



## JAKELU

Oikeusministeriö  
 Valtiovarainministeriö  
 Sisäasiainministeriö  
 Ympäristöministeriö, osastot ja yksiköt  
 Alueelliset ympäristökeskukset  
 Museovirasto

Korkein hallinto-oikeus  
 Hallinto-oikeudet

Helsinki  
 Espoo  
 Vantaa  
 Oulu  
 Tampere  
 Turku  
 Kuopio  
 Jyväskylä  
 Kirkkonummi  
 Vihti  
 Nurmijärvi  
 Tuusula  
 Järvenpää  
 Kerava  
 Mäntsälä  
 Pornainen  
 Hyvinkää  
 Sipoo  
 Kuusamo  
 Ilmajoki  
 Viitasaari  
 Ruovesi  
 Sotkamo  
 Suomen Kuntaliitto

Rakennusteollisuus RT  
 RAKLI  
 Suomen Kiinteistöliitto  
 Suomen Luonnonsuojeluliitto ry.  
 Natur och Miljö rf.  
 Suomen Kotiseutuliitto  
 Helsingin kauppakamari  
 SATO-yhtymä Oyj  
 VVO  
 Asuntosäätiö  
 YH-yhtymä Oy  
 Suomen Arkkitehtiliitto  
 Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry.  
 Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry.  
 Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL  
 Rakennustarkastusyhdistys RTY ry

## Hallituksen esitys Eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

### ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslakiin muutoksia, joilla pyritään parantamaan lain toimivuutta ja selkeyttämään lupaedellytyksiä purkamisen osalta.

Maaseudun kylien asuinrakentamista helpotetaan mahdollistamalla yleiskaavan käyttäminen rakentamisen ohjaamiseen. Rakennusluvan ja purkamisluvan välistä suhdetta selkeytetään ottamalla purkamisluvan edellytykset huomioon myös silloin, kun purkaminen sisältyy rakennuslupaun. Muutoksenhaku rakennusluvasta, joka sisältää purkamisen, yhtenäistetään purkamisen osalta samaksi kuin purkamisluvassa. Lisäksi selkeytetään kunnan toimivalta poikkeamisessa silloin, kun kysymys on asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittämisestä. Olemassa olevan rakennuskannan käyttöä edistetään mahdollistamalla alueellinen poikkeamispäätös asuinrakennusten käyttämättömien tilojen muuttamiseksi asunnoiksi tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan toimintaan.

Kansallisia kaupunkipuistoja koskevia säännöksiä ehdotetaan väljennettäväksi siten, että mahdollistetaan yksityisen maan sisällyttäminen alueeseen ilman omistajan suostumusta, jos alueelle ei anneta sitovia määräyksiä. Puiston perustamisedellytyksiin esitetään lisättäväksi luonnon monimuotoisuuden näkökulma. Velvollisuudesta laatia hoito- ja käyttösuunnitelma yhdessä alueellisen ympäristökeskuksen kanssa esitetään luovuttavaksi, tarpeellinen yhteistyö on mahdollista ilman velvoittavaa säännöstä.

Kunnan eräiden korvausten ja rakennuslupa- ja valvontamaksujen ulosottaminen ehdotetaan mahdolliseksi lainsäännöksellä ilman eri päätöstä.

Lisäksi lakiin esitetään vähäisiä muiden lakien muutoksista johtuvia ja eräitä teknisiä tarkistuksia.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan ensi tilassa sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT.....	3
1 NYKYTILA JA SEN ARVIOINTI.....	3
1.1 Yleistä.....	3
1.2 Nykytila ja ehdotetut muutokset.....	3
2 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	6
2.1 Taloudelliset vaikutukset.....	6
2.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	6
2.3 Ympäristövaikutukset.....	7
2.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset.....	7
3 ASIAN VALMISTELU.....	7
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	7
1 Lakiehdotuksen perustelut.....	7
2 Voimaantulo ja siirtymäsäännös.....	11
3 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys.....	11
LAKIEHDOTUS.....	13
Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.....	13
LIITE.....	16
RINNAKKAISTEKSTI.....	16
Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.....	16

## YLEISPERUSTELUT

### 1 Nykytila ja sen arviointi

#### 1.1 Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslaki on ollut voimassa jo yli 7 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).

Maankäyttö- ja rakennuslakiin on sen voimaolon aikana tehty edellä mainitun muutoksen lisäksi useita 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. 1 päivänä heinäkuuta 2003 tuli voimaan lainmuutos (222/2003), jolla lisättiin lakiin säännökset kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

Tämä hallituksen esitys pohjautuu pääosin toisen seuranta-arvion johtopäätöksiin.

#### 1.2 Nykytila ja ehdotetut muutokset

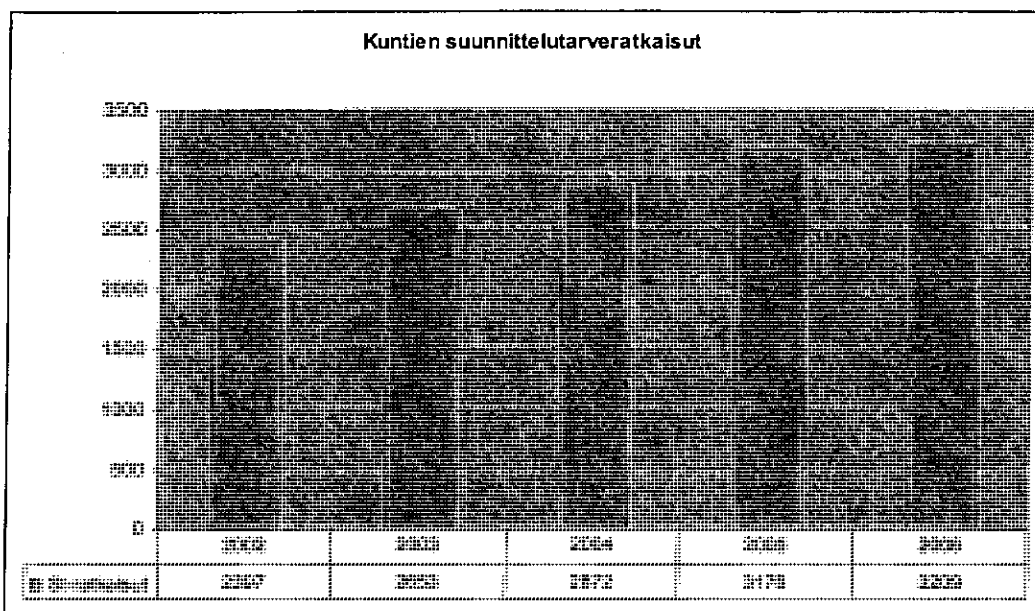
##### Maaseudun kylien rakentamisen ohjaus

Voimassa olevan lain mukaan alueella, jolla on asemakaavallisen suunnittelun tarve, rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että kunta on katsonut rakentamisen eri-

tyisten edellytysten täyttyvän yksittäisen lupaharkinnan, niin sanotun suunnittelutarveratkaisun, yhteydessä. Voimassa olevan lain mukaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella on mahdollista ratkaista rakennuslupa ilman erillistä suunnittelutarveratkaisua, jos hanke ja alue täyttää lain 137 §:n 3 momentissa olevat varsin tiukat reunaehdot. Näitä ehtoja ovat muun muassa, 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 rakennuslupaan oikeuttavaksi kaavaksi, jos kaavassa on tiettyjen aluevarausten osalta niin määrätty. Lähinnä kysymys on ollut loma-asuntorakentamisesta tai kohtuullisesta omakotirakentamisesta, johon 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 vuodelta kasvanut (kuvio 1). Yksittäisten ratkaisujen yhteydessä on vaikea arvioida, millaiseen kylä rakentamiseen 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.

Esitysehdoituksessa esitetään, 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 2-asuntoisiin asuinrakennuksiin. Näillä rajauksilla yleiskaavaa ei voitaisi käyttää voimakkaan rakentamis-paineen alueilla eikä taajamien lievealueilla, jotka tulisi kohtuullisen ajan kuluessa asemakaavoittaa.

Purkamisluvan ja rakennusluvan välisen suhteen selkeyttäminen

Purkamiseen tarvitaan asemakaava-alueella purkamislupa. Yleiskaava-alueella purkamis-

lupa on tarpeen, jos kaavassa on niin määrätty. Voimassa olevan lain 127 §:n mukaan purkamislupaa ei kuitenkaan tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa edellyttää rakennuksen purkamista. Talousrakennukset ja vähäiset muut rakennukset eivät tarvitse purkamislupaa. Rakennusluvan ohella myös katusuunnitelma, tiesuunnitelma sekä 1 päivästämikuuta 2008 lukien myös ratasuunnitelma (112/2007) poistavat erillisen purkamisluvan tarpeen.

Purkamisluvan myöntämiselle on lain 139 §:ssä säädetty edellytykset. Niiden tarkoituksena on varmistaa, ettei purkamisella hävitettä rakennettuun ympäristöön sisältyviä arvoja ennen kuin on ratkaistu kysymys näiden arvojen suojelemista kaavalla tai erityislain, rakennussuojelulain, nojalla. Jos purkaminen sisältyy rakennuslupaan, vastaavia edellytyksiä rakennetun ympäristön arvojen turvaamisesta ei sisälly rakennusluvan edellytyksiin. 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 harkin-

nan kohteeksi ja valitusoikeus on huomattavasti suppeampi kuin erillisessä purkamisluvassa.

Esityksessä ehdotetaan, että purkamisen sisältäessä rakennuslupa- ja rakennusluvan edellytyksinä olisivat, paitsi uudisrakentamista koskevat edellytykset, myös purkamisluvan edellytykset. Tällaisesta rakennusluvasta olisi purkamisen osalta valitusoikeus sama kuin purkamisluvasta.

Kansallista kaupunkipuistoa koskevan säännösten kehittäminen

Kansallisia kaupunkipuistoja on maahan perustettu maankäyttö- ja rakennuslain voimassa ollessa kolme, Heinolaan, Poriin ja Hämeenlinnaan. 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 luoda

puu, tarpeellinen yhteydenpito on voitu ja voidaan järjestää vapaamuotoisesti. Lisäksi laissa olevat sanonnat "asianomainen ministeriö" korvataan nykyisin käytetyllä sanonnalla, joka ilmaisee ministeriön nimen.

Rakennuslupa- ja eräiden muiden julkisten saatavien periminen

Kunnalla on oikeus periä lain mukaan asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset (59 §), pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi laaditun rantayleiskaavan laatimiskustannuksista enintään puolet (76 §) ja tonttijaon laatimisesta aiheutuneet kustannukset (82 §) laissa tarkemmin säädettyjen perusteiden mukaan maanomistajilta tai -haltijoilta. Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja ovat myös velvollisia suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä ja muista viranomastehtävistä kunnalle maksun (145 §). Maksuvelvolliset ja maksuvelvollisuuden perusteet käyvät ilmi edellä mainituista lainkohdista, 76 ja 145 §:n maksujen osalta kunta hyväksyy vielä erillisen taksan tai maksun perusteet. Laissa ei näiltä osin ole selkeää mainintaa siitä, voidaanko maksut periä maksuvelvolliselta ulosottoin ilman eri päätöstä. Maksut tai saatavat ovat kuitenkin korvauksia kunnan suorittamista julkisista tehtävistä, joten on tärkeää, että maksut saadaan ilman viivytyksiä tarvittaessa perityiksi.

Esityksessä ehdotetaan, että näiden maksujen ja saatavien periminen mahdollistetaan tarvittaessa ulosottoin 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.

Alueellisen poikkeamisen mahdollistaminen ja kunnan toimivallan tarkistus

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 (370/1958) aikana suurten kaupunkien keskusta- tai kerrostalo-alueilla, kun haluttiin ratkaista periaatteet ullakkorakentamista varten. Luvan hakijana alueellisessa poikkeamisessa oli kunta. Useimmiten asuntojen rakentaminen ullakotiloihin 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 ympäristöhäiriöitä 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 poikkeamispäätöksiä pitempi voimassaoloaika, enintään 5 vuotta.

Poikkeamisasiat kuuluvat pääasiassa kunnan toimivaltaan, vain laissa nimetyt asiat kuuluvat alueelliselle ympäristökeskukselle. Alueelliselle ympäristökeskukselle kuuluvat muun muassa vähäistä suuremmat asema-kaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylitystä koskevat poikkeamiset. Tällä on lakia säädetäessä tarkoitettu jo aikaisemmin noudatetun käytännön mukaan tonttikohtaisen 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 tonttikohtaisen rakennusoikeuden ylitystä.

## Muut muutokset

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 voimassa olevaan maantielakiin.

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

## 2 Esityksen vaikutukset

### 2.1 Taloudelliset vaikutukset

Esityksellä ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia. Jos rakennuslupaan sisältyvän purkamisen edellytyksistä on epäselvyyttä, rakentaminen voi lykkääntyä mahdollisten valitusten käsittelyn ajan.

### 2.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Yleiskaavoituksen käyttö kyläalueilla suoraan 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 poikkeamisenmenettelyä.

Mahdollisuus alueelliseen poikkeamiseen asuinrakennuksissa edistää olemassa olevien rakennusten käyttöä ja vähentää yksittäisten poikkeamispäätösten tarvetta tai tarvetta kä-



sitellä hankkeita tonttikohtaisilla asemakaavanmuutoksilla.

Korvausten ja maksujen perimismahdollisuus ilman eri päätöstä vähentää viranomaisyötä sekä kunnissa että käräjäoikeuksissa, joissa maksamismääräysasioita käsiteltäisiin.

### 2.3 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.

### 2.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Rakennuslupaan liittyvän purkamisen saattaminen samojen edellytysten alaiseksi kuin erillinen purkaminen edistää rakennetun ympäristön säilyttämistä. Valitusoikeuden laajennuksen osalta kuntalaisten vaikutusmahdollisuudet elinympäristöön paranevat.

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

## 3 Asian valmistelu

Hallituksen esitys on valmisteltu virkamiestyönä. Esitysehdotus on ollut lausunto- kierroksella muun muassa .... Ehdotusta on lausuntokierroksen perusteella...

## 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 poikkeamis päätös 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 laajenuksella pyritään helpottamaan pienimuotoista asuntorakentamista kylien ja jo rakennettujen alueiden 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. Kylällä ei kuitenkaan tarkoiteta kiinteistönmuodostamislaissa säädettyä rekisterikylää.

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 kyläasutuksen tyyppistä. Määräys voidaan ottaa sellaiseen yleiskaavaan, jossa rakennuspaikat, niiden sijainti ja 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 edellyttää asemakaavan laatimista.

Tässä pykälässä tarkoitettu määräys voisi olla voimassa korkeintaan 10 vuotta kerrallaan. Määräaikaaisuudesta 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.

**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 tähtävää selvitystyötä tekevissä kaupungeissa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita

on kaavoitettu tai ollaan kaavoittamassa siten, että ne muodostavat merkittäviä aluekokonaisuuksia mahdollisissa tulevilla kansallisissa kaupunkipuistoissa. Suomi on Euroopan yhteisön jäsenenä sitoutunut hidastamaan merkittävästi luonnon monimuotoisuuden köyhtymistä vuoteen 2010 mennessä. Kansallisten kaupunkipuistojen verkostolla voidaan osaltaan edistää asetetun tavoitteen saattamista 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 syntyiselle. Valtion ja muiden julkisyhteisöjen maanomistuksen merkitys näyttää olevan vähäisempi. Tämän vuoksi ehdotetaan pykälän 3 momentin sanajärjestystä muutettavaksi niin, että keskeinen kunnan maanomistus mainitaan ennen valtiota.

Tähän mennessä perustettujen puistojen perustamispäätöksissä ei ole 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 tulevilla 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 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 varaamisesta 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 koske-

vaa 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 maantielaista johtuvat muutokset. Yleisen tien nimitys muutetaan maantiekiksi.

**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).

**135 §. Rakennushuvan 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 rakennushuvan 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 purkaminen 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 on säädetty purkamisluvan edellytyksistä. Tällöin rakentamiseen riittää edelleen yksi lupa mutta varmistetaan se, että myös purkamisen edellytykset selvitetään.

Purkamisluvasta alueellisella ympäristökeskuksella on lain 192 §:n mukaan valitusoikeus. Kunnan tulee lähettää tieto purkamisluvasta alueelliselle ympäristökeskukselle (MRA 69 §). Ympäristökeskuksella ei ole valitusoikeutta rakennuslupapäätöksestä. Purkamisen sisältävistä rakennusluvista ei säännönmukaisesti lähetetä tietoa ympäristökeskukselle. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee kuitenkin tiedottaa sellaisesta rakennus-

lupahakemuksesta alueelliselle ympäristökeskukselle, joka voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen tai sen osan taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista (MRA 67 §). Ympäristökeskus ei siten saa tietoonsa niitä rakennuslupia, jotka sisältävät myös purkamisen tai joiden kohteena olevia rakennuksia rakennusvalvontaviranomainen ei ole pitänyt riittävän arvokkaina. Tämä vaikeuttaa ympäristökeskusten mahdollisuutta edistää ja ohjata kuntien alueiden käytön suunnittelua sekä mahdollisuutta riittävästi valvoa sitä, ettei edellä mainittuja rakennetun ympäristön arvoja hävitetä.

**136 §. Rakennusluvan edellytykset asemakaava-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.

**145 §. Lupa- ja valvontamaksu.** Pykälän 3 momentti ehdotetaan kumottavaksi jäljempänä ehdotetun 205 a §:n johdosta.

**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 tonttikohtaista kokonaisrakennusoikeutta. Jos esimerkiksi tontilla on rakennusoikeutta osoitettu kahdelle eri rakennusalalle ja rakennusoikeutta haluttaisiin siirtää toiselta rakennusalalta toiselle, poikkeamisen ratkaisisi kunta. Myös jos ylitettäisiin 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 kokonaisrakennusoikeuden ylittämisestä.

171 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 momentti, joka mahdollistaa poikkeamisen myöntämisen alueellisena, esimerkiksi koko kaupunginosaa koskevana. Alueellinen poikkeamispäätös 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 ullakkotiloja on tarpeen ja mahdollista muuttaa asuinkäyttöön. Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalla käytöllä taas tarkoitetaan pienimuotoista yritystoimintaa, kuten kampamoita, joita varten olisi mahdollista muuttaa esimerkiksi maanpäällisen kellarin tiloja liikekäyttöön. Hakijana alueellisessa poikkeamisessa voisi olla vain kunta.

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

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

Uuteen 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös poikkeamispäätösten 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 poikkeamispäätös, joka koskee laajempia alueita ja useita kohteita kerrallaan. Tällöin on tarpeen, että voimassaoloaika on pitempi. Alueellista poikkeamispäätöstä koskevaksi voimassaoloajaksi esitetään enintään viisi vuotta.

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

192 §. *Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä.* Valitusoikeus purkamisluvasta, joka tehdään rakennuslupapäätöksen yhteydessä muutetaan yhteneväiseksi erillisen purkamislupapäätöksestä olevan valitusoikeuden kanssa. Tällöin oikeus valittaa rakennusluvasta siltä osin kuin se koskee purkamista laajenee kunnan jäsenille ja alueelliselle ympäristökeskukselle. 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.

205 a §. *Maksujen ulosotto.* Laissa on useissa kohdissa säädetty korvauksista ja maksuista, jotka kunta voi periä hallintotoimistaan. Näitä ovat asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus (59 §), loma-asutusta varten laaditun yleiskaavan laatimiskustannuksista perittävä korvaus (76 §), tonttijaon laatimiskustannuksista perittävä korvaus (82 §) sekä lupiin liittyvät lupa- ja valvontamaksut (145 §). Lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan mainitut korvaukset ja maksut voitaisiin periä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosototoimin annetussa laissa (367/1961) säädetään. Samalla ehdotetaan säädettäväksi, että erääntyneelle maksulle olisi suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään.

## 2 Voimaantulo ja siirtymäsäännös

Laki on tarkoitus saattaa voimaan ensi tilassa sen jälkeen kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

Lakiin ehdotetaan otettavaksi siirtymäsäännös, jonka mukaan uuden lain 44 §:n 2 momentin mahdollisuutta ottaa yleiskaavaan määräys sen suorasta ohjausvaikutuksesta rakennuslupaon koskisi lain voimaantulon jälkeen hyväksytyt yleiskaavoja.

Alueella, jossa oikeusvaikutteinen yleiskaava on voimassa silloin, kun tämä muutos tulee voimaan, noudatetaan edelleen mitä nyt voimassa olevassa 137 §:n 3 momentissa säädetään.

Lakiin ehdotetussa uudessa 205 a §:ssä säädetään eräiden maksujen periminen kun-

nalle mahdolliseksi ilman tuomiota tai päätöstä. Menettelyä voidaan kuitenkin soveltaa vain niihin kunnan päätöksiin, jotka on tehty tämän lain voimaantulon jälkeen.

## 3 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että kansalliseen kaupunkipuistoon voidaan ottaa muun kuin julkisyhteisön omistamaa maata ilman omistajan suostumusta silloin kun tällaiselle alueelle ei anneta lain 70 §:ssä tarkoitettuja määräyksiä perustamispäätöksessä tai hoito- ja käyttösuunnitelmassa. Ympäristöministeriö päättää puiston perustamisesta ja vahvistaa hoito- ja käyttösuunnitelman. Näin 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 erät kunnan perimät kustannukset ja maksut voidaan periä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen ulosotosta säädetään. Näiden kustannusten ja maksujen määräytymisen perusteista on säädetty lain asianomaisissa kohdissa. Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus käsittää lain 59 §:n mukaan sen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset. Rantoja käsittelevän yleiskaavan laatimiskustannuksista maanomistajilta voidaan periä lain 76 §:n mukaan enintään puolet kaavan laatimiskustannuksista heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa ja kunta hyväksyy erikseen maksun periaatteet ja perimistavan ja -ajan. Erillisen tonttijaon laatimisen tai muuttamisen aiheutuneet kustannukset kunnalla on oikeus lain 82 §:n mukaan periä sitä hakeneelta maanomistajalta tai -haltijalta. Lain 145 §:n mukaiset lupa- ja valvontamaksut perustuvat kunnan suorittamiin tarkastus- tai valvonta-tehtäviin ja maksun perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Siten maksujen määräytymisperusteista on säädetty lais-

sa. Verojen ja maksujen ulosotosta säädetyssä laissa on säännökset perustevalituksesta siinä tapauksessa, että maksuvelvollinen katsoo maksun perusteiden olevan virheellisiä. Oikeusturvasta ulosoton yhteydessä on näin huolehdittu. Lain siirtymäsäännöksessä säädetään, että ulosottomahdollisuus tulee koskemaan vasta lain voimaantulon jälkeen annettavia kunnan päätöksiä. Siten maksun tai korvauslaskun saajat ovat tietoisia suorituksen maksamatta jättämisen seurauksista.

Rakennuksen purkaminen uuden rakennuksen rakentamisen yhteydessä tulee ehdotuksen mukaisesti samanlaisten oikeudellisten edellytysten ja valitusoikeuden alaiseksi kuin jos rakennus purettaisiin ilman uuden rakennuksen rakentamista välittömästi purkamisen jälkeen. Lupaedellytysten ja valitusoikeuden

laajeneminen voivat vaikuttaa maanomistajan mahdollisuuksiin toteuttaa haluamansa hanke haluamassaan aikataulussa, jos purkamisen edellytykset riitautetaan. Toisaalta lupaedellytysten ja valitusoikeuden yhtenäistämisen turvaa nykyistä paremmin jokaiselle oikeuden vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon ja korostaa kaikkien vastuuta kulttuuriperinnöstä perustuslain 20 §:n tarkoittamalla tavalla. Näin ollen myös omaisuuden suojan on katsottava olevan riittävästi turvattu.

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

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) 145 §:n 3 momentti,  
*muutetaan* 44 §:n 1 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 sellaisena kuin se on laissa 222/2003, 171 §:n 2 momentin 2 kohta ja 174 §:n 1 momentti, sekä  
*lisätään* 44 §:ään uusi 2 momentti, 135 §:ään uusi 3 momentti, 136 §:ään uusi 2 momentti, 171 §:ään uusi 5 momentti, 172 §:ään uusi 3 momentti, 174 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2—4 momentti siirtyy 3—5 momentiksi, 192 §:ään uusi 3 momentti ja lakiin uusi 205 a § 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 voidaan antaa kyläalueella, jossa ei ole 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. Muutoin yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena suunnittelutarvealueella säädetään 137 §:n 3 momentissa.

#### 68 §

##### *Kansallinen kaupunkipuisto*

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

allisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistyskellisten 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 sellaisen alueen osalta, jolle ei anneta 70 §:ssä tarkoitettuja määräyksiä perustamispäätöksessä tai hoito- ja käyttösuunnitelmassa.

#### 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 säilyttämiseksi tarpeellisia määräyksiä. Muut alueen

hoidon ja käytön kannalta tarpeelliset määräykset annetaan hoito- ja käyttösuunnitelmasa, 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 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 3 §:n 1 momentin tai 58 §:n 5 momentin mukainen rakennuskielto.

## 135 §

*Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella*

Jos rakennusluvan 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 ja 3 momentissa säädetään, koskee rakentamista myös asemakaava-alueen ulkopuolella, jos purkaminen on hakemuksen tarkoittamalla alueella luvanvaraista.

## 145 §

*Lupa- ja valvontamaksu*

(3 mom. kumotaan)

## 171 §

*Poikkeamisvalta*

Kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on:

2) vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta tontikohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta;

Poikkeaminen voidaan myöntää kunnalle alueellisena, kun on kysymys asemakaava-alueella olemassa olevan asuinrakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön.

## 172 §

*Poikkeamisen edellytykset*

Alueellisen poikkeamispäätöksen 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. Kuitenkin 171 §:n 5 momentissa tarkoitettuna alueellisen poikkeamispäätöksen määräaika voi olla enintään viisi vuotta.

## 192 §

*Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä*

Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, valitusoikeudesta raken-

nuslupaan on purkamisen osalta voimassa, mitä tämän pykälän 2 momentissa säädetään.

## 205 a §

*Maksujen ulosotto*

Tämän lain 59, 76, 82 ja 145 §:n perusteella määrätty maksut voidaan periä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottoihin annetussa laissa säädetään.

Erääntyneille maksuille on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa säädetään.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä kuuta 200 . Ennen tämän lain voimaantuloa kunnassa tehtyihin päätöksiin sovelletaan 135, 136 ja 192 §:ää sellaisena, kuin ne olivat tämän lain voimaan tullessa. Lain 44 §:ää sovelletaan tämän lain voimaan tulon jälkeen hyväksytyihin yleiskaavoihin. 205 a §:ää sovelletaan tämän lain voimaan tulon jälkeen tehtyihin päätöksiin. Muutoin lakia sovelletaan hallintoviranomaisessa tai tuomioistuimessa myös tämän lain voimaan tullessa vireillä olevissa asioissa.

**Laki****maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* 5 päivänä helmikuuta 1999 annetun maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 145 §:n 3 momentti,  
*muutetaan* 44 §:n 1 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 sellaisena kuin se on laissa 222/2003, 171 §:n 2 momentin 2 kohta ja 174 §:n 1 momentti, sekä  
*lisätään* 44 §:ään uusi 2 momentti, 135 §:ään uusi 3 momentti, 136 §:ään uusi 2 momentti, 171 §:ään uusi 5 momentti, 172 §:ään uusi 3 momentti, 174 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2—4 momentti siirtyy 3—5 momentiksi, 192 §:ään uusi 3 momentti ja lakiin uusi 205 a § 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 käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys voidaan antaa kyläalueella, jossa ei ole 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. Muutoin yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena suunnittelutarvealueella säädetään 137 §:n 3 momentissa.*

68 §

68 §

*Kansallinen kaupunkipuisto**Kansallinen kaupunkipuisto*

Kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman kau-

Kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman kau-

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

neuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistysellisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi voidaan perustaa kansallinen kaupunkipuisto.

neuden, *luonnon monimuotoisuuden*, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistysellisten 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.

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 sellaisen alueen osalta, jolle ei anneta 70 §:ssä tarkoitettuja määräyksiä perustamispäätöksessä tai hoito- ja käyttösuunnitelmassa.*

## 69 §

## 69 §

*Kansallisen kaupunkipuiston perustaminen**Kansallisen kaupunkipuiston perustaminen*

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

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

## 70 §

## 70 §

*Puistoa koskevat määräykset**Puistoa koskevat määräykset*

Kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätökseen 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.*

Kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätökseen 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 asianomainen ministeriö.

Hoito- ja käyttösuunnitelman hyväksyy *ympäristöministeriö*.

## 83 §

## 83 §

*Yleinen alue, katualue ja liikennealue**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

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. Yleiseen tiehen 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 3 §:n 1 momentin tai 58 §:n 4 momentin mukainen rakennuskielto.

135 §

*Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella*

136 §

*Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella*

yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, 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 3 §:n 1 momentin tai 58 §:n 5 momentin mukainen rakennuskielto.

135 §

*Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella*

*Jos rakennusluvan 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 ja 3 momentissa säädetään, koskee rakentamista myös asemakaava-alueen ulkopuolella, jos purkaminen on hakemuksen tarkoittamalla alueella luvanvaraista.

## Voimassa oleva laki

## Ehdotus

145 §

145 §

*Lupa- ja valvontamaksu**Lupa- ja valvontamaksu*

Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään.

(3 mom. kumotaan)

171 §

171 §

*Poikkeamisvalta**Poikkeamisvalta*

Kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on:

Kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on:

2) vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta;

2) vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta *tonttikohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta*;

*Poikkeaminen voidaan myöntää kunnalle alueellisena, kun on kysymys asemakaava-alueella olemassa olevan asuinrakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön.*

172 §

172 §

*Poikkeamisen edellytykset**Poikkeamisen edellytykset*

*Alueellisen poikkeamispäätöksen edellytyksenä on lisäksi, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.*

174 §

174 §

*Poikkeamispäätös ja siitä ilmoittaminen**Poikkeamispäätös ja siitä ilmoittaminen*

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

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. Kuitenkin 171 §:n 5 momentissa tarkoitetun alueellisen poikkeamispäätöksen*

määräaika voi olla enintään viisi vuotta.

---

192 §

*Valitusoikeus rakennus- tai toimenpidelupa-  
päätöksestä sekä maisematyölupa- ja purka-  
mislupapäätöksestä*

192 §

*Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupa-  
päätöksestä sekä maisematyölupa- ja purka-  
mislupapäätöksestä*

---

*Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen  
merkitsee purkamislupaa edellyttävän raken-  
nuksen purkamista, valitusoikeudesta raken-  
nuslupaan on purkamisen osalta voimassa,  
mitä tämän pykälän 2 momentissa säädetään.*

205 a §

*Maksujen ulosotto*

*Tämän lain 59, 76, 82 ja 145 §:n perusteel-  
la määrätyt maksut voidaan periä siinä jär-  
jestyksessä kuin verojen ja maksujen perimi-  
sestä ulosottotoimin annetussa laissa sääde-  
tään.*

*Erääntyneille maksuille on suoritettava  
korkoa siten kuin korkolaissa säädetään.*

*Tämä laki tulee voimaan                      päivänä  
kuuta 200 . Ennen tämän lain voimaantuloa  
kunnassa tehtyihin päätöksiin sovelletaan  
135, 136 ja 192 §:ää sellaisena, kuin ne olivat  
tämän lain voimaan tullessa. Lain 44 §:ää  
sovelletaan tämän lain voimaan tulon jälkeen  
hyväksytyihin yleiskaavoihin. 205 a §:ää so-  
velletaan tämän lain voimaan tulon jälkeen  
perittäviin maksuihin tai korvauksiin. Muu-  
toin lakia sovelletaan hallintoviranomaisessa  
tai tuomioistuimessa myös tämän lain voi-  
maan tullessa vireillä olevissa asioissa.*

---