käyttäen polttoaineena uusiutuvaa energiaa. Yhteistuotantoon tai enimmäkseen uusiutuvien luonnonvarojen käyttöön perustuvaan kaukolämpöverkkoon liittymisellä pyritään parantamaan energian tehokasta ja kestävää käyttöä sekä ilman laatua.

Määräystä sovellettaisiin uuteen rakennukseen, jonka rakennuslupaa haettaessa kaukolämpöverkko on toteutettu siten, että siihen liittyminen on mahdollista rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä. Säännöksellä varmistettaisiin se, että kaukolämpöverkko on valmiina siinä vaiheessa kun rakennus on tarpeen liittää lämmitysjärjestelmään. Välittömällä läheisyydellä tarkoitettaisiin likimain samaa etäisyyttä kuin vesihuoltoverkkoon liittymisessä eli noin 20 metriä tontin rajasta. Kaavan valmistelun yhteydessä on varmistettava, että oikeus liittymiseen on turvattu määräyksen kattamalla alueella.

Poikkeuksen kaukolämpöverkkoon liittymisvelvollisuudesta muodostaisivat rakennukset, joiden lämmitystapa on vielä kaukolämpöäkin tehokkaampi. Tarkoituksena on, että vaihtoehtoista lämmitysjärjestelmää verrataan paikkakunnalla tarjolla olevaan kaukolämpöverkkoon ja sen päästöihin. Pykälän 3 momentin ensimmäisessä kohdassa tarkoitetaan ns. matalaenergiarakennusta, jonka ominaisuudet on kuvattu Suomen rakentamismääräyskokoelman osan D3 kohdassa 2.2.1. Tarkoituksena on, että vertailulämpöhäviö seuraa kulloinkin voimassa olevaa määräystasoa.

Pykälän 3 momentin toisen kohdan mukaisella uusiutuviin energialähteisiin perustuvala vähäpäästöisellä lämmitysjärjestelmällä tarkoitetaan lämmitysjärjestelmää, joka perustuu merkittävilta osin aurinkoenergiaan, täyden tehon maalämpöpumppuun tai vähäpäästöisiin biopolttoaineisiin.

Kaukolämpöverkkoon liittymisvelvollisuudella ei ole tarkoitus muuttaa kaavoitettavalla alueella jo olevien rakennusten lämmitysjärjestelmiä. Mikäli rakennukseen tehdään rakennuslupaa edellyttävä korjaus- tai muutostyö taikka sitä laajennetaan, ei tässä yhtey-

dessä ole tarpeellista vaihtaa jo aiemmin valittua lämmitysjärjestelmää. Rakennuspaikalla olevaa lämmitysjärjestelmää ei myöskään tarvitse vaihtaa tilanteessa, jossa rakennetaan olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvä talousrakennus.

**60 §. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi.** Pykälän 4 momentin viittaus muutetaan kohdistumaan 58 §:n 5 momenttiin. Pykälään lisättiin uusi 4 momentti lailla (476/2004), jolloin entinen 4 momentti muuttui 5 momentiksi.

**63 §. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.** Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevan 63 §:n 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi maininta kaavoituksen suunnitellusta aikataulusta tiedottamisesta. Säännösmuutoksen tavoitteena on parantaa osallisten ja kuntalaisten tiedonsaantia kunnan kaavaprosessin etenemisestä sekä siitä, missä vaiheessa he voivat käyttää lain mukaisia vaikutusmahdollisuuksiaan. Useissa kunnissa on jo käytännössä toimittu tämän muutoksen edellyttämällä tavalla.

**65 §. Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville.** Pykälän 2 momenttiin ehdotettavalla muutoksella velvoitettaisiin kunta ilmoittamaan perusteltu kannanottonsa esitettyyn mielipiteeseen kaikille yhteystietonsa ilmoittaneille muistutuksen tehneille, kun se voimassa olevan lain mukaan tulee toimittaa vain sitä erikseen pyytäneille. Tämä on jo ollut käytäntönä osassa kuntia.

Tiedottamistapana olisi kirje tai sähköpostin mukaan, minkä osoitteen muistuttaja on yhteystiedokseen ilmoittanut. Mikäli muistutuksen on tehnyt usea henkilö yhteisesti, noudatettaisiin tiedottamisessa hallintolain 56 §:n 2 momenttia, jonka mukaan asia annetaan tiedoksi asiakirjassa yhteyshenkilöksi ilmoitetulle, tai mikäli yhteyshenkilöä ei ole ilmoitettu, asiakirjan ensimmäiselle allekirjoittajalle, jonka tulee ilmoittaa asiasta muille allekirjoittajille.

Ilmoituksen ajankohdasta ei säännöksessä ole mainintaa, eikä sellaista ehdoteta otettavaksi siihen. Vuorovaikutuksen toimivuuden kannalta on suositeltavaa, että vastaus lähetetään ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä heti kun kunnan vastaus on käsitelty kunnanhallituksessa tai muussa kunnan toimielimessä. Muistutuksen tekijän kannalta on olennaista,

että hän saa tietoonsa kunnan perustelut siinä vaiheessa, kun on vielä mahdollisuus vaikuttaa lopulliseen päätöksentekoon. Ehdotuksen tavoitteena on myös kannustaa kuntia kehittämään kannanottojaan ja niiden perusteluja informatiivisempaan suuntaan. Vastaus voi olla ote kaavan hyväksyvää elintä varten muistutuksista laadittavasta yhteenvedosta ja kunnan kannanotoista muistutuksiin, kunhan siitä käy ilmi perusteltu vastaus muistutuksissa esitettyihin näkökohtiin.

**68 §. Kansallinen kaupunkipuisto.** Pykälän 1 momentissa mainittuihin puiston perustamisen kriteereihin esitetään lisättäväksi luonnon monimuotoisuus. Kaikkiin nykyisiin kansallisiin kaupunkipuistoihin sisältyy kaupunkiluonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita. Myös kansallisen kaupunkipuiston perustamiseen tähtäävää selvitystyötä tekevissä kaupungeissa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita on kaavoitettu tai ollaan kaavoittamassa siten, että ne muodostavat merkittäviä aluekonaisuuksia mahdollisissa tulevaisuudessa kansallisissa kaupunkipuistoissa. Suomi on Euroopan yhteisön jäsenenä sitoutunut hidastamaan merkittävästi luonnon monimuotoisuuden köyhtymistä vuoteen 2010 mennessä. Kansallisten kaupunkipuistojen verkostolla voidaan osaltaan edistää asetetun tavoitteen saavuttamista kaupunkiluonnon osalta.

Pykälän 3 momentin mukaan kansalliseen kaupunkipuistoon osoitetaan ensi sijassa valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön omistuksessa olevia alueita. Muita alueita puistoon voidaan osoittaa omistajan suostumuksella.

Saatujen kokemusten perusteella kunnan maanomistuksella on keskeinen merkitys kansallisten kaupunkipuistojen perustamisedellytysten syntymiselle. Valtion ja muiden julkisyhteisöjen maanomistuksen merkitys näyttää olevan vähäisempi. Tämän vuoksi ehdotetaan pykälän 3 momentin sanajärjestyistä muutettavaksi niin, että keskeinen kunnan maanomistus mainitaan ennen valtiota.

Tähän mennessä perustettujen puistojen perustamispäätöksissä ei ole yksityisen maanomistajan maalle ollut tarpeen antaa lain 70 §:n mahdollistamia määräyksiä puiston arvojen suojelemiseksi, vaan kaavassa osoitettua

alueen käyttötarkoitusta ja kaavoihin sisältyviä muita määräyksiä on pidetty puiston perustamisen tavoitteiden kannalta riittävinä. Voidaan arvioida, että tämä tulee olemaan yleinen käytäntö myös tulevaisuudessa kansallisten kaupunkipuistojen perustamispäätöksissä.

Pykälän 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että omistajan suostumus ei olisi tarpeen muun kuin julkisyhteisön omistaman alueen osoittamiseen kansalliseen kaupunkipuistoon silloin, kun perustamispäätöksessä tai hoito- ja käyttösuunnitelmassa ei anneta kyseistä aluetta koskevia lain 70 §:ssä tarkoitettuja määräyksiä. Omistajan suostumusta koskevaa vaatimusta on kunnissa pidetty alueellisesti yhtenäisen kaupunkipuiston perustamista tarpeettomasti vaikeuttavana erityisesti niissä tilanteissa, joissa kaupunkipuistoon on perusteltua sisällyttää sellaisia rakennettuja kulttuuriympäristöjä, jotka on jo kaavalla suojeltu. Tällöin kansallisen kaupunkipuiston perustamisella ei voida katsoa olevan näille alueille sellaisia oikeudellisia vaikutuksia, jotka edellyttäisivät suostumusta.

Omistajaa on näissäkin tapauksissa luonnollisesti kuultava puiston perustamista valmisteltaessa. Koska maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole erityisiä säännöksiä kansallisen kaupunkipuiston perustamismenettelyyn liittyvästä vaikuttamismahdollisuuksien varamisesta tai kuulemisesta, asiaan sovelletaan hallintolakia.

**69 §. Kansallisen kaupunkipuiston perustaminen.** Pykälän 1 momentin mukaan kansallinen kaupunkipuisto voidaan perustaa kunnan hakemuksesta tai jos kunta sitä lausunnossaan puoltaa. Tähän mennessä puistot on perustettu kunnan hakemuksesta. Ottaen huomioon kansallista kaupunkipuistoa koskevat muut säännökset ja kunnan keskeisen aseman kansallisen kaupunkipuiston valmistelussa, ei voida pitää perusteltuna, että jokin muu taho kuin kunta voisi olla hakijana. Tämän vuoksi pykälää esitetään tarkistettavaksi niin, että puisto voidaan perustaa kunnan hakemuksesta.

Puiston perustamisesta päättää ympäristöministeriö. Pykälässä käytetty lain säätämisaikaisen käytännön mukainen ilmaisu "asianomainen ministeriö" esitetään muutettavaksi vastaamaan nykyistä ilmaisutapaa.



**70 §. Puistoa koskevat määräykset.** Pykälän 1 momentissa säädetään mahdollisuudesta antaa puiston arvojen säilyttämiseksi tarpeellisia määräyksiä puiston perustamispäätöksessä sekä hoito- ja käyttösuunnitelmasa. Hoito- ja käyttösuunnitelman laatii kunta yhdessä alueellisen ympäristökeskuksen kanssa. Kun otetaan huomioon kunnan keskeinen asema kansallisen kaupunkipuiston valmistelussa, ei alueellisten ympäristökeskusten näin tiivistä kytkemistä hoito- ja käyttösuunnitelman laatimiseen ole pidettävä perusteltuna eikä käytännön kokemusten pohjalta tarpeellisenä. Alueellisten ympäristökeskusten tehtävistä maankäytön ja rakentamisen ohjauksessa on säädetty muualla laissa. Sitä on pidettävä riittävänä turvaamaan tarvittavan yhteistyön kunnan ja ympäristökeskuksen välillä myös hoito- ja käyttösuunnitelman laatimisessa. Tämän vuoksi esitetään hoito- ja käyttösuunnitelmaa koskevaa säännöstä tarkistettavaksi niin, että suunnitelman laatii kunta.

Pykälän 3 momenttiin esitetään tehtäväksi hoito- ja käyttösuunnitelman hyväksyvän ministeriön ilmaisutapaa koskeva vastaava muutos kuin edellä 69 §:ään.

**83 §. Yleinen alue, katualue ja liikennealue.** Pykälään ehdotetaan tehtäväksi 1 päivänä tammikuuta 2006 voimaan tulleesta maantilaista johtuvat muutokset. Yleisen tien nimitys muutetaan maantieksi.

**91 g §. Kehittämiskorvauksen määrääminen ja kehittämiskorvaukselle suoritettava korko.** Viittaus maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 4 momenttiin muutetaan viittaukseksi 5 momenttiin. Pykälään lisättiin uusi 4 momentti lainmuutoksella (476/2004), joten viittaus kohdistuu nyt pykälän 5 momenttiin.

**110 §. Kehittämisalueet.** Pykälään ehdotetaan lisättäväksi 4 momentti, jonka mukaan kehittämisalueeksi voidaan nimetä sellainen rakentamaton tai rakennettu alue, joka sijaitsee tai tulee sijaitsemaan raideliikenneaseman läheisyydessä, milloin alueen rakentamisen tai uudistamisen tavoitteet ja kehittämistarpeet ovat aseman toteuttamisesta johtuen muuttumassa.

Säännös mahdollistaisi kehittämisalueen nimeämisen olemassa olevan tai suunnitteilla olevan raideliikenteen aseman läheisyyteen. Raideliikenteellä tarkoitetaan juna-, metro- ja

raitiotieliikennettä. Säännöksen soveltaminen edellyttäisi lisäksi, että alueen rakentamisen tai uudistamisen tavoitteet ja tarpeet ovat aseman läheisyydestä johtuen muuttuneet tai muuttumassa. Raideliikenteen toimintaedellytysten varmistaminen vaatii usein rakentamisen tehokkuuden nostamista ja yhdyskuntarakenteen tiivistämistä aseman vaikutuspiiriin kuuluvalla alueella.

Säännöksen tavoitteena on edistää kunnan maapoliittisten keinojen käyttöä raideliikenteen vaikutuspiirissä olevien alueiden maankäytön tehostamisessa. Tavoitteena on tätä kautta myös raideliikenteen toimintamahdollisuuksien parantaminen. Tehokkaalla joukkoliikenteellä on merkitystä ilmastonmuutoksen hillitsemisen kannalta.

**135 §. Rakennusluvan edellytykset asema-kaava-alueella.** Rakennuksen purkamisluvan ja purkamisen sallivan rakennusluvan suhdetta ja niihin liittyvää menettelyä on tarpeen selkeyttää. Ongelmana nykyisessä menettelyssä on se, että edellytykset rakennusluvan myöntämiselle ja toisaalta purkamisluvan myöntämiselle ovat erilaiset. Jos lupaa haetaan rakennuksen rakentamiselle tilanteessa, jossa uuden rakentaminen edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista, lupaharkinnassa ei riittävästi voida ottaa huomioon purkamisluvan edellytyksiä eli sitä, ettei purkamisen saa merkitä rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haitata kaavoituksen toteuttamista. Tämän vuoksi 135 §:ään esitetään lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka mukaan myönnettäessä rakennuslupa, joka edellyttää rakennuksen purkamista, tulee lupaharkinnassa ottaa huomioon mitä 139 §:ssä säädetään purkamisluvan edellytyksistä. Tällöin rakentamiseen riittää edelleen yksi lupa mutta varmistetaan se, että myös purkamisen edellytykset selvitetään.

**136 §. Rakennusluvan edellytykset asema-kaava-alueen ulkopuolella.** Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen purkaminen on luvanvaraista vain, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on niin määrätty. Myös tässä tilanteessa käsiteltäessä sellaista rakennuslupaa, joka edellyttää rakennuksen purkamista, ehdotetaan lupaharkinnassa otettavaksi huomioon 139 §:n purkamisluvan edellytykset.

**137 §.** *Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.* Pykälän 3 momentti ehdotetaan kumottavaksi, koska 44 §:ään otetaan mahdollisuus määrätä yleiskaavassa sen käyttämisestä rakennuslupaan oikeuttavana kaavana kyläalueilla. Siirtymäsäännökseen ehdotetaan säännöstä, jonka nojalla kumottava säännöstä voitaisiin soveltaa vielä kolmen vuoden ajan lain voimaantulosta. Tämän ajan kuluessa yleiskaavaan, jota edelleen haluttaisiin käyttää rakennuslupaan oikeuttavana kaavana ja yleiskaava täyttää 44 §:ssä säädettävät edellytykset, voitaisiin ottaa tähän oikeuttava määräys vaihekaavana.

**143 §.** *Luvan voimassaolo ja jatkaminen.* Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi lisäys purkamisluvan voimassaoloajan laskemisesta. Voimassaoloaikaan ei laskettaisi sitä aikaa, jolloin alueella on ollut voimassa rakennusuojelulain 9 §:n mukainen toimenpidekielto. Säännöksen soveltamisella olisi se vaikutus, ettei purkamislupaa tarvitsisi hakea uudelleen, jos lupa olisi toimenpidekiellon voimassa ollessa rauennut ja kielto päätynyt ilman että kohde olisi suojeltu.

**145 §.** *Lupa- ja valvontamaksu.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi 4 momentti, jonka mukaan pykälän 1 momentin mukaiset luvan tarkastus- ja valvontamaksut voitaisiin periä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007) säädetään. Maa-aineslain (555/1981) 23 §:n 1 momentin (495/2000) nojalla ulosottokelpoisuus koskisi myös maa-aineslupien vastaavia luvan tarkastus- ja valvontamaksuja.

**171 §.** *Poikkeamisvalta.* Voimassa olevan 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kunta ei saa myöntää vähäistä suurempaa poikkeusta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Tästä on aiheutunut epäselvyyttä siitä, tarkoitetaanko tässä rakennusoikeudella koko tontin rakennusoikeutta vai tontin sisällä eri kaavamerkinnällä tai kaavamääräyksellä osoitettua rakennusoikeutta. Säännös esitetään täsmennettäväksi siten, että se koskisi tontti- tai rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta. Jos esimerkiksi tontilla on rakennusoikeutta osoitettu kahdelle eri rakennusalalle ja rakennusoikeutta haluttaisiin siirtää toiselta rakennusalalta toiselle, poikkeamisen ratkaisisi kunta. Myös jos ylitettä-

isiin samalla tontilla tiettyyn tarkoitukseen sallitun rakentamisen osuus, mutta ei ylitetä tontin kokonaisrakennusoikeutta, poikkeaminen kuuluisi kunnan toimivaltaan. Rakennusoikeuden osalta poikkeamishakemus tulisi alueellisen ympäristökeskuksen ratkaistavaksi vain kun on kysymys tontin tai rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden ylittämisestä.

171 §:n 2 momentin 2 kohtaan ehdotetaan myös tehtäväksi lisäys koskien tilannetta, jossa poikkeamispäätöksellä rakennusoikeutta osoitetaan alueelle, jolle ei asemakaavassa ole osoitettu lainkaan rakennusoikeutta. Mikäli alueelle osoitetaan vähäistä suurempi määrä rakennusoikeutta, on toimivalta alueellisella ympäristökeskuksella, muutoin asia ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Säännöksen tarkoittama tilanne on kyseessä esimerkiksi silloin, kun asemakaavassa puistoksi tai muuksi virkistysalueeksi merkitylle alueelle osoitetaan rakennusoikeutta. Kun kysymys on asemakaavassa rakentamattomaksi tarkoitettusta alueesta, rakennusluvan yhteydessä sallittavaa vähäisyyttä on tulkittu ahtaasti. Tätä tulkintaa ei ole tarkoitus muuttaa.

171 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, joka mahdollistaa poikkeamisen myöntämisen alueellisena, esimerkiksi koko kaupunginosaa koskevana. Alueellinen poikkeaminen voi kuitenkin koskea vain jo olemassa olevan asuinrakennuksen tilojen muuttamista asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Lähinnä tämä tulee kysymykseen suurten kaupunkien keskustoissa, joissa esimerkiksi ullakko-tiloja on tarpeen ja mahdollista muuttaa asuinkäyttöön. Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalla käytöllä taas tarkoitetaan pieni- ja keski-yritystoimintaa, kuten kampaamoi- ta, joita varten olisi mahdollista muuttaa esimerkiksi maanpäällisen kellarin tiloja liikettä käyttöön. Hakijana alueellisessa poikkeamisessa voisi olla vain kunta. Toimivalta alueellisen poikkeamisen myöntämiseen määräytyisi 171 §:ään sisältyvien poikkeamisvaltaa koskevien säännösten mukaan. Siten esimerkiksi tilanteessa, jossa alueellinen poikkeaminen koskee myös rakennusoikeuden vähäistä suurempaa ylitystä, toimivalta poik-

keamisasiassa on alueellisella ympäristökeskuksella.

171 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 momentti, joka koskisi kunnan ja ympäristökeskuksen välistä toimivallanjakoa poikkeamisasioissa oikeusvaikutteisen pääkaupunkiseudun yleiskaavan alueella.

Alueelliselle ympäristökeskukselle kuuluva poikkeamistoimivalta kuuluisi oikeusvaikutteisen pääkaupunkiseudun yleiskaavan alueella kunnalle. Edellytykset poikkeamisen myöntämiselle olisivat samat kuin mitä 172 §:ssä säädetään. 172 §:n 1 momentin edellytys, ettei poikkeaminen saa aiheuttaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle, koskisi pääkaupunkiseudun yleiskaavan alueella myös yhteisen yleiskaavan toteuttamiselle mahdollisesti aiheutuvaa haittaa.

Nykyinen 4 momentti siirtyy 6 momentiksi.

**172 §. Poikkeamisen edellytykset.** 172 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädetään alueellisen poikkeamisen edellytykseksi muiden edellytysten lisäksi se, että poikkeamisella pyritään edistämään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.

**174 §. Poikkeamis päätös ja siitä ilmoittaminen.** Viittaus kumottuun hallintomenettelylakiin ehdotetaan muutettavaksi viittaukseksi 1 päivänä tammikuuta 2004 voimaan tulleen hallintolakiin.

Uuteen 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös poikkeamis päätösten enimmästä voimassaoloajasta. Päätökset olisivat voimassa enintään kaksi vuotta. Päätökseen on otettava määräys enimmästä voimassaoloajasta. Nyt ehdotettu 174 §:n 2 momentti vastaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 87 §:ssä olevaa voimassaoloaikaa. Säännös ehdotetaan nostettavaksi lakiin, koska se koskee yksilön oikeuksia perustuslain 80 §:n tarkoittamalla tavalla. Asetuksen 87 § on tarkoitus kumota myöhemmin.

Lain 171 §:ssä tehdään mahdolliseksi alueellinen poikkeaminen, joka koskee laajempia alueita ja useita kohteita kerrallaan. Tällöin on tarpeen, että voimassaoloaika on pitempi. Alueellista poikkeamis päätöstä koskevaksi voimassaoloajaksi esitetään enintään viisi vuotta.

174 §:n 2—4 momentti siirtyvät 3—5 momentiksi.

**188 §. Muutoksenhaku kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksestä.** Ehdotulla muutoksella otettaisiin käyttöön valituslupajärjestelmä valitettaessa korkeimpaan hallinto-oikeuteen tiettyjä kaava-asioita koskevista päätöksistä. Järjestelmä koskisi muutoksenhakua sellaiseen päätökseen asemakaavaa koskevassa asiassa, jolla ei ole sisälöltään muutettu valituksen kohteena ollutta viranomaisen päätöstä tai jolla valitus on jätetty tutkimatta. Lisäedellytyksenä olisi, että ko. asemakaava sijoittuu oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueelle. Jos osa asemakaavasta ulottuu yleiskaavan alueen ulkopuolelle, valituslupaa ei tarvita.

Asemakaavaan saattaa liittyä samalla kertaa useampia valituksia. Jos näistä samaan kaavaan kohdistuvista valituksista useimmat hylätään eli kaava ei muutu hallinto-oikeudessa niiltä osin kuin mihin heidän valituksensa kohdistuu, heillä on jatkovalitusmahdollisuus vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valituslupan. Kunnallisvalituksen luonteeseen kuuluu, että valitusperusteita ei saa enää lisätä siitä, mitä on esitetty hallinto-oikeudelle. Jos hallinto-oikeus hyväksyy yhden valituksista ja kumoo kunnanvaltuuston päätöksen siltä osin mihin tämä valitus kohdistuu, jatkovalitusoikeus tältä osin on vain kunnalla eikä se edellytä valituslupaa. Jos valitus jätetään hallinto-oikeudessa tutkimatta, kaavapäätöstä ei ole muutettu ja siten myös näissä tapauksissa jatkovalituksen tekeminen edellyttää valituslupaa. Tämän kannan korkein hallinto-oikeus on ottanut rakennuslupan osalta ratkaisussaan KHO 2007:66.

Valituslupajärjestelmän rajaus vain oikeusvaikutteiseen yleiskaavan alueella oleviin asemakaavoihin varmistaisi, että osallisilla ja kunnan jäsenillä on ollut mahdollisuus vaikuttaa alueen maankäyttöratkaisuihin ja käyttää oikeusturvakeinoja jo ennen asemakaavaprosessia. Yleis- ja asemakaavat käsittelevät tarkkuustasoltaan erilaisia asioita. Yleiskaavassa ratkaistaan mm. pääasiallinen maankäyttömuoto, kun taas asemakaava tarkentaa yleiskaavassa tehtyjä ratkaisuja osoittaen muun muassa korttelijaon ja rakentamisen sijoittumisen, määrän ja tavan yksityiskohtai-

semmin. Taloudellisilta vaikutuksiltaan merkittävimmät ratkaisut alueen maankäytössä tehdään jo yleiskaavavaiheessa, millä on merkitystä arvioitaessa oikeusturvaperusoikeuden toteutumista valituslupajärjestelmän käyttöön ottamisessa.

Muutoksen yhteydessä poistuisi nykyiseen 5 momenttiin sisältyvä asemakaavojen valitusperusteita jatkovalitustilanteissa koskeva valituskielto, joka olisi osittain päällekkäinen ehdotetun valituslupajärjestelmän laajennuksen kanssa ja aiheuttaisi siten vaikeaselkoisuutta muutoksenhakujärjestelmään. Asemakaavoja koskevia valituksia korkeimpaan hallinto-oikeuteen ei siis enää rajattaisi valitusperusteiden osalta (voimassa olevan lain mukaan yleiskaavassa ratkaistu pääasiallinen maankäyttö), vaan valituslupajärjestelmä koskisi kaikkia asemakaavoihin kohdistuvia jatkovalituksia edellä kuvatuin perustein. Kuten aikaisemmin, ranta-asetemakaavan laadittaneella maanomistajalla säilytetään valitusoikeus ilman valituslupaa.

Perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttelijän käsiteltäväksi. Valituslupajärjestelmän käyttöönotto ei vaarantaisi oikeusturvan toteutumista, sillä valitusoikeutta hallinto-oikeuteen ei rajattaisi. Kaikilla valitukseen oikeutetuilla olisi myös mahdollisuus pyytää valituslupaa.

Valituslupan myöntämisen perusteista olisi voimassa hallintolainkäyttölain (586/1996) 13 §:n 2 momentti (698/2005), jonka mukaan lupa on myönnettävä, jos sille on ns. ennakkopäätösperuste, ilmeisen virheen peruste tai painavan muun syyn peruste.

**190 §. Muutoksenhaku muusta viranomaisen päätöksestä.** Muutoksella laajennettaisiin säännöksen tarkoittama valituslupajärjestelmä koskemaan suunnittelutarveratkaisuja ja poikkeamispäätöksiä. Näissä asioissa valittaminen korkeimpaan hallinto-oikeuteen vaatisi valituslupan, mikäli hallintoviranomaisen ja hallinto-oikeuden päätökset ovat yhtäpitävät tai jos valitus on jätetty tutkimatta.

Laajennetun valituslupajärjestelmän tavoitteena on korkeimman hallinto-oikeuden työskentelyn tehostaminen ja käsittelyaikojen lyhentäminen. Suunnittelutarveratkaisuja ja

poikkeamispäätöksiä koskevat valitukset muodostavat määrällisesti suuren osan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista valitusasioista. Muutos edistäisi näin ollen perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaista oikeutta saada asiansa käsitellyksi ilman aiheetonta viivytystä. Valitusten suuresta määrästä johtuen myös näitä asioita koskeva ratkaisukäytäntö on jo vakiintunut, millä on merkitystä arvioitaessa ehdotettua valituslupajärjestelmää oikeusturvaperusoikeuden toteutumisen kannalta.

Edellä asemakaavoihin ja nyt myös poikkeamispäätöksiin ja suunnittelutarveratkaisuihin ehdotettu valituslupajärjestelmä olisi perusteiltaan samanlainen 1.3.2007 voimaan tulleen, 190 §:n 3 momentissa säännellyn valituslupajärjestelmän kanssa. Se koskisi siten muutoksenhakua korkeimpaan hallinto-oikeuteen tilanteissa, joissa valitus on jätetty tutkimatta tai asia on ratkaistu samalla tavalla hallintoviranomaisessa ja hallinto-oikeudessa. Tällä tarkoitetaan päätöstä, sen määräyksiä ja ehtoja, mutta ei perusteluja tai muuta varsinaisen lupapäätöksen asiasisältöön kuulumatonta. Hallinto-oikeuden päätös tulisi tällaisessa asiassa välittömästi täytäntöönpanokelpoiseksi, ellei korkein hallinto-oikeus erikseen kieltäisi täytäntöönpanoa.

**192 §. Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölupaja purkamislupapäätöksestä.** Valitusoikeus rakennusluvasta on pykälän 1 momentin nojalla naapurimaanomistajilla sekä sellaisen kiinteistön omistajilla, joiden kiinteistön rakentamiseen tai käyttöön lupapäätös voi olennaisesti vaikuttaa. Näiden lisäksi valitusoikeus on myös kunnalla ja sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Valitusoikeus rakennusluvasta, jonka mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, ehdotetaan annettavaksi lisäksi alueelliselle ympäristökeskukselle.

Muutoksen tavoitteena on turvata, että rakennettuun ympäristöön sisältyvät arvot tulevat selvitettyksi ennen kuin purkaminen pannaan toimeen. Jos edellä mainitut arvot on alueen asemakaavassa selvitetty riittävästi, ei tarvetta puuttumiseen olisi. Valitusoikeutettujen piiriä ei muutoksessa laajennettaisi yhteneväksi purkamisluvasta valittamaan oi-

keutettujen kanssa. Kunnan jäsenet ja järjestöt voivat esittää mielipiteensä asiassa kunnanhallitukselle tai alueelliselle ympäristökeskukselle.

Valitusoikeuden antamisella alueelliselle ympäristökeskukselle ei ole tarkoitus muuttaa alueellisen ympäristökeskuksen tai muiden viranomaisten hallintolainkäyttölain 6 §:n 2 momenttiin perustuvaa, niiden valvottavana olevan yleisen edun kannalta tarpeellista valitusoikeutta.

Ympäristökeskuksen tiedon tarpeen merkittävistä purkamiseen johtavista rakennusluvista turvaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukainen menettely. Sen mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tulee tiedottaa kunnanhallituksen ohella alueelliselle ympäristökeskukselle sellaisesta rakennusluvasta, joka voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista.

Jos rakennusluvasta valitetaan vain purkamisen osalta, rakennuslupa ei tule lainvoimaiseksi. Jos valitus purkamisen osalta hyväksytään, se merkitsee sitä, että rakennuslupa, joka olisi edellyttänyt purkamista, kumoutuu.

**202 §.** *Muun päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi katusuunnitelman hyväksymistä koskeva päätös niiden päätösten joukkoon, jotka voidaan hyväksymisen yhteydessä määrätä tulemaan voimaan ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman.

**203 §.** *Muutoksenhaun yhteydessä kaavaan ja rakennusjärjestykseen tehtävät muutokset.* Maakuntakaava ehdotetaan lisättäväksi säännökseen samoin edellytyksin yleis- ja asema-kaavan ohella kaavaksi, johon muutoksenhakuviranomainen voi tehdä vähäisiä tarkistuksia. Suostumuksen antaisi maakunnan liitto niiden ohella joita tarkistus koskee.

## 2 Voimaantulo ja siirtymäsäännös

Laki on tarkoitus saattaa voimaan ensi tilassa sen jälkeen kun se on hyväksytty ja vahvistettu, kuitenkin viimeistään vuoden 2009 alusta lukien.

Lakiin ehdotetaan otettavaksi siirtymäsäännös, jonka mukaan uuden lain 44 §:n 2

momentin mahdollisuus ottaa yleiskaavaan määräys sen suorasta ohjausvaikutuksesta rakennuslupaan koskisi lain voimaantulon jälkeen hyväksytyjä yleiskaavoja.

Lain kumottavaksi ehdotettua 137 §:n 3 momenttia voidaan siirtymäsäännöksen nojalla soveltaa vielä kolmen vuoden ajan lain voimaantulosta. Tällä mahdollistetaan rakennuslupaan oikeuttavan määräyksen ottaminen yleiskaavaan määräajan kuluessa, jos yleiskaava täyttää sen antamiselle 44 §:ssä asetettavat edellytykset.

135, 136, 188, 190 ja 192 §:ssä ehdotettua valituslupajärjestelmää sekä purkamisen sisältävän rakennusluvan laajentuvia edellytyksiä ja valitusoikeutta ehdotetaan sovellettavaksi lain voimaantulon jälkeen kunnassa tehtäviin päätöksiin.

145 §:ään lisättäväksi ehdotetussa 4 momentissa säädetään eräiden maksujen periminen kunnalle mahdolliseksi ilman tuomiota tai päätöstä. Menettelyä voidaan kuitenkin soveltaa vain niihin kunnan päätöksiin, jotka on tehty tämän lain voimaantulon jälkeen.

## 3 Suhde perustuslakiin ja säättämisyjärjestys

Hallituksen esityksellä on liittymäkohtia oikeusturvaan, omaisuudensuojaan, kansalaisten oikeuteen vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon sekä elinkeinovapauteen.

Perustuslakivaliokunta totesi käsitellessään 1.3.2007 voimaan tullutta maankäyttö- ja rakennuslain muutosta 1441/2006, ettei tuolloin mm. rakennuslupiin ehdotettu valituslupajärjestelmä ollut perustuslain 21 §:ssä säädetyn oikeusturvaperiaatteen vastainen (PeVL 33/2006 vp). Valiokunta katsoi, että valituslupasääntelyllä on mahdollista vähentää asiaratkaisuun johtavia valituksia korkeimpaan hallinto-oikeuteen sellaisissa asiarhmissä, joissa korkeinta hallinto-oikeutta edeltäviä muutoksenhakukeinoja voidaan useimmissa tapauksissa pitää oikeusturvan kannalta riittävinä. Tällaisina mainitaan esimerkiksi asiat, joilla on vähän taloudellista merkitystä ja jotka ovat oikeudellisesti melko yksinkertaisia tai joissa oikeuskäytäntö on jo vakiintunut (PeVL 37/2005 vp).

Maankäyttö- ja rakennuslaki on ollut voimassa kahdeksan vuotta ja oikeuskäytäntö on jo melko vakiintunutta, valituksia asemakaava-asioissa käsitellään vuosittain hallinto-oikeuksissa noin 130—150 ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa 60—80. Suunnittelutarveratkaisuja ja poikkeamispäätöksiä koskevia valituksia saapuu korkeimpaan hallinto-oikeuteen vuosittain noin 150 ja ne muodostavat suuren osan käsiteltävistä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista asioista.

Valituslupajärjestelmä koskisi muutoshakua korkeimpaan hallinto-oikeuteen, eikä sillä näin ollen puututtaisi perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaiseen oikeuteen saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen tutkittavaksi. Valitusoikeutta hallinto-oikeuteen ei rajattaisi ja kaikilla valitukseen oikeutetuilla olisi myös oikeus pyytää valituslupaa.

Arvioitaessa ehdotetun valituslupajärjestelmän laajennuksen vaikutuksia oikeusturvan kannalta on merkitystä myös sillä, että valitusluvan vaatimisen edellytyksenä olisi, että hallinto-oikeus ei ole muuttanut hallintoviranomaisen päätöstä. Asemakaavapäätöksiä koskisi lisäksi edellytys, jonka mukaan kaavan tulisi sijaita oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella, jolloin alueen pääasiallista maankäyttöä on tutkittu ja siihen on voitu vaikuttaa jo yleiskaavan käsittelyn yhteydessä.

Oikeusturvaan kuuluu olennaisena osana sen saannin riittävä nopeus. Perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi ilman aiheutonta viivytystä. Valituslupajärjestelmän tavoitteena on osaltaan tehostaa valitusten käsittelyä tämän oikeuden toteutumiseksi.

Jokaisen oikeus vaikuttaa elinympäristöönsä koskevaan päätöksentekoon turvattaisiin kaavoituksen valmistelun aikana ja muutoshakuoikeutena vähintään yhteen riippumattomaan tuomioistuimeen. Vaikutusmahdollisuuksia parantaa ehdotettu kunnan velvollisuus aina antaa perusteltu kannanotto tehtyyn muistutukseen.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että kansalliseen kaupunkipuistoon voidaan ottaa muun kuin julkisyhteisön omistama maata ilman omistajan suostumusta silloin kun täl-

laiselle alueelle ei anneta lain 70 §:ssä tarkoitettuja määräyksiä perustamispäätöksessä tai hoito- ja käyttösuunnitelmassa. Ympäristöministeriö päättää puiston perustamisesta ja hyväksyy hoito- ja käyttösuunnitelman. Tällöin voidaan varmistaa, että määräyksiä ei anneta sellaisen maanomistajan alueelle, jonka suostumusta sen sisällyttämisestä puistoon ei ole hankittu. Puistoon sisällytettävien alueiden tulee lain 68 §:n mukaan olla jo kaavoitettu puistoksi, virkistys- tai suojelualueeksi tai muuhun puiston tarkoituksen kannalta sopivaan käyttöön. Näin ollen tällaisen alueen sisällyttäminen kansalliseen kaupunkipuistoon ei vaaranna perustuslain 15 §:ssä säädettyä omaisuuden suojaa.

Ehdotuksen mukaan eräät kunnan perimät maksut voidaan periä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta säädetään. Lain 145 §:n 1 momentin mukaiset rakennusluvan tarkastus- ja valvontamaksut määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Siten maksujen määräytymisperusteista on säädetty laissa.

Rakennuksen purkaminen uuden rakennuksen rakentamisen yhteydessä tulee ehdotuksen mukaisesti samanlaisten oikeudellisten edellytysten alaiseksi kuin jos rakennus purettaisiin ilman että uuden rakennuksen rakentamiseen on saatu rakennuslupa. Valitusoikeutta laajennettaisiin siten, että purkamisen mahdollistavasta rakennusluvasta olisi valitusoikeus muiden rakennusluvasta valittamaan oikeutettujen tahojen lisäksi alueellisella ympäristökeskuksella. Lupaedellytysten ja valitusoikeuden laajentaminen voivat vaikuttaa maanomistajan mahdollisuuksiin toteuttaa haluamansa hanke haluamassaan aikataulussa, jos purkamisen edellytykset riitautetaan. Toisaalta asemakaavan ajantasaisuus turvaa sen, että rakennusten suojelu on ratkaistu eikä tällöin purkamiselle kaavan mukaisesti ole yleensä estettä. Näin ollen myös omaisuuden suojan on katsottava olevan riittävästi turvattu.

Mahdollisuus määrätä asemakaavassa velvollisuudesta liittyä kaukolämpöverkkoon vaikuttaa maanomistajan tai -haltijan valintavapautteen lämmitysjärjestelmän suhteen samoin kuin yrittäjien kilpailuvapautteen. Maanomistajan kannalta säännökseen otetut poikkeamismahdollisuudet, muun muassa

niin sanotun matalaenergiatalon rakentaminen tai uusiutuvien energialähteiden käyttömahdollisuus sekä se, ettei määräystä voida antaa koko kunnan alueelle vaan perustellusti aluekohtaisesti, turvaavat riittävät erilaiset valintamahdollisuudet. Määräyksen kautta ei synny velvoitetta pysyä verkoston piirissä. Määräyksen aluekohtainen käyttö turvaa

myös muita lämmitysjärjestelmiä tarjoavien yrittäjien kilpailumahdollisuudet.

Edellä esitetyn perusteella hallitus katsoo, että laki voidaan säätää tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

## Laki

### maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* 5 päivänä helmikuuta 1999 annetun maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 137 §:n 3 momentti,

*muutetaan* 44 §, 60 §:n 4 momentti, 63 §:n 2 momentti, 65 §:n 2 momentti, 68 §:n 1 ja 3 momentti, 69 §, 70 §:n 1 ja 3 momentti, 83 §:n 3 ja 4 momentti, 91 g §:n 3 momentti, 136 §:n 2 momentti, 143 §:n 1 momentti, 171 §:n 2 momentin 2 kohta, 174 §:n 1 momentti, 188 §:n 5 momentti, 190 §:n 3 momentti sekä 202 ja 203 §, sellaisina kuin niistä ovat 63 §:n 2 momentti laissa 202/2005, 91 g §:n 3 momentti laissa 222/2003 sekä 188 §:n 5 momentti ja 190 §:n 3 momentti laissa 1441/2006, sekä

*lisätään* lakiin uusi 46 a §, 55 §:ään uusi 4 momentti, lakiin uusi 57 a §, 110 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 1441/2006, uusi 4 momentti, 135 §:ään uusi 3 momentti, 145 §:ään uusi 4 momentti, 171 §:ään uusi 4 ja 5 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 6 momentiksi, 172 §:ään uusi 3 momentti, 174 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2—4 momentti siirtyy 3—5 momentiksi, ja 192 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

#### 44 §

##### *Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena*

Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä.

Rakennuslupa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

#### 46 a §

##### *Pääkaupunkiseudun yleiskaava*

Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupunkeihin laaditaan kuntien yhteinen yleiskaava (*pääkaupunkiseudun yleiskaava*). Oikeusvaikutteisen pääkaupunkiseudun

yleiskaavan tultua voimaan edellä mainittuihin pääkaupunkiseudun kuntiin ei sovelleta 8 eikä 195 §:ää. Poikkeamisvallasta pääkaupunkiseudun yleiskaavan alueella säädetään 171 §:ssä.

#### 55 §

##### *Asemakaavan esitystapa*

Asemakaavassa määrätään kadun nimi samoin kuin kaupunginosan ja korttelien numerot. Kadun nimi ja edellä mainitut numerotiedot voidaan muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä siten kuin kuntalaisissa säädetään kunnan päätöksenteosta. Erillisellä päätöksellä muutettujen tietojen merkitsemisestä kaavaan säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

#### 57 a §

##### *Kaukolämpöverkkoon liittymisvelvollisuus*

Asemakaavassa voidaan antaa määräys rakennuksen liittämisestä kaukolämpöverkkoon, jos määräys on tarpeen energian tehokkaan ja kestäväen käytön, ilman tavoitel-



tavan laadun taikka asemakaavan muiden ta-  
voitteiden kannalta.

Määräystä sovelletaan rakennukseen, jonka rakennuslupaa haettaessa kaukolämpöverkko on toteutettu siten, että siihen liittyminen on mahdollista rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä.

Määräystä ei kuitenkaan sovelleta

1) rakennukseen, jonka laskennallinen lämpöhäviö on enintään 60 % rakennukselle määritetystä vertailulämpöhäviöstä;

2) rakennukseen, jonka pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä;

3) olemassa olevan rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön taikka laajennukseen; tai

4) olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvään talousrakennukseen.

#### 60 §

##### *Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi*

Edellä 2 momentissa tarkoitettua 13 vuoden määräaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on voimassa 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi tai 58 §:n 5 momentin mukainen kielto.

#### 63 §

##### *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Vireilletulosta tiedottamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

#### 65 §

##### *Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville*

Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

#### 68 §

##### *Kansallinen kaupunkipuisto*

Kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman kauneuden, luonnon monimuotoisuuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistykse- sellisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi voidaan perustaa kansallinen kaupunkipuisto.

Puistoon osoitetaan ensi sijassa kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön omistuksessa olevia alueita. Muita alueita puistoon voidaan osoittaa omistajan suostumuksella. Omistajan suostumus ei ole kuitenkaan tarpeen, jos puiston perustamispäätöksessä tai hoito- ja käyttösuunnitelmassa ei anneta aluetta koskevia 70 §:ssä tarkoitettuja määräyksiä.

#### 69 §

##### *Kansallisen kaupunkipuiston perustaminen*

Kansallisen kaupunkipuiston perustamisesta päättää ympäristöministeriö. Puisto voidaan perustaa kunnan hakemuksesta.

#### 70 §

##### *Puistoa koskevat määräykset*

Kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätökseen voidaan kunnan suostumuksella ottaa alueen olennaisten arvojen säilyttä- miseksi tarpeellisia määräyksiä. Muut alueen hoidon ja käytön kannalta tarpeelliset määräykset annetaan hoito- ja käyttösuunnitelmas- sa, jonka kunta laatii.

Hoito- ja käyttösuunnitelman hyväksyy ympäristöministeriö.

## 83 §

*Yleinen alue, katualue ja liikennealue*

Liikennealueita ovat asemakaavassa maanteitä, rautateitä, vesiteitä, satamia ja lentokenttiä varten osoitetut alueet.

Maanteiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä varten sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä. Maantiehen kuu- luvalla kevyen liikenteen väylälle voidaan osoittaa muusta liikennealueesta erillinen liikennealue, jos se on paikallisista olosuhteista johtuen perusteltua.

## 91 g §

*Kehittämiskorvauksen määrääminen ja kehittämiskorvaukselle suoritettava korko*

Kehittämiskorvaukselle on suoritettava 2 prosentin vuotuinen korko alkaen kahden vuoden kuluttua siitä ajankohdasta, kun asemakaava on tullut voimaan ja kehittämiskorvauksen määräämistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi. Korkoa ei suoriteta ajalta, jolloin tontilla on voimassa 53 §:n 1 momentin tai 58 §:n 5 momentin mukainen rakennuskielto.

## 110 §

*Kehittämisaalueet*

Kehittämisaalueeksi voidaan nimetä sellainen rakentamaton tai rakennettu alue, joka sijaitsee tai tulee sijaitsemaan raideliikenneaseman läheisyydessä, jos alueen rakentamisen tai uudistamisen tavoitteet ja kehittämistarpeet ovat aseman toteuttamisesta johtuen muuttumassa.

## 135 §

*Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella*

Jos rakennuslupahakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, luvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä 139 §:ssä säädetään purkamisluvan edellytyksistä.

## 136 §

*Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella*

Mitä 135 §:n 2 momentissa säädetään, koskee rakentamista myös asemakaava-alueen ulkopuolella. Mitä 135 §:n 3 momentissa säädetään, koskee rakentamista sellaisella asemakaava-alueen ulkopuolisella alueella, jolla purkaminen on luvanvaraista.

## 143 §

*Luvan voimassaolo ja jatkaminen*

Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Muuta toimenpidettä koskeva lupa tai viranomaishyväksyntä on rauennut, jollei toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tulosta. Purkamisluvan voimassaoloaikaa laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on rakennussuojelulain 9 §:n mukainen toimenpidekielto.

## 145 §

*Lupa- ja valvontamaksu*

Pykälän 1 momentin nojalla määrätyt luvan tarkastus- ja valvontamaksut voidaan periä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen

täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007) säädetään.

## 171 §

*Poikkeamisvalta*

Kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on:

2) vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta taikka vähäistä suuremman rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta;

Poikkeus voidaan myöntää kunnalle laajempaa kuin yhden rakennuspaikan käsittävää aluetta koskevana (*alueellinen poikkeaminen*), kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuinrakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön.

Oikeusvaikutteisen pääkaupunkiseudun yleiskaavan alueella poikkeuksen myöntäminen kuuluu 2 ja 3 momenteissa säädetystä poiketen kunnalle.

## 172 §

*Poikkeamisen edellytykset*

Edellä 171 §:n 4 momentissa tarkoitetun alueellisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.

## 174 §

*Poikkeamispäätös ja siitä ilmoittaminen*

Poikkeamispäätös on perusteltava siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Päätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset ja ehdot.

Päätöksessä on määrättävä aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Aika voi olla enintään kaksi vuotta. Alueellisen poikkeamisen määräaika voi olla kuitenkin enintään viisi vuotta.

## 188 §

*Muutoksenhaku kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksestä*

Hallinto-oikeuden päätökseen, joka koskee oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella olevaa asemakaavaa ja jolla valitus on jätetty tutkimatta tai jolla ei ole muutettu valituksen kohteena ollutta viranomaisen päätöstä siltä osalta, johon valitus kohdistuu, saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Mitä tässä momentissa säädetään, ei koske ranta-asemakaavaa.

## 190 §

*Muutoksenhaku muusta viranomaisen päätöksestä*

Kunnan viranomaisen suunnittelutarveasiassa tekemää 137 §:n mukaista päätöstä, poikkeamispäätöstä, rakennuslupaa, toimenpidelupaa ja katusuunnitelmaa koskevassa asiassa hallinto-oikeuden päätökseen, jolla valitus on jätetty tutkimatta tai jolla ei ole muutettu valituksen kohteena ollutta viranomaisen päätöstä, saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

## 192 §

*Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupa-päätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä*

-----  
 Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös alueellisella ympäristökeskuksella.

## 202 §

*Muun päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus*

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä, rakentamisrajoitusta, tonttijakoa, katusuunnitelmaa, rakennuskieltoa, toimenpiderajoitusta, kehittämisalueeksi nimeämistä ja tyyppihyväksynnän peruuttamista koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Muutoksenhakuviranomaisen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

## 203 §

*Muutoksenhaun yhteydessä kaavaan ja rakennusjärjestykseen tehtävät muutokset*

Muutoksenhakuviranomaisen voi tehdä kaavaan ja rakennusjärjestykseen oikaisuluonteisia korjauksia. Muutoksenhakuviranomaisen voi kunnan tai maakunnan liiton suostumuksella tehdä kaavaan myös vähäisiä tarkistuksia, jos tarkistuksilla ei ole vaikutusta muiden kuin siihen suostuneiden etuun tai oikeuteen.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
 kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa kunnassa tehtyihin päätöksiin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita 135, 136, 188, 190 ja 192 §:ää.

Mitä 44 §:n 2 momentissa säädetään, ei sovelleta, jos yleiskaava on hyväksytty ennen tämän lain voimaantuloa. Mitä 145 §:n 4 momentissa säädetään, ei sovelleta maksuun, joka on määrätty ennen tämän lain voimaantuloa.

Tällä lailla kumottua 137 §:n 3 momenttia voidaan soveltaa kolmen vuoden ajan lain voimaantulosta.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Naantalissa 26 päivänä kesäkuuta 2008

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Asuntonministeri *Jan Vapaavuori*

*Liite  
Rinnakkaisteksti*

## Laki

### maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* 5 päivänä helmikuuta 1999 annetun maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 137 §:n 3 momentti,

*muutetaan* 44 §, 60 §:n 4 momentti, 63 §:n 2 momentti, 65 §:n 2 momentti, 68 §:n 1 ja 3 momentti, 69 §, 70 §:n 1 ja 3 momentti, 83 §:n 3 ja 4 momentti, 91 g §:n 3 momentti, 136 §:n 2 momentti, 143 §:n 1 momentti, 171 §:n 2 momentin 2 kohta, 174 §:n 1 momentti, 188 §:n 5 momentti, 190 §:n 3 momentti sekä 202 ja 203 §, sellaisina kuin niistä ovat 63 §:n 2 momentti laissa 202/2005, 91 g §:n 3 momentti laissa 222/2003 sekä 188 §:n 5 momentti ja 190 §:n 3 momentti laissa 1441/2006, sekä

*lisätään* lakiin uusi 46 a §, 55 §:ään uusi 4 momentti, lakiin uusi 57 a §, 110 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 1441/2006, uusi 4 momentti, 135 §:ään uusi 3 momentti, 145 §:ään uusi 4 momentti, 171 §:ään uusi 4 ja 5 momentti, jolloin nykyinen 4 momentti siirtyy 6 momentiksi, 172 §:ään uusi 3 momentti, 174 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2—4 momentti siirtyy 3—5 momentiksi, ja 192 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

44 §

44 §

*Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena*

*Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena*

Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä ja suunnittelutarvealueella 137 §:ssä.

Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä.

*Rakennuslupa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämistä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.*

46 a §

*Pääkaupunkiseudun yleiskaava*

*Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten*

*kaupunkeihin laaditaan kuntien yhteinen yleiskaava (pääkaupunkiseudun yleiskaava). Oikeusvaikutteisen pääkaupunkiseudun yleiskaavan tultua voimaan edellä mainittuihin pääkaupunkiseudun kuntiin ei sovelleta 8 eikä 195 §:ää. Poikkeamisvallasta pääkaupunkiseudun yleiskaavan alueella säädetään 171 §:ssä.*

55 §

*Asemakaavan esitystapa*

55 §

*Asemakaavan esitystapa*

*Asemakaavassa määrätään kadun nimi samoin kuin kaupunginosan ja korttelien numerot. Kadun nimi ja edellä mainitut numerotiedot voidaan muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä siten kuin kuntalaissa säädetään kunnan päätöksenteosta. Erillisellä päätöksellä muutettujen tietojen merkitsemisestä kaavaan säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.*

57 a §

*Kaukolämpöverkkoon liittymisvelvollisuus*

*Asemakaavassa voidaan antaa määräys rakennuksen liittämistä kaukolämpöverkkoon, jos määräys on tarpeen energian tehokkaan ja kestäväen käytön, ilman tavoiteltavan laadun taikka asemakaavan muiden tavoitteiden kannalta.*

*Määräystä sovelletaan rakennukseen, jonka rakennuslupaa haettaessa kaukolämpöverkko on toteutettu siten, että siihen liittyminen on mahdollista rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä.*

*Määräystä ei kuitenkaan sovelleta*

*1) rakennukseen, jonka laskennallinen lämpöviö on enintään 60 % rakennukselle määritetystä vertailulämpöviöstä;*

*2) rakennukseen, jonka pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä;*

*3) olemassa olevan rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön taikka laajennukseen; tai*

*4) olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvään talousrakennukseen.*

## 60 §

*Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi*

Edellä 2 momentissa tarkoitettua 13 vuoden määräaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on voimassa 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi tai 58 §:n 4 momentin mukainen kielto.

## 60 §

*Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi*

Edellä 2 momentissa tarkoitettua 13 vuoden määräaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on voimassa 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi tai 58 §:n 5 momentin mukainen kielto.

## 63 §

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Vireilletulosta tiedottamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

## 63 §

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, *suunnitellusta aikataulusta sekä* osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Vireilletulosta tiedottamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

## 65 §

*Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville*

Muistutuksen tehneille, jotka ovat *sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla* ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

## 65 §

*Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville*

Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen

## 68 §

*Kansallinen kaupunkipuisto*

Kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden tai

## 68 §

*Kansallinen kaupunkipuisto*

Kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman kauneuden, *luonnon monimuotoisuuden*, histori-

siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistyskuvallisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi voidaan perustaa kansallinen kaupunkipuisto.

Puistoon osoitetaan ensi sijassa valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön omistuksessa olevia alueita. Muita alueita puistoon voidaan osoittaa omistajan suostumuksella.

## 69 §

*Kansallisen kaupunkipuiston perustaminen*

Kansallisen kaupunkipuiston perustamisesta päättää asianomainen ministeriö. Puisto voidaan perustaa kunnan hakemuksesta *tai jos kunta sitä lausunnossaan puoltaa*.

## 70 §

*Puistoa koskevat määräykset*

Kansallisen kaupunkipuiston perustamis- päätökseen voidaan kunnan suostumuksella ottaa alueen olennaisten arvojen säilyttämiseksi tarpeellisia määräyksiä. Muut alueen hoidon ja käytön kannalta tarpeelliset määräykset annetaan hoito- ja käyttösuunnitelmassa, jonka kunta laatii *yhdessä alueellisen ympäristökeskuksen kanssa*.

Hoito- ja käyttösuunnitelman hyväksyy asianomainen ministeriö.

## 83 §

*Yleinen alue, katualue ja liikennealue*

Liikennealueita ovat asemakaavassa yleisiä teitä, rautateitä, vesiteitä, satamia ja lentokenttiä varten osoitetut alueet.

Yleisten teiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä var-

allisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistyskuvallisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi voidaan perustaa kansallinen kaupunkipuisto.

Puistoon osoitetaan ensi sijassa *kunnan, valtion* tai muun julkisyhteisön omistuksessa olevia alueita. Muita alueita puistoon voidaan osoittaa omistajan suostumuksella. *Omistajan suostumus ei ole kuitenkaan tarpeen, jos puiston perustamispäätöksessä tai hoito- ja käyttösuunnitelmassa ei anneta aluetta koskevia 70 §:ssä tarkoitettuja määräyksiä.*

## 69 §

*Kansallisen kaupunkipuiston perustaminen*

Kansallisen kaupunkipuiston perustamisesta päättää *ympäristöministeriö*. Puisto voidaan perustaa kunnan hakemuksesta.

## 70 §

*Puistoa koskevat määräykset*

Kansallisen kaupunkipuiston perustamis- päätökseen voidaan kunnan suostumuksella ottaa alueen olennaisten arvojen säilyttämiseksi tarpeellisia määräyksiä. Muut alueen hoidon ja käytön kannalta tarpeelliset määräykset annetaan hoito- ja käyttösuunnitelmassa, jonka kunta laatii.

Hoito- ja käyttösuunnitelman hyväksyy *ympäristöministeriö*.

## 83 §

*Yleinen alue, katualue ja liikennealue*

Liikennealueita ovat asemakaavassa *maanteitä*, rautateitä, vesiteitä, satamia ja lentokenttiä varten osoitetut alueet.

*Maanteiden* liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä varten sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä var-



ten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä. Yleiseen tiehen kuuluvalla kevyen liikenteen väylälle voidaan osoittaa muusta liikennealueesta erillinen liikennealue, jos se on paikallisista olosuhteista johtuen perusteltua.

ten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä. *Maantiehen* kuuluvalla kevyen liikenteen väylälle voidaan osoittaa muusta liikennealueesta erillinen liikennealue, jos se on paikallisista olosuhteista johtuen perusteltua.

## 91 g §

*Kehittämiskorvauksen määrääminen ja kehittämiskorvaukselle suoritettava korko*

Kehittämiskorvaukselle on suoritettava 2 prosentin vuotuinen korko alkaen kahden vuoden kuluttua siitä ajankohdasta, kun asemakaava on tullut voimaan ja kehittämiskorvauksen määräämistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi. Korkoa ei suoriteta ajalta, jolloin tontilla on voimassa 53 §:n 1 momentin tai 58 §:n 4 momentin mukainen rakennuskielto.

## 91 g §

*Kehittämiskorvauksen määrääminen ja kehittämiskorvaukselle suoritettava korko*

Kehittämiskorvaukselle on suoritettava 2 prosentin vuotuinen korko alkaen kahden vuoden kuluttua siitä ajankohdasta, kun asemakaava on tullut voimaan ja kehittämiskorvauksen määräämistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi. Korkoa ei suoriteta ajalta, jolloin tontilla on voimassa 53 §:n 1 momentin tai 58 §:n 5 momentin mukainen rakennuskielto.

## 110 §

*Kehittämisaalueet*

-----

## 110 §

*Kehittämisaalueet*

*Kehittämisaalueeksi voidaan nimetä sellainen rakentamaton tai rakennettu alue, joka sijaitsee tai tulee sijaitsemaan raideliikenneaseman läheisyydessä, jos alueen rakentamisen tai uudistamisen tavoitteet ja kehittämistarpeet ovat aseman toteuttamisesta johtuen muuttumassa.*

## 135 §

*Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella*

-----

## 135 §

*Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella*

*Jos rakennuslupahakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, luvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä 139 §:ssä säädetään purkamisluvan edellytyksistä.*

## 136 §

*Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella*


---

Mitä 135 §:n 2 momentissa säädetään, koskee rakentamista myös asemakaava-alueen ulkopuolella.

## 136 §

*Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella*


---

Mitä 135 §:n 2 momentissa säädetään, koskee rakentamista myös asemakaava-alueen ulkopuolella. *Mitä 135 §:n 3 momentissa säädetään, koskee rakentamista sellaisella asemakaava-alueen ulkopuolisella alueella, jolla purkaminen on luvanvaraista.*

## 137 §

*Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella*


---

*Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella, jolla rakentamispaine on vähäistä, on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, 1 momentissa säädetty rakennusluvan erityiset edellytykset olemassa olevaa asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen rakennuksen osalta on katsottava selvitetyn yleiskaavassa.*

## 137 §

*Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella*


---

(3 mom. kumotaan)

## 143 §

*Luvan voimassaolo ja jatkaminen*


---

Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Muuta toimenpidettä koskeva lupa tai viranomaishyväksyntä on rauennut, jollei toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tuloista.

## 143 §

*Luvan voimassaolo ja jatkaminen*


---

Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Muuta toimenpidettä koskeva lupa tai viranomaishyväksyntä on rauennut, jollei toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tuloista. *Purkamisluvan voimassaoloaikaan laskeuttaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on rakennussuojelulain 9 §:n mukainen toimenpidekielto.*

---

145 §

*Lupa- ja valvontamaksu*

145 §

*Lupa- ja valvontamaksu*


---

*Pykälän 1 momentin nojalla määrätyt luvan tarkastus- ja valvontamaksut voidaan periä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007) säädetään.*

171 §

*Poikkeamisvalta*

171 §

*Poikkeamisvalta*


---

Kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on:

2) vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta;

---

Kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on:

2) vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta taikka vähäistä suuremman rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta;

---

*Poikkeus voidaan myöntää kunnalle laajempaa kuin yhden rakennuspaikan käsittävää aluetta koskevana (alueellinen poikkeaminen), kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuinrakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön.*

*Oikeusvaikutteisen pääkaupunkiseudun yleiskaavan alueella poikkeuksen myöntäminen kuuluu 2 ja 3 momenteissa säädetystä poiketen kunnalle.*

172 §

*Poikkeamisen edellytykset*

172 §

*Poikkeamisen edellytykset*


---

*Edellä 171 §:n 4 momentissa tarkoitettun alueellisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.*

## 174 §

*Poikkeamispäätös ja siitä ilmoittaminen*

Poikkeamispäätös on perusteltava siten kuin hallintomenettelylaissa (598/1982) säädetään. Päätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset ja ehdot.

## 174 §

*Poikkeamispäätös ja siitä ilmoittaminen*

Poikkeamispäätös on perusteltava siten kuin *hallintolaissa (434/2003)* säädetään. Päätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset ja ehdot.

*Päätöksessä on määrättävä aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Aika voi olla enintään kaksi vuotta. Alueellisen poikkeamisen määräaika voi olla kuitenkin enintään viisi vuotta.*

## 188 §

*Muutoksenhaku kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksestä*

Asemakaavan hyväksymistä koskevaan hallinto-oikeuden päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla siltä osin kuin alueen pääasiallinen maankäyttö on ratkaistu lainvoiman saaneissa oikeusvaikutteisissa yleiskaavassa. Mitä tässä momentissa säädetään, ei koske ranta-asemakaavaa.

## 188 §

*Muutoksenhaku kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksestä*

*Hallinto-oikeuden päätökseen, joka koskee oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella olevaa asemakaavaa ja jolla valitus on jätetty tutkimatta tai jolla ei ole muutettu valituksen kohteena ollutta viranomaisen päätöstä siltä osalta, johon valitus kohdistuu, saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Mitä tässä momentissa säädetään, ei koske ranta-asemakaavaa.*

## 190 §

*Muutoksenhaku muusta viranomaisen päätöksestä*

Rakennuslupaa, toimenpidelupaa ja katusuunnitelmaa koskevassa asiassa hallinto-oikeuden päätökseen, jolla ei ole muutettu valituksen kohteena ollutta viranomaisten päätöstä, saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

## 190 §

*Muutoksenhaku muusta viranomaisen päätöksestä*

*Kunnan viranomaisen suunnittelutarveasiassa tekemää 137 §:n mukaista päätöstä, poikkeamispäätöstä, rakennuslupaa, toimenpidelupaa ja katusuunnitelmaa koskevassa asiassa hallinto-oikeuden päätökseen, jolla valitus on jätetty tutkimatta tai jolla ei ole muutettu valituksen kohteena ollutta viranomaisen päätöstä, saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.*

## 192 §

*Valitusoikeus rakennus- tai toimenpidelupa- päätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä*

## 192 §

*Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupa- päätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä*

*Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös alueellisella ympäristökeskuskella.*

## 202 §

*Muun päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus*

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä, rakentamisrajoitusta, tonttijakoa, rakennuskieltoa, toimenpiderajoitusta, kehittämisalueeksi nimeämistä ja tyyppihyväksynnän peruuttamista koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

## 202 §

*Muun päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus*

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä, rakentamisrajoitusta, tonttijakoa, *katusuunnitelmaa*, rakennuskieltoa, toimenpiderajoitusta, kehittämisalueeksi nimeämistä ja tyyppihyväksynnän peruuttamista koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

## 203 §

*Muutoksenhaun yhteydessä kaavaan ja rakennusjärjestykseen tehtävät muutokset*

Muutoksenhakuviranomainen voi tehdä kaavaan ja rakennusjärjestykseen oikaisuluonteisia korjauksia. Muutoksenhakuviranomainen voi kunnan suostumuksella tehdä *yleis- tai asemakaavaan* myös vähäisiä tarkistuksia, jos tarkistuksilla ei ole vaikutusta muiden kuin siihen suostuneiden etuun tai oikeuteen.

## 203 §

*Muutoksenhaun yhteydessä kaavaan ja rakennusjärjestykseen tehtävät muutokset*

Muutoksenhakuviranomainen voi tehdä kaavaan ja rakennusjärjestykseen oikaisuluonteisia korjauksia. Muutoksenhakuviranomainen voi kunnan *tai maakunnan liiton* suostumuksella tehdä kaavaan myös vähäisiä tarkistuksia, jos tarkistuksilla ei ole vaikutusta muiden kuin siihen suostuneiden etuun tai oikeuteen.

*Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä kuuta 20 .*

*Ennen tämän lain voimaantuloa kunnassa tehtyihin päätöksiin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita 135, 136, 188, 190 ja 192 §:ää.*

*Mitä 44 §:n 2 momentissa säädetään, ei sovelleta, jos yleiskaava on hyväksytty ennen tämän lain voimaantuloa. Mitä 145 §:n 4*

*momentissa säädetään, ei sovelleta maksuun, joka on määrätty ennen tämän lain voimaantuloa.*

*Tällä lailla kumottua 137 §:n 3 momenttia voidaan soveltaa kolmen vuoden ajan lain voimaantulosta.*

*Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.*

---