

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av byggnadslagen

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

Denna proposition med förslag till lag om ändring av byggnadslagen syftar i främsta rummet till en omfördelning av de kommunala och de statliga myndigheternas befogenheter och uppgifter i ärenden som gäller planläggning samt annan styrning av markdisposition och byggande. Ministerutskottet för utvecklande av förvaltningen har i sitt ställningstagande ansett att förfarandet som gäller underställning och fastställelse av kommunala beslut för miljöministeriets del skall upphöra före utgången av 1994, förutsatt att frågor som berör hela riket samt viktiga regionala frågor kan beaktas på annat sätt.

Enligt propositionen skall stads-, byggnads- och strandplaner inte längre underställas en statlig myndighet för fastställelse. Detsamma gäller kommunernas generalplaner. Innan omfattande eller annars betydelsefulla generalplaner antas, skall överläggningar föras bl.a. i syfte att utreda och beakta de riksomfattande markdispositionsmålen. Det föreslås även att befogenheterna när det gäller att bevilja de undantagstillstånd som avses i byggnadslagen till största delen skall överföras på kommunerna och att förutsättningarna för beviljande av sådana tillstånd skall preciseras.

Regionplaneringens roll när det gäller att jämka samman målsättningarna på olika förvaltningsnivåer stärks. Det föreslås att regionplanerna fortsättningsvis skall underställas miljöministeriet för fastställelse. I lagförslaget stadgas om de riksomfattande markdispositionsmål som skall bilda grund för fördelning-

en av befogenheter mellan kommunerna och staten och ange ramarna för styrningen av kommunerna, liksom även när det gäller att tillgodose statens markdispositionsmål och intressen.

Det planesystem som regleras av byggnadslagen ses över. Kommunerna skall, utan hinder av förbudet mot tätbebyggelse, genom generalplaner och byggnadsordningar med vissa begränsningar få tillåta småhusbebyggelse som skapar tätbebyggelse också på områden som saknar gällande stads- eller byggnadsplan. Likaså föreslås det att befogenheterna att utfärda byggnadsförbud skall överföras på kommunerna och att det skall införas en övre tidsgräns för hur länge ett sådant förbud är i kraft.

Rätten att söka ändring i ärenden som gäller planläggning regleras i kommunallagen. Huvudregeln är att länsrätten är första besvärinstans. I länsrättens beslut får ändring sökas hos högsta förvaltningsdomstolen.

I propositionen ingår också stadganden som skapar bättre förutsättningar att styra byggandet på strandområden, förenhetliga samhällsstrukturen och genomföra de miljömässiga mål som uppställts för planläggningen. Vid beredningen av propositionen har även beaktats att regionala miljöcentraler eventuellt kommer att inrättas. På dessa skall tillämpas byggnadslagens stadganden om länsstyrelser.

Avsikten är att ändringen av byggnadslagen träder i kraft under 1995 så snart som möjligt efter att den har blivit antagen och stadfäst.

ALLMÄN MOTIVERING

1. Inledning

Ministerutskottet för utvecklande av förvaltningen behandlade den 19 maj 1992 de rationaliseringsåtgärder som skall verkställas inom förvaltningen. Ministerutskottet anförde såsom sin ståndpunkt att hela förfarandet med underställning och fastställelse av kommunala beslut skall upphöra vid utgången av 1992, för miljöministeriets del vid utgången av 1994 och förutsatt att frågor som berör hela riket samt viktiga regionala frågor kan beaktas på annat sätt.

Ställningstagandet hade föregåtts av talrika utredningar, som också har gällt utvecklandet av planläggningssystemet och revidering av befogenhetsfördelningen mellan kommunerna och staten. Av utredningarna kan nämnas det förslag som stadsdirektör Pekka Löyttyniemi i sin egenskap av utredningsman lade fram den 26 mars 1992 om en samlad bostads- och byggnadsförvaltning. Förslagen har till största delen genomförts. Överdirektör Kari Kourilehtos förslag av den 2 april 1992 om utveckling av miljöförvaltningen har resulterat i förslag till lagstiftning om regionala miljöcentraler samt om att vatten- och miljöstyrelsen skall ersättas av Finlands miljöcentral. Regeringens proposition (RP 241/1994 rd.) med förslag till lagstiftning om miljöförvaltningen har avlåtits den 14 oktober 1994.

Inom miljöministeriet har det från och med 1988 i anslutning till frikommunförsöket varit möjligt att i relativt stor utsträckning överföra befogenheter i planlägnings- och byggnadsärenden från de statliga myndigheterna till kommunerna. De möjligheter till självständigt beslutsfattande som försöket gett kommunerna har införts som permanenta arrangemang genom tre delreformer av byggnadslagen (370/58) åren 1989, 1990 och 1994. Reformerna har också inneburit sådana ändringar i lagstiftningen som gått ut på att normgivningen inom statsförvaltningen omreglerats, tillståndsförvaltningen reviderats samt att kommunernas uppgifter omvärderats och verksamheten frilagts.

2. Nuläget och bedömning av detta

2.1. Allmänt

Fördelningen av befogenheterna i planlägg-

ningsärenden mellan kommunerna och staten har grundat sig på att de statliga myndigheterna på ett övergripande sätt varit delaktiga i den planläggning som har rättsverkningar. Förfarandet härvid har varit att en kommuns eller samkommuns beslut om att anta en plan har underställts en statlig myndighet för fastställelse. Planen har sålunda för att träda i kraft i regel krävt samstämmiga beslut av en kommunal och en statlig myndighet.

I samband med stiftandet av kommunallagen (953/76) preciserades även underställningsmyndighetens möjligheter att ingripa i beslut som godkänts av en kommun. Eftersom man har ansett att byggnadslagens flexibla normer som gäller planernas innehåll inbegriper rättsprövning och därför faller inom ramen för laglighetstillsynen, samtidigt som kommunallagen även tillåter att underställningsmyndigheten ingriper i oändamålsenliga lösningar, begränsar kommunallagens stadganden inte i väsentlig mån statens befogenheter när det gäller planläggningen. Den tillsyn som underställningen av besluten innebär har å andra sidan saknat sådana uttryckliga betoningar som vore ägnade att fokusera granskningen av planerna på tillsynen över de riksomfattande markdispositions målen. Att ändringssökandet i underställningsärenden sker samma väg som underställningen beror likaså ursprungligen på stadgandena i kommunallagen. Regeringens proposition med förslag till kommunallag (RP 192/1994 rd) har avlåtits den 30 september 1994. I den föreslås bl.a. att man frångår stadgandena om underställning. Om det i andra lagar finns stadganden om underställning, skall enligt övergångsstadgandet i kommunallagen i fråga om underställningsförfarandet iaktas stadgandena i gällande kommunallag.

2.2. Detaljplaneringen

Såväl stads- som byggnadsplaner och sedermera också strandplaner skulle ursprungligen underställas en statlig myndighet för fastställelse. Landsbygdskommunerna hade en osjälvständig ställning när det gällde byggnadsplaneringen. Överföringen av befogenheter på kommunerna inleddes redan 1967 genom en ändring av byggnadslagen. De uppgifter som läns-

styrelserna skött i landsbygds kommunernas ställe när det gällt uppgörande av byggnadsplaner och byggnadsordningar anförtroddes i detta sammanhang kommunerna.

Den s.k. flexibla överföringen av befogenheter från centralförvaltningen till länsstyrelserna och kommunerna inleddes 1973 genom en ändring av byggnadslagen. Grunden för kommunernas självständiga beslutsfattande var att kommunens planläggningsväsen skulle vara tillräckligt utvecklat samt frågan om huruvida den aktuella ändringen i stads-, byggnads- eller strandplanen ansågs vara väsentlig. Miljöministeriet har senast genom sitt beslut den 21 november 1991 ökat antalet kommuner som skall anses ha ett utvecklat planläggningsväsen samt reviderat definitionen av när en ändring i en stads-, byggnads- eller strandplan bör anses vara väsentlig.

Överföringen av befogenheter fortsattes genom en ändring av byggnadslagen 1990, som bl.a. syftade till att öka planenligheten i markdispositionen. I ett beslut om fastställande av en generalplan kan föreskrivas att ett beslut om att godkänna eller ändra en stads- eller byggnadsplan inte behöver underställas på generalplanelområdet. Lagändringen har bidragit till att delgeneralplaner har anlitats i allt större utsträckning.

Av de 1 291 stads- och byggnadsplanebesluten 1993 kunde kommunerna redan avgöra en tredjedel utan att underställa dem någon statlig myndighet för fastställelse. Samma år fastställdes 358 kommunala beslut som gäller strandplaner. En strandplan skall i regel göras upp av markägaren.

Genom den ovan nämnda lagändringen 1990 frångicks systemet med att kommunernas byggnadsordningar skall underställas för fastställelse. Härförinnan hade en ändring av byggnadslagen 1989 också möjliggjort en mer mångsidig användning av byggnadsordningen såsom ett styrinstrument för byggandet. De flesta kommuner reviderade sina byggnadsordningar före ingången av 1992, under den övergångstid som anslöt sig till lagändringen.

2.3. Generalplaneringen

I regeringens proposition med förslag till byggnadslag (RP 91/1954 rd) ingick förutom stadganden om generalplaner som skall fastställas och få rättsverkningar dessutom förslag

till en sådan generell plan som är beroende av kommunfullmäktiges beslut, men saknar rättsverkningar. Under riksdagsbehandlingen ströks dock stadgandena om sistnämnda planer ur lagförslaget. Det ansågs att städerna också utan uttryckliga stadganden kunde göra upp sådana planer. Ursprungligen stadgades det i byggnadslagen att en generalplan inte var obligatorisk för en stad, men att planen alltid skulle fastställas, och den hade rättsverkningar även för enskilda.

Stadgandena om generalplaneringen i stadskommuner skulle tillämpas också på övriga kommuner, om en sådan plan ansågs vara behövlig. Den omständighet att en generalplan måste underställas för fastställelse och att den medförde inskränkningar i markdispositionen torde ha bidragit till att man i stället för generalplan föredrog att göra upp andra planer av olika slag med karaktären av generalplan.

Genom lagändringen 1968 ändrades stadgandena om generalplaneringen så att det blev möjligt att göra upp generalplaner med olika grader av rättsverkningar. Endast en fastställd generalplan har styrande inverkan på stads- och byggnadsplaneringen och den övriga myndighetsverksamheten, och har rättsverkningar som omfattar även enskilda.

Efter detta effektiviserades generalplaneringen i synnerhet i städerna, även om bristande förfarande vid behandlingen av planerna förekom länge. Man började även utarbeta generalplaner för delar av kommuner. Den första av dessa planer fastställdes 1977 för Punkaharju. Man började också anlita delgeneralplaner som grund för stadsplaneringen på nya byggnadsområden, vilket även bidrog till att göra planernas innehåll mera exakta.

Under den gångna tioårsperioden har antalet generalplaner fyrdubblats. I början av 1994 fanns det sammanlagt 153 fastställda generalplaner och 36 som var underställda för fastställelse. I 314 kommuner fanns det vid samma tidpunkt totalt 1 314 delgeneralplaner som antagits av kommunfullmäktige.

2.4. Regionplaneringen

När den lagstadgade regionplaneringen infördes år 1958, var det fråga om en av de största reformerna i den då aktuella revideringen av byggnadslagstiftningen. Regionplaneringen grundade sig på tanken att staten

skall styra regionplaneringens förvaltning, statsbidragen till verksamheten samt inriktandet av planeringen. Innehållsmässigt var tanken den att ett slags generell stadsplan skulle uppgöras för ett område som omfattade flera olika kommuner. Regionplanering kunde påbörjas endast genom inrikesministeriets beslut, som också skulle innehålla bestämmelser om gränserna för planeområdet och de särskilda syften som skulle eftersträvas genom uppgörandet av planen.

Stadgandena om förfarandet vid regionplaneringen och om planeringens innehåll reviderades genom ovan nämnda ändring av byggnadslagen 1968. Regionplaneringens utsträcktes dessutom till att omfatta hela riket. Även om de regionala förutsättningarna och intresset för regionplaneringen hade ökat, vilket även återspeglades i de ändrade stadgandena, förblev statens ställning inom regionplaneringen dock stark.

En regionplan skall i mån av möjlighet anpassas till regionplaneringen på angränsande områden samt till riksplaneringen. Sistnämnda uppgifter sköttes fram till år 1973 av riksplaneringsbyrån, vars uppgifter i samband med att byrån indrogs överfördes på inrikesministeriet till den del som gällde regionplaneringen och koordineringen av denna, och till övriga delar på statsrådets kansli.

De senaste ändringarna som gäller regionplaneringen ansluter sig till utvecklingen av landskapsförvaltningen. Regionplaneringens betydelse som en del av utvecklingen på regionnivå torde öka. Vid ingången av 1994 omfattade de fastställda regionplanerna en areal av sammanlagt 128 000 km², vilket motsvarar 42 % av landets totala landsareal. Största delen av områdesreserveringarna gäller skydds-, rekreations- samt jord- och skogsbruksområden.

2.5. De riksomfattande markdispositions målen

Vårt land saknar ett sådant system för planering och genomförande som ansluter sig till planläggningen och har rättsverkningar med tanke på de riksomfattande markdispositions målen. Strävanden att revidera byggnadslagen i en sådan riktning samt att till övriga delar ordna kommunernas självständiga beslutanderätt har ingått i samtliga förslag som gällt revidering av byggnadslagen allt sedan 1974.

Under dessa förhållanden har regionplaner-

ingen kommit att bli ett viktigt instrument för koordineringen av å ena sidan den lokala förvaltningen och regionförvaltningen och å andra sidan de statliga markdispositions målen. De särskilda syftemål som med stöd av byggnadslagen slagits fast för regionplaneringen på olika områden och det faktum att regionplanerna skall underställas för fastställelse har bidragit till att rikssynpunkter har beaktats i planläggningen. Miljöministeriet har senast genom ett beslut av den 31 juli 1987 meddelat föreskrifter om särskilda syftemål för regionplaneringen.

Planer med rättsverkan beaktas i den övriga lagstiftningen i anslutning till markdispositionen. Såsom exempel kan nämnas lagen om allmänna vägar (243/54), lagen om allmänna vatten- och avloppsverk (982/77), ellagen (319/79) samt telelagen (183/87). Också statens program på lång sikt för de olika förvaltningsområdena har inverkat på planläggningen.

De skyddsprogram som godkänts av statsrådet berör på ett väsentligt sätt markdispositionen. Såsom exempel kan nämnas programmen för utvecklande av national- och naturparker samt de riksomfattande skyddsprogrammen för kärr, häckningsområden, åsar, lundar och stränder. Dessa program har endast indirekt kunnat genomföras utgående från planläggningen. Skyddsprogrammen har inte medfört och kan inte heller medföra inskränkningar eller skyldigheter som direkt berör enskilda. Det förfarande med utlåtanden i ärenden som gäller byggnadslov som stadgas i 52 och 124 §§ byggnadsförordningen har närmast främjat möjligheterna att anskaffa områden för skyddsändamål.

2.6. Planläggningen och förfarandet med undantagstillstånd

Ett av de fundamentala stadgandena i byggnadslagen finns i lagens 4 §, som ger en definition av begreppen tätbebyggelse och glesbebyggelse och därtill innehåller förbud mot oplanerad tätbebyggelse. Lagens syfte är att tätbebyggelse skall grunda sig på stads-, byggnads- eller strandplan.

Kommunerna hade till en början varken förmåga eller eventuellt ens behov att genom detaljerad planering styra byggandet i kommunen i den utsträckning som den vedertagna tolkningen av begreppet tätbebyggelse hade

förutsatt. Skyldigheten att genomföra planerna bidrog också till detta. Undantagstillstånd har i relativt stor utsträckning beviljats från förbud mot tätbebyggelse. Det uppskattas att vart tionde bostadshus har uppförts med stöd av undantagstillstånd som gällt förbudet mot tätbebyggelse.

Genom ovan nämnda ändring av byggnadslagen 1990 överfördes befogenheterna att medge undantagstillstånd i begränsad utsträckning från de statliga myndigheterna till kommunerna. Utgångspunkten var också i dessa fall en generalplan som antagits av kommunfullmäktige. Under 1993 avgjorde de statliga myndigheterna sammanlagt 1 959 undantagstillståndsansökningar som gällde förbud mot tätbebyggelse och kommunerna i motsvarande mån 454 ärenden.

Stadgandena som gäller strandplanering togs in i byggnadslagen 1969, och grundade sig på den förväntade semesterbosättningen som förutspåts, och gäller även glesbebyggelse. Undantag från dessa stadganden skall fortfarande beviljas av statliga myndigheter. Ungefär hälften av alla de beslut om undantagstillstånd som ankommer på statliga myndigheter gäller strandbebyggelse. Under 1993 fattades sammanlagt 5 143 sådana beslut.

Behovet av undantagstillstånd är också beroende av de byggnadsförbud som råder för uppgörandet av planer. Likaså är det möjligt att medge undantag från byggnadsinskränkning som beror på en plan. Genom en ändring av byggnadslagen som trädde i kraft den 1 september 1994 har kommunerna fått ökade befogenheter att medge undantag från byggnadsförbud samt från byggnadsinskränkningar som beror på planer.

Under 1993 avgjorde länsstyrelserna 70 % av alla undantagstillståndsansökningar och miljöministeriet 7 %. Kommunernas andel var således 23 %. Av de undantagstillståndsansökningar som gällde andra områden än stränder avgjorde kommunerna 40 %.

2.7. Möjligheterna att medverka i planeringen samt rättsskyddsmedlen

Planläggningen med stöd av byggnadslagen skall grunda sig på att beredningen är offentlig, parter och andra blir hörda i det skede när planen görs upp, på beslut som enligt huvudregeln fattas i kommunfullmäktige samt på att

kommunalbesvär kan anföras av kommunens medlemmar. Planläggningsförfarandet kan anses vara demokratiskt i den mening att de olika värderingar, förväntningar och behov som råder vid den aktuella tidpunkten kan beaktas vid planeringen av markdispositionen.

Insynen i planläggningen samt medborgarnas möjligheter att påverka beredningen ökades 1990 genom ovan nämnda ändring av byggnadslagen. Lagändringen stadgade om myndigheternas informationsplikt och ökade deras skyldigheter att höra kommuninvånarna i det skede när planen görs upp samt gav alla kommuninvånare rätt att framställa anmärkningar med anledning av ett planeförslag. Lagen kompletterades genom en ändring av byggnadsförordningen, som föreskrev om årliga planläggningsöversikter samt reglerade procedurerna vid hörande och framställning av anmärkningar med anledning av ett planeförslag.

Erfarenheterna av medborgarnas ökade möjligheter att delta i planeringen har varit positiva, trots att det är omöjligt att på ett tillförlitligt sätt mäta i vilken mån planlösningarna motsvarar medborgarnas förväntningar. Det ökade självständiga beslutsfattande som redan genomförts i den kommunala beslutsprocessen har dock oundvikligen krävt ökad insyn i förvaltningen och bättre tillsynsmöjligheter.

Möjligheterna för medborgarna att delta i planeringen accentueras även genom lagen om förvaltningsförfarande (598/82) samt särskilt genom lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning (468/94) som trädde i kraft den 1 september 1994, när en sådan bedömning som avses i sistnämnda lag blir aktuell vid sidan av eller i samband med planeringen. Också i regeringens proposition med förslag till kommunallag uppmärksammas vikten av att kommunmedlemmarna har tillgång till information samt möjligheter att påverka kommunens förvaltning. Ytterligare är det skäl att nämna revideringen av lagstiftningen om handlingars offentlighet som bl.a. syftar till att handlingar i högre grad skall vara offentliga under beredningsskedet.

Även i de fall där befogenheterna att fatta beslut i planeärenden har anförtratts kommunerna, har ändringssökandet bibehållits hos förvaltningsmyndigheten. Detta har kunnat motiveras bl.a. med behovet av sakkunnig och enhetlig behandling av besvärärenden, obero-

ende av om ifrågavarande planeärende skall underställas för fastställelse eller inte. År 1993 avgjorde miljöministeriet och länsstyrelserna i egenskap av besvärmyndigheter 135 ärenden som gällde detaljplaner. Till planerna anslöt sig sammanlagt 261 besvär. I 75 fall anfördes fortsatta besvär över planen hos högsta förvaltningsdomstolen.

Ovan har redovisats för i vilken utsträckning byggandet sker med stöd av undantagstillstånd som ersätter planläggningen. I samband med revideringen av förvaltningslagskipningen år 1989 överfördes besvärärendena för vissa undantagstillstånd på miljöministeriet. År 1993 avgjorde miljöministeriet 644 besvär över länsstyrelsernas avgöranden som gäller beviljande av undantagstillstånd. I medeltal överklagades varannan förkastad ansökan.

3. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

3.1. Förstärkning av kommunernas självstyrelse

Propositionens syfte är att förstärka kommunernas självstyrelse i sådana planläggnings- och byggnadsärenden som inte kan anses ha verkningar utanför kommunens gränser. Enligt förslaget skall detta ske genom att stads-, byggnads- och strandplaner inte längre skall underställas statliga myndigheter för fastställelse. Det samma gäller generalplaner med rättsverkan. Uppgiften att bedöma planernas ändamålsenlighet och de krav som i övrigt har ställts på planernas innehåll skall i första hand ankomma på kommunen.

Vid bedömningen av förutsättningarna för kommunernas självständiga beslutsfattande har hänsyn även tagits till den senaste utvecklingen inom lagstiftningen. Enligt den ändring av byggnadslagen som trädde i kraft 1990 skall ett område planläggas eller dess användning i övrigt planeras på ett sätt som stöder en bärkraftig utveckling av naturresurserna och miljön. Stadgandet har betydelse för betoningen av rättsnormerna för planeringen, speciellt inom region- och generalplaneringen.

I samband med lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning ändrades också byggnadslagen. När en plan görs upp skall planens miljömässiga, samhällsekonomiska och sociala samt kulturella och andra konsekvenser

utredas i behövlig omfattning. I planen kan tas in bestämmelser som är nödvändiga för att hindra eller begränsa miljökonsekvenser som medför skador eller störningar. Stadgandet bidrar till att understryka vikten av en tillräckligt sakkunnig och omsorgsfull planläggning.

Genom en generalplan med rättsverkan kunde kommunen precisera lösningarna i den gällande regionplanen, samtidigt som generalplanen också tjänar som anvisning för uppgörandet av detaljplaner. Också de övriga myndigheterna skall se till att de inte genom sina åtgärder försvårar genomförandet av kommunens generalplan. Därtill skulle generalplaneringen dra gränserna för de statliga myndigheternas möjligheter att ingripa i detaljplaneringen. Den i lag stadgade skyldigheten för städer att uppgöra generalplan skulle inte förutsätta en generalplan med rättsverkan.

Befogenheterna att medge undantagstillstånd enligt byggnadslagen skall enligt förslaget huvudsakligen överföras på kommunerna. Samtidigt skall möjligheterna att avvika gallras och grunderna för beviljande av tillstånd preciseras. Också behovet att avvika från en stads- eller byggnadsplan som är föråldrad eller eljest olämplig bör, med undantag av ringa avvikelser, skötas genom ändring av planen.

Kommunerna skall enligt förslaget få befogenhet att bestämma om byggnads- och åtgärdsförbud som tryggar planläggningen samt om eventuell förlängning av förbud. Vid styrningen av byggande på strand skall valfriheten när det gäller användningen av olika styrinstrument ökas, samtidigt som förfarandet vid strandplaneringen görs enklare.

3.2. Tryggheten av frågor som berör hela riket och viktiga regionala frågor

Lagförslaget innebär en omvärdering av uppgiftsfördelningen mellan kommunen och staten i planläggningsfrågor. Lagen stadgar om sakheter som riktar in och anger gränserna för de statliga myndigheternas verksamhet och befogenheter vid planläggningen av kommunernas områden. Utgående från dessa helheter kan statsrådet på ett sammanfattande sätt behandla och godkänna allmänna riktlinjer i anslutning till de riksomfattande målen.

De mål som har preciserats på ovan nämnt sätt skall i första hand genom regionplanering-

en omsättas i markdispositionen på regional och lokal nivå. Detta motsvarar i hög grad redan vedertagen praxis enligt vilken regional planering utnyttjas för att ordna växelverkan mellan olika förvaltningsnivåer.

Enligt förslaget skall regionplanerna såsom hittills underställas miljöministeriet för fastställelse. Av de föreslagna riksomfattande markdispositions målen har lösningarna som gäller den regionala strukturen och samhällsstrukturen samt möjligheterna att använda naturen för rekreationsändamål som är viktiga ur ett riksomfattande perspektiv redan i huvudsak tagits in i de gällande regionplanerna. Växelverkan främjas bl.a. genom att regionplaneringens innehåll förändras i mer översiktlig riktning och att regionplanen anlitas för främjande av utvecklingsprojekt på regional nivå.

Tryggandet av de riksomfattande markdispositions målen förutsätter ingen särskild planering på centralförvaltningsnivå. Närmast vore det fråga om ett sammanställt och uppdaterat informationsmaterial som skulle tjäna som grund för kontakten mellan kommunala och statliga myndigheter. För det fall att kommunens planläggning kunde leda till mycket stora kostnader för genomförandet av statens markdispositions mål eller att dessa mål blir omöjliga att uppnå, föreslås det att man föreskriver om rätt för länsstyrelsen att förbjuda att en annan plan än regionplanen bringas i kraft, för den händelse att målen i annat fall blir åsidosatta. På miljöministeriet ankommer att avgöra huruvida förbudet hålls i kraft.

I praktiken skall de riksomfattande markdispositions målen omsättas i kommunens planläggning genom kontakter mellan myndigheterna i det skede när planen görs upp. Det föreslås att man med uppgörandet av en omfattande eller eljest betydelsefull generalplan kopplar samman överläggningar mellan kommunen, samkommunen som svarar för regionplaneringen och de statliga myndigheter som svarar för miljö-, energi- och trafikfrågor samt andra statliga myndigheter och vid behov vederbörande sammanslutningar, bland annat i syfte att utreda de riksomfattande markdispositions målen. Man kan räkna med att de fall där statens rätt att ingripa kommer att utgöra en bråkdel av de plane- och undantagstillstånds ärenden som de statliga myndigheterna för närvarande behandlar.

3.3. Anpassning av planläggningen efter styrningsbehovet

Det föreslås att byggnadslagens planläggningssystem justeras. Kommunen kunde utan hinder av förbudet mot tätbebyggelse med stöd av generalplanen tillåta gles småhusbebyggelse. Likaså kunde man i generalplanen eller byggnadsordningen anvisa särskilda tätbebyggelseområden på landsbygden, där byggeverksamheten är ringa och där kompletterande byggande utan hinder av stadgandet om tätbebyggelse direkt grundar sig på byggnadslov.

Den föreslagna accentuerade betydelsen hos generalplanen vore ägnad att öka planenligheten i kommunernas självständiga beslutsfattande. Kommunernas större handlingsfrihet och de ökade styrmedlen inom byggandet baserar sig på en generalplan med rättsverkningar. Till dessa generalplaner skulle redan genom kommunens beslut ansluta sig styrande inverkan med avseende på detaljplanerna och de övriga myndigheternas verksamhet. När det gäller detaljplanerna och undantagstillstånden skulle tolkningen av deras styrande inverkan bli en uppgift för kommunen. Till generalplanens rättsverkningar skulle även ansluta sig en s.k. villkorlig byggnadsinskränkning. Genom en särskild bestämmelse kunde till generalplanen fogas även en byggnadsinskränkning som avser kommunens eller statens omedelbara ansvar för genomförandet, på samma sätt som i de generalplaner som för närvarande skall underställas för fastställelse.

Det föreslås att de krav som skall ställas på stads- och byggnadsplanernas innehåll skall förenhetligas. Eftersom kommunen i fortsättningen bestämmer om planerna, blir det också möjligt att reglera planeområdets omfattning och planens exakthet på ett sätt som motsvarar det aktuella behovet. Det föreslås dessutom att stadgandet som gäller länsstyrelsens godkännande av en strandplanläggare skall upphävas. Kommunen skall själv få bedöma och avgöra omfattningen av det område som skall planläggas.

Kommunen kunde i sin byggnadsordning anvisa sådana randområden till tätbebyggelsen, där det existerar ett särskilt behov att styra också glesbebyggelsen. På ett sådant område kunde behandlingen av en ansökan om byggnadslov för ordnande av planläggning och samhällsteknisk service skjutas upp med högst tre år. Stadgandet skulle ge möjlighet att se till

skapandet av en enhetlig samhällsstruktur. Dessutom kunde man undvika de byggnadsförbud och undantagstillstånd som nu utnyttjas, liksom även kraven på att byggnadsplatserna inom dessa områdena skall upptas till alltför stort omfång i byggnadsordningarna.

3.4. Minskning av antalet byggnadsförbud och undantagstillstånd

Man söker minska de byggnadsförbud som utfärdas med anledning av att planeringen inte är slutförd. Därför föreslås det tidsgränser för byggnads- eller åtgärdsförbud som följer av en kommunal föreskrift. Ett undantag vore dock byggnadsförbud för ändring av en stads- eller byggnadsplan. Det är skäl att observera, att förbuden inte nödvändigtvis utgör hinder för byggande eller andra åtgärder. Avsikten med dem är att ge kommunen möjlighet att bedöma frågan utgående från målen i den plan som skall uppgöras. Befogenheten att medge undantag från förbuden föreslås bli överförd på kommunen.

En minskning eftersträvas också när det gäller det byggande som sker med stöd av undantagstillstånd som ersätter planläggningen. Det lindrade förbudet mot tätbebyggelse kan antas leda till att kommunernas generalplaner i allt högre grad kommer att utgöra grund för den planliga markdispositionen. Också när det gäller strandbebyggelse torde möjligheterna att utnyttja generalplanen kunna leda till ett minskat behov av undantagstillstånd.

De mindre avvikelser som enligt förslaget skall tillåtas när det gäller ett byggnadslov motsvarar i princip gällande lagstiftning. Möjligheterna till en flexibel tillämpning av planen och byggnadsbestämmelserna skulle likväl ökas och mer exakta förutsättningar än för närvarande uppställas för avvikelser.

De ovan nämnda förändringarna återspeglar strävan att iaktta normalförfaranden vid tillämpningen av byggnadslagen. När kommunerna får befogenhet att avgöra ansökningar om undantagstillstånd, förutsätter detta uppsikt över att kommunerna sköter sina planläggningsuppgifter på ett sakligt sätt. Detta söker man främja genom länsstyrelsens rätt att överklaga kommunens beslut i ärenden som gäller ansökan om undantagstillstånd.

3.5. Omsorg om natur och kulturvärden

Propositionen innehåller inga stadganden om allmänna skyddszoner vid stränder. Däremot föreslås det att kommunens byggnadsordning ges ökad betydelse när det gäller att främja ett byggande som tar hänsyn till naturen och landskapet. Likaså föreslås stadganden om kommunens möjligheter att i första hand utnyttja en generalplan för att styra fritidsbebyggelsen på strandområden. Det föreslås att behandlingen och godkännandet av en strandplan i sådana fall skall kunna skjutas upp med fem år på grund av generalplaneringen. När en sådan generalplan skulle användas, skulle stadgandet om nödvändigheten av en strandplan och om byggnadsinskränkning härmed bli åsidosatt.

Slopadet av underställningsförfarandet samt de vidgade möjligheterna att utnyttja en generalplan förutsätter allt noggrannare rättsregler om generalplanens innehåll. Kraven på generalplanens innehåll regleras genom lag. I avsikt att slå vakt om stränder som lämnas obebyggda föreslås det likaså stadganden om innehållet i generalplaner som omfattar strandområden. Också innehållet i en strandplan skall regleras så att denna plan bättre än för närvarande skiljer sig från stads- och byggnadsplaner som är avsedda att styra den permanenta tätbebyggelsen.

Generalplanens betydelse vid styrningen av byggandet och den övriga markanvändningen understryks även genom att antagandet av planen följs av ett byggnads- och åtgärdsförbud, som är i kraft tills kommunens beslut om antagande av planen har vunnit laga kraft. Avsikten är att genom en ändring av byggnadsförordningen modernisera och även i övrigt revidera stadgandena om uppgörandet av stadsplan, bl.a. i syfte att betona sociala och miljömässiga synpunkter.

Rivningen av byggnader skall i högre grad än tidigare bli beroende av tillstånd. Tillstånd skall behövas också på stads- och byggnadsplanområden och beviljandet av ett tillstånd skall i vissa fall få skjutas upp till att avgöras först efter en planeändring. På detta sätt förbättras kommunens möjligheter att genom planläggning ta ställning till om byggnaden skall bevaras.

Den begränsning som gäller beviljandet av undantagstillstånd i det fall att projektet kan medföra betydande miljölägenheter skulle

kvarstå sådan den är enligt gällande lag. Undantag skulle inte heller kunna medges, om undantaget skulle medföra en ändring av områdets ordinarie markdisposition.

Lagen understryker vikten av att miljön beaktas vid byggande som innebär glesbebyggelse. Målet är att byggandets konsekvenser för landskapet och naturen skall bli beaktade så väl som möjligt. Stadgandet motsvarar den bestämmelse som i allmänhet ingår i kommunernas byggnadsordningar.

3.6. Förbättrade möjligheter till tillsyn över förvaltningen

Den föreslagna fördelningen av befogenheter mellan kommunerna och staten innebär att beslutsfattarnas politiska ansvar accentueras. Byggnadslagstiftningens stadganden om det förfarande som skall iaktas vid planläggningen erbjuder i princip tillräckliga möjligheter att följa beredningen av ärendena och påverka denna.

Den statliga tillsynen över kommunerna kommer att begränsa sig till genomförandet av de riksomfattande markdispositions målen, till ett fastställelseförfarande för regionplaner, till ett förhandlingsförfarande som i vissa fall blir aktuellt i anslutning till generalplaneringen samt till möjlighet att förbjuda att en plan sätts i kraft, om planen åsidosätter de riksomfattande markdispositions målen. Likaså kan åsidosättandet av de viktigaste lösningsprinciperna i en regionplan utgöra ett hinder för att planen skall kunna sättas i kraft. Kommunen och i vissa fall markägaren skall ha rätt att föra miljöministeriets beslut i ärendet till högsta förvaltningsdomstolen.

Ändrings sökande i beslut som gäller planeärenden skall ske i enlighet med kommunallagen. Länsrätten är första besvärinstans. Länsrätts beslut får överklagas hos högsta förvaltningsdomstolen. I beslut som gäller antagande av regionplan skall ändring likväl sökas hos miljöministeriet, som är underställningsmyndighet.

När det gäller undantagstillstånd skall också länsstyrelsen ha rätt att överklaga beslut. Avsikten med detta är att trygga de riksomfattande markdispositions målen och övervaka kommunernas undantagstillståndspraxis. I byggnadslagens stadganden om miljöministeriets

rätt att förordna att en plan skall utarbetas eller ändras skall göras de ändringar som i övrigt följer av planesystemet.

4. Propositionens verkningar

Den självständiga beslutanderätt som *kommunerna* föreslås få särskilt i detaljplaneringsfrågor kan leda till att stads- och byggnadsplaner utarbetas och ändras snabbare än förr. Möjligheterna att anlita generalplanering för precisering av regionpanelösningar, för anpassning till de riksomfattande markdispositions målen samt för undantag från förbudet mot tätbebyggelse ökar flexibiliteten i planesystemet.

När kommunerna ges befogenhet att avgöra ansökningar om undantagstillstånd förutsätter detta att de på ett ansvarsfullt sätt fullgör sina skyldigheter i anslutning till planläggningen. Med tanke på markägare och kommunens medlemmar blir det viktigare än förut att planläggningen är öppen och lätt att övervaka.

En stor del av kommunerna har inte tillräckligt med sakkunnig personal för att självständigt kunna sköta planlägningsväsendet. Det stöd som dessa kommuner kan få av förbunden på landskapsnivå, av länsstyrelserna och genom köptjänster från andra kommuner torde kunna underlätta situationen. Också genomförandet av planläggningen och den mycket vanliga praxisen med planlägningsavtal kan medföra problem då kommunen å ena sidan innehar den självständiga offentliga makten och å andra sidan är privaträttslig avtalspart i dessa ärenden.

Länsstyrelserna skall enligt förslaget koncentrera sig på generalplaneringen samt på tillsynen över detaljplaner och undantagstillstånd speciellt med hänsyn till de riksomfattande markdispositions målen. Det blir därför viktigt att stöda kommunerna och främja planläggningen genom att erbjuda sakkunnighjälp. Övergången till det nya systemet torde dessutom kräva en längre tidsrymd, under vilken länsstyrelsernas andel i den utbildning och handledning som riktas till kommunerna kommer att spela en framträdande roll.

Uppgiftsfördelningen mellan ministeriet och länsstyrelserna är i detta nu ordnad delvis på regional basis. Med tanke på länsstyrelsernas resurser är det viktigt att man föreslår att befogenheterna i vissa begränsade uppgifter

som gäller de stora städerna och stadsregionerna, vilka nu vilar på miljöministeriets ansvar, såsom Helsingfors och huvudstadsregionen, Åbo och vissa av kommunerna i dess omgivning, Tammerfors, Kouvola, S:t Michel, Joensuu, Kuopio, Jyväskylä, Vasa, Uleåborg och Rovaniemi, överförs från ministeriet till länsstyrelsernas befogenheter.

Enligt förslaget skall antalet enskilda ärenden som avgörs i länsstyrelserna kraftigt minska. Den största gruppen sådana ärenden gäller undantagstillstånd enligt byggnadslagen. Reformen ger länsstyrelserna möjlighet att rikta in verksamheten på markdispositionsfrågor av större vikt och att sköta nya uppgifter, av vilka kan nämnas bl.a. skyldigheterna enligt lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning.

För att *miljöministeriet* skall ha beredskap att sammanfatta och behandla de riksomfattande markdispositions målen, måste verksamheten inriktas på nytt sätt. Å andra sidan har det inte varit särskilt vanligt att riksomfattande frågor utgjort grunden för förkastandet av kommunala beslut. Detta torde ha sin förklaring i att myndigheterna står i kontakt med varandra redan när en plan uppgörs. Inom regionplaneringen uppstår inga problem till följd av att det nya systemet tas i bruk. De största städerna lider inte heller någon sådan brist på sakkunskap i planläggningsärenden att det uppstår svårigheter när de härefter själva skall fatta slutgiltiga beslut om sina stadsplaner.

Också antalet enskilda ärenden som skall avgöras i ministeriet minskar. Den största gruppen sådana ärenden utgör de besvär som anförts över länsstyrelsernas beslut som gäller ansökningar om undantagstillstånd. I bruktagandet av det föreslagna planesystemet förutsätter dock att verksamheten inriktas på behandling av riksomfattande och regionala markdispositions mål samt på styrning av länsstyrelsernas verksamhet. Situationen kommer att vara svår speciellt under den ett par år långa övergångsperioden, eftersom många underställnings- och besvärärenden fortfarande är anhängiga och måste handläggas, samtidigt som förutsättningar måste skapas för att man skall kunna tillägna sig och övergå till det nya systemet.

Första *besvärinstans* är i regel länsrätten. Detta kan förorsaka dröjsmål med tanke på kommunerna och de ändringssökande, ifall det

inte tillses att länsstyrelserna erhåller tillräckliga resurser. Det kan också antas att styrningen av kommunernas planläggning entydigare än förr kommer att grunda sig på rättsfall.

Propositionens verkningar när det gäller personalen ansluter sig till att besvärerna som gäller planer och undantagstillstånd överförs från förvaltningsmyndigheterna till länsrätterna. Utgående från antalet ärenden som behandlades år 1993 samt en uppskattning av de arbetsinsatser som dessa ärenden krävt, har man utrett storleken av den personalstyrka som behövs vid länsrätterna. Enligt justitieministeriet behövs vid länsrätterna på grund av de uppgifter som överflyttas arbetsinsatserna från 16—18 föredragande. Dessutom behövs det 11—12 domare. Förändringen påverkar också behovet av byråpersonal.

Det är svårt att uppskatta den arbetsinsats som behövs för besvärärenden i länsstyrelserna och vid miljöministeriet. I uppgifter huvudsakligen i anslutning till planläggningen verkar drygt tjugo personer som avlagt juris kandidatexamen. Med anledning av de mångsidiga uppgifterna har man inte på ett tillförlitligt sätt kunnat utreda en hur stor del av denna arbetsinsats som används enbart för behandling av besvärärenden.

I samband med denna proposition har det, med beaktande av övergångsskedet i anslutning till ändringen, inte varit möjligt att föreslå eventuella personalöverföringar. Frågan om hur länsrätterna skall få tillgång till den behövliga arbetsinsatsen samt framställningarna i anslutning till detta utreds separat mellan justitieministeriet och miljöministeriet.

Propositionens omedelbara *miljökonsekvenser* grundar sig på kommunens utökade möjligheter att styra byggandet på tätbebyggelsernas närliggande områden och på strandområden. Också förutsättningarna för byggnadskydd på stads- och byggnadsplaneområden skulle bli bättre. Kraven på innehållet i generalplanen samt i byggnads- och strandplanen har preciserats så att miljön beaktas i planläggningen. Dessutom skulle noggrannare förutsättningar än för närvarande uppställas när det gäller beviljande av undantagstillstånd. Kommunens möjligheter att med stöd av lag se till omgivningen kvalitet i planläggningen och styrningen av byggandet skulle förbättras.

Frågåendet av underställningen av planer minskar de statliga myndigheternas möjligheter att styra kommunernas planläggning och på ett

genomgripande sätt påverka enskilda lösningar. Uppfattningarna om kommunernas förmåga att fatta självständiga beslut och beakta miljön varierar. Å andra sidan har det faktum att man förlitat sig på en statlig myndighet i frågor som gäller kvaliteten i närmiljön kunnat fjärma beslutsfattarna från deras ansvar för sina lösningar. I synnerhet detaljplaneringens kvalitet påverkas av både den sakkunskap som står till buds och av kommunmedlemmarnas aktivitet när det gäller att påverka det representativa systemet för beslutsfattande.

Den minskade statliga tillsynen kan i enskilda fall speciellt i fråga om det byggande som grundar sig på undantagstillstånd leda till lösningar som är dåliga med tanke på planeringen av markdispositionen. Detta har sökt avväjas genom att föreslå att statliga myndigheter har rätt att söka ändring i kommunens beslut. Också i övrigt kan verkningarna av det föreslagna systemet uppskattas endast utgående från hur lyckat samarbetet mellan kommunerna och staten kommer att bli. I helhetsbedömningen skall beaktas att fördelningen av befogenheter mellan dessa parter som påverkar planläggningen ordnas på ett sådant sätt att ansvaret för lösningarnas innehåll är entydigt och fördelar sig i enlighet med ärendenas vikt.

5. Beredningen av propositionen

Miljöministeriet tillsatte den 9 september 1992 en arbetsgrupp som senast den 31 mars 1993 skulle lägga fram ett förslag till de ändringar i lagstiftningen som är nödvändiga för en revidering av styrningssystemet för markdispositionen. Förslagen skulle gälla åtminstone tillsynen över besluten som gäller kommunernas markdisposition, styrningen av byggandet på stränder samt frågan om minskning av byggandet med stöd av undantagstillstånd.

Arbetsgruppen fick den 22 november 1992 till sitt bistånd sex underarbetsgrupper, med specialområdena förvaltningens uppgifter och arbetsfördelning, främjande av medborgarnas påverkningssamverkan, den regionala planeringens uppgifter och styrningen av samhällsstrukturen, styrningen av markdispositionen på områden utanför tätbebyggelse, styrningen av närmiljön, kvinnornas roll i planeringen samt frågor som gäller ändringssökande.

Under beredningsarbetets gång ordnades den

16 oktober 1992 en bred diskussion om de frågor som arbetsgruppens uppdrag gällde. Innan arbetsgruppen avgav sina förslag, hördes dessutom den 17 mars 1993 sakkunniga på olika områden vid ett sammanträde med sjuttio deltagare. Arbetsgruppen avgav inom utsatt tid sitt förslag till miljöministeriet. I förslaget anmälde tio av arbetsgruppens (16) medlemmar avvikande eller kompletterande mening till förslaget.

Den 21 maj 1993 inbegärdes utlåtande med anledning av förslaget av inalles 98 myndigheter och sammanslutningar. Över utlåtandena har det gjorts ett sammandrag som är daterat den 11 januari 1994.

Miljöministeriet kallade den 17 januari 1994 kanslichef Matti Hilli till utredningsman för att bedöma och finslipa propositionen med förslag till lag om ändring av byggnadslagen. Utredningsarbetet byggde på ovan nämnda arbetsgrupps förslag, utlåtandena över förslagen samt den fortsatta beredningen på grundvalen av dessa.

Uppdraget omfattade även en bedömning av styrningen av markdispositionen vid stränderna mot bakgrund av lagen om kontroll av utomlands boende personers och utländska sammanslutningars fastighetsförvärv (1613/92). Dessutom skulle det utredas om förslaget behövde ses över med anledning av internationella avtal samt en eventuell anslutning till Europeiska unionen. Det föreslagna undantagstillståndssystemet skulle även vidareutvecklas för säkerställande av en tillräcklig planmässighet, en god miljö samt en opartisk behandling av markägarna.

Den ursprungliga avsikten var att utredningsarbetet skulle vara slutfört senast den 28 februari 1994, men fristen förlängdes till den 11 mars 1994. Utredningsmannens förslag till ändringar i byggnadslagen med tanke på en revidering av styrningssystemet för markdispositionen publicerades i miljöministeriets markanvändningsavdelnings promemoria 1/1994.

Beredningen av regeringens proposition inleddes i juni 1994. Beredningen föregicks av en behandling inom regeringen angående de mål som skulle uppställas för propositionen. Propositionen syftar i första hand till att genomföra vad ställningstagandet från ministerutskottet för utvecklande av förvaltningen hade anfört i sitt ställningstagande den 19 maj 1992. Utgångspunkterna för propositionen avviker dock i många avseenden från det tidigare

beredningsarbetet. Särskild uppmärksamhet har fästs vid ministerutskottets uttalande om att riksomfattande och viktiga regionala frågor skall bli beaktade när underställningsförfarandet i planeärenden slopas.

De mål som har uppställts för propositionen samt utkastet med förslag till ändring av byggnadslagen presenterades vid ett sammantående som olika organisationer sammankallade den 8 september 1994. Över förslaget begärdes utlåtanden av ministerierna, högsta förvaltningsdomstolen, länsstyrelserna, Centralförbundet för lant- och skogsbruksproducenter MTK samt Finlands Naturskyddsförbund. Den 29 september 1994 ordnades dessutom ett evenemang till vilket de myndigheter och sammanslutningar som deltagit i tidigare skeden av lagberedningen hade kallats för att höras. Vid detta tillfälle utdelades även ett utkast till behövliga ändringar i byggnadsförordningen.

Miljöministeriet mottog drygt hundra utlåtanden och ställningstaganden från myndigheter, sammanslutningar och enskilda personer. Anmärkningarna med anledning av propositionen berör reformens centrala mål och lösningsmöjligheter. Propositionen har dessutom allmänt jämförts med det tidigare beredningsarbetet.

Överföringen av ändringssökandet från förvaltningsmyndigheter till rättsmyndigheter har kritiserats. Det har anförts att detta försvagar den ändringssökandes ställning. Speciellt har man fäst uppmärksamhet vid behovet att tillräckliga resurser och sakkunskap skall tilldelas länsrätterna med anledning av reformen.

Det har förts fram misstankar om att kommunens befogenheter att bevilja undantagstillstånd leder till att planläggningen blir åsidosatt samt till andra olägenheter i anslutning till en rationell markdisposition. Det har även hysts farhågor om att de riksomfattande målen kan bli obeaktade. Det har föreslagits att olika medel för statlig tillsyn skall kopplas till undantagstillstånden.

Det har ansetts att förhållandet mellan kommunens och statens befogenheter blir oklart. Å ena sidan har det sagts att statens påverkningsmöjligheter kommer att bli obetydliga. Å andra sidan åter har man farhågor som gäller kommunens prövningsrätt när det gäller att beakta de statliga målen. I remissvaren har man även behandlat kontakterna mellan de olika myndigheterna i det skede då planer görs upp.

Särskild vikt har fästs vid kvaliteten på

planläggningen samt vid medborgarnas möjligheter att delta. Det har framförts önskemål om ökade krav i lagstiftningen, vilka avser att fästa uppmärksamhet vid tillgodoseendet av de olika befolkningsgruppernas behov, växelverkan vid planeringen och anlitaandet av mångsidig sakkunskap vid planläggningen. Det har misstänkts att kommunernas självständiga ställning äventyrar bl.a. beaktandet av byggnadsskyddet vid planläggningen.

Propositionen har reviderats och kompletterats med anledning av de utlåtanden och ställningstaganden som erhållits.

6. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll

Vid beredningen av propositionen har revideringen av kommunallagen beaktats. I byggnadslagen skall stadgas om ändringssökande som gäller antagande av regionplan. Avsikten har också varit att anpassa propositionen till den nya lagstiftningen som gäller förfarandet vid miljökonsekvensbedömning. Också den omfattande lagändringen som gäller miljöförvaltningen har beaktats. I regeringens proposition med förslag till nämnda lagstiftning har myndigheternas uppgifter dock lagts fram i enlighet med gällande byggnadslag.

Byggnadslagens stadganden om planesystemet är nära förknippade med de stadganden i lagen om skifte inom planläggningsområde (101/60) som reglerar förutsättningarna för fastighetsbildning. Regeringens proposition med förslag till revidering av lagstiftningen om fastighetsbildning (RP 227/1994 rd) har avlåtits den 7 oktober 1994. Reformen ansluter sig till planläggningen bl.a. beträffande de föreslagna stadgandena om styckningsbegränsning och reglering av byggnadsmark. Uppmärksamhet bör därför fästas vid koordineringen av lagförslagen.

Totalrevideringen av lagen om naturskydd (71/23) är under beredning. Propositionen skall vara färdig den 31 december 1994. Naturskyddslagen kan väsentligt påverka tillämpningen av byggnadslagen. Vid beredningen av ändringen av byggnadslagen har det dock inte varit möjligt att förutsäga verkningarna av nämnda lagreform.

De föreslagna ändringarna av byggnadslagen leder till en revidering av byggnadsförordningen. Ett utkast till behövliga ändringar i bygg-

nadsförordningen är under beredning. De beslut som miljöministeriet åren 1990 och 1991 fattade om överföring av befogenheter i vissa planeärenden kommer att upphävas.

En delrevidering av byggnadslagen torde bli aktuell även vad gäller kommunernas bygg-

nadstillsynsverksamhet. I det sammanhanget kan beslut av ministerutskottet för utvecklandet av förvaltningen av den 18 november 1994 rörande förbättring av kvaliteten av uppgifter om byggandet inom förvaltningen för befolkningsregistrering iakttas.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslaget

1 a §. De föreslagna stadgandena om riksomfattande markdispositions mål är avsedda att reglera fördelningen av befogenheter mellan kommunerna och staten. I 1 mom. har målen sammanställts i fem grupper enligt sakområde. Stadgandet skall erbjuda grund och ramar för de statliga myndigheternas befogenheter och styrning av kommunerna enligt vad som stadgas i lagen. Målen uttrycks i allmänna ordalag och är inte egentliga rättsnormer som omedelbart skulle påverka innehållet i planläggningen.

Med en *i sin helhet ekonomisk och harmonisk områdes- och samhällsstruktur* avses ett ekonomiskt, fungerande, med tanke på utnyttjandet av naturtillgångar hållbart samhälleligt nätverk som erbjuder olika framtida utvecklingsmöjligheter. Från rikssynpunkt finns det med tanke på områdes- eller samhällsstrukturen 7 — 8 särskilt viktiga zoner, till vilka också de största städernas pendlingsregioner hänförs.

Sådana samhällsstrukturella avgöranden som saknar riksomfattande totalekonomisk eller områdesharmonisk betydelse skall enligt förslaget anförtros kommunerna. I praktiken skall det vara ovanligt att staten direkt utövar sitt inflytande för att förverkliga en viss målsättning. Också i allmänhet torde det vara så, att områdes- eller samhällsstrukturella målsättningar kan förmedlas endast genom regionplaneringen.

Basarrangemangen för trafik, energitransmission och samhällsteknisk service kräver lösningar som sträcker sig över landskapsgränserna samt regionala lösningar. Till trafikarrangemangen hänförs järnvägsbanor, huvudvägar, storhamnar, djupfarleder, kanaler och flygplatser. Basarrangemangen inom energitransmissionen gäller det riksomfattande och regionala nätet för transmission av energi. Den

samhällstekniska servicen omfattar bl.a. frågor såsom placeringsorten för storkraftverk samt vatten- och avfallsservice för stora befolkningsgrupper. Såväl planeringen som placeringen och genomförandet av dessa projekt skall bygga på lösningar som fungerar väl också med tanke på miljö och markdisposition.

De mål som gäller ovan nämnda basnätverk står att finna i de riksomfattande planerna för olika förvaltningsområden. I den mån lösningarna är allmänna eller alternativa i fråga om placeringen skall preciseringen och omsättningen av de riksomfattande målen i den övriga markdispositionen i allmänhet ske inom ramen för regionplaneringen.

Med *vård av nationella kulturvärden* avses att de värdefullaste bebyggda kulturmiljöerna skall bevaras och utvecklas. Vilka dessa miljöer är har utretts på riks- och landskapsnivå. De viktigaste skyddsprogrammen för tryggheten av nationella *naturvärden* existerar redan. Önskan att bevara en mångsidig natur ställer å andra sidan nya krav även på styrningen av markdispositionen. Till frågan ansluter sig också internationella avtal som påverkar markdispositionsbesluten. En mycket stor del av faktamaterialet beträffande dessa målsättningar existerar redan.

För hela riket viktiga möjligheter att utnyttja naturen för rekreatiönsändamål är det i allmänhet fråga om när det gäller att bevara en plats som besöks av ett stort antal personer eller vars användningsmöjligheter annars är exceptionellt stora. Sådana områden har angivits jämförelsevis väl i existerande regionplaner.

Rikets *säkerhets- och försvarsbehov* kräver i allmänhet att områden reserveras och används på sätt som också kan begränsa markdispositionen på angränsande områden. Detta är fallet t.ex. i fråga om försvarsmaktens övnings- och skjutområden, militärflygfält samt de områden

som behövs för olika slag av övervakningsapparatur.

På samma sätt som i detta nu skulle statens mål som avser markdispositionen förmedlas till kommunens planläggning genom att kontakt upprätthålls medan planen görs upp. Enligt förslaget skulle kommunen, när den bereder en plan som berör de riksomfattande markdispositionsmålen, stå i kontakt med de statliga myndigheter som svarar för markdispositionsmålen, i enlighet med vad som stadgas i byggnadslagen eller med stöd av den utfärdad förordning. Den viktigaste kontaktformen skulle vara den lagstadgade generalplaneöverläggning som föreslås i 30 §. Avsikten är att genom förordning stadga om hörande av behöriga statliga myndigheter och om delgivning i planeärenden.

Enligt förslaget kan statsrådet på ett sammanfattande sätt behandla och godkänna allmänna riktlinjer i anslutning till de riksomfattande markdispositionsmålen. Dessa mål anpassas till regionala och lokala mål främst inom ramen för regionplaneringen. Procedurstadganden om hur statsrådets ställningstaganden i dessa frågor skall beredas samt växelverkan ske mellan olika myndigheter och förvaltningsnivåer kan utfärdas genom förordning.

Exempel på sådana riktlinjer som avses i förslaget är de bestämmelser som miljöministeriet enligt byggnadslagen kan utfärda beträffande de särskilda syftemål som regionplaneringen är avsedd att tjäna. Typiska behov av områdesreserveringar som staten skall tillgodose föranleds t.ex. av trafikleder enligt lagen om allmänna vägar. Också anläggning av en järnväg genom inlösen av områden kan jämföras med detta. Andra nätverk som anses vila på statens ansvar är t.ex. nät som enligt ellagen eller telelagen anläggs över kommungränserna, även om planeringen och byggandet av dessa nät samt övriga arrangemang i anslutning till dem ankommer på privaträttsliga sammanslutningar.

De riktlinjer som bygger på de riksomfattande målen skall inte medföra några direkta begränsningar för markägaren. De skall inte heller begränsa andra myndigheters lagstadgade befogenheter eller direkt påverka tillämpningen av den övriga markdispositionsplaneringen. I relation till den övriga statsförvaltningen skulle miljöministeriets uppgift vara att sammanfatta och sammanjämka målsättningarna. Dessa målsättningar skall inte heller med

stöd av byggnadslagen leda till beredning av nya skyddsområden.

Miljöministeriet skall enligt förslaget ha i uppgift att på det sätt som stadgas nedan utöva tillsyn över att de riksomfattande markdispositionsmålen förverkligas. Med undantag av regionplaneringen skall denna uppgift i enskilda fall främst skötas av länsstyrelserna.

4 §. Att planera ett område på det sätt som byggnadslagen föreskriver är tillsammans med de byggnadsförbud som kompletterar planläggningen ett relativt krävande och dyrt sätt för kommunen att styra förekomsten av glesbebyggelse i anslutning till tätorter. Å andra sidan är avsikten den att behandlingen av ansökningar om byggnadslov för glesbebyggelse fortfarande skall grunda sig på de rättsliga förutsättningar som lagen föreskriver. Strävandena att skapa en enhetligare samhällsstruktur, anpassa byggandet till anordnandet av samhällsteknisk service samt att särskilt kontrollera tillväxten av randområdena kring tätorter kräver smidigare sätt att styra byggandet. Byggnadsförbuden samt det faktum att byggnadsordningarna har satt gränsen högt i fråga om den minsta storleken för en byggnadsplats, har t.o.m. kunnat bidra till en splittrad samhällsstruktur.

Lagförslaget innebär att skillnaden mellan tätbebyggelse och glesbebyggelse förblir densamma som i gällande lag. Det föreslås dock att till lagen skall fogas ett stadgande om att det i byggnadsordningen kan anvisas sådana närliggande områden i anslutning till stads- och byggnadsplaneområden, på vilka markdispositionen med anledning av redan existerande bebyggelse och förväntat byggande skall anses vara i särskilt behov av styrning. Behandlingen av en ansökan om byggnadslov på ett sådant område kan enligt förslaget skjutas upp av orsaker som har samband med planläggning och ordnandet av samhällsteknisk service, dock inte längre än tre år. Uppskjutandet kan givetvis inte gälla sådant byggande, för vilket de markdispositionsmissiga förutsättningarna redan avgjorts i undantagstillstånd. Enligt förslaget skall ansökan efter att tiden har gått ut på sökandens begäran tas till behandling trots ovan nämnda orsaker. Behandlingen skulle därför kräva att ansökan anhängiggörs på nytt.

Definitionen av s.k. randområden till tätorter motsvarar delvis vedertagen praxis, enligt vilken redan existerande tätbebyggelse definieras på ett områdesinriktat sätt. Det föreslagna stadgandet ger en legal grund för en sådan

definition och minskar behovet av arrangemang som allmänt begränsar byggandet. Enligt förslaget skall kommunen vid behandlingen av en enskild byggnadslovsansökan ha möjlighet att pröva om förutsättningar att bevilja byggnadslov föreligger just då eller om det i stället är skäl att skjuta upp ansökan på de grunder som är stadgade i lag.

5 §. Ett av de grundläggande stadgandena i byggnadslagen gäller förbudet mot oplanerad tätbebyggelse. Det föreslås att stadgandet bibehålls i 1 mom. Den hävdvunna tolkningen av begreppet tätbebyggelse och kommunens möjligheter till detaljplanering i avsikt att skapa tätbebyggelse står emellertid inte i samklang med varandra. Detta har givit anledning till en omfattande praxis med undantagstillstånd, särskilt på tätorternas randområden och på tätbebyggelseområden som har uppstått utan planläggning.

Av ovan nämnda skäl föreslås det att förbudet mot tätbebyggelse skall revideras på två sätt. Enligt 2 mom. skall det, om så bestäms i en generalplan med rättsverkan, vara möjligt att inom redan existerande tätbebyggelse bevilja byggnadslov för gles småhusbebyggelse, om så bestäms i generalplanen. Hur exakt planeringen på generalplanenivå skall vara bestäms i varje enskilt fall. Bl.a. med tanke på grannarna och de krav som hörandeförfarandet också i allmänhet ställer, skall dock byggnadsplatserna och principerna för placering av byggnaderna framgå av generalplanen. Med gles småhusbebyggelse avses främst bebyggelse med karaktär av egnahemshus. Uppförandet av t.ex. radhus eller byggnader som på något annat sätt är sammankopplade med varandra skall följaktligen inte i allmänhet betraktas såsom småhusbebyggelse.

I 3 mom. föreslås också att det skall bli lättare att komplettera bebyggelsen på särskilt angivna tätbebyggelseområden på landsbygden. På dessa områden skall det, om byggnadsverksamheten på området är ringa, vara möjligt att bevilja byggnadslov för komplettering av den redan existerande bebyggelsen med bostadshus som får ha högst två bostäder. Områdena samt de grunder på vilka byggnadslov kan beviljas skall anvisas i generalplanen eller byggnadsordningen. I dessa skall främst fastställas grunderna för byggnadsplatsens storlek, det eventuella byggnadsättet, hur den kommunaltekniska servicen skall ordnas samt liknande omständigheter. Det är skäl att märka

att möjligheterna att tillämpa stadgandet på ett område som har anvisats på detta sätt dock alltid påverkas av i vilken utsträckning det byggs på området.

Om undantag från förbudet mot tätbebyggelse stadgas i den föreslagna 132 §. I paragrafen föreslås ingen definition av om när en person är granne på ett sådant sätt att han kan betraktas som part. Avsikten är att procedurstadgandena om information och hörande skall ingå i byggnadsförordningen. Ekonomibyggnader skall ha samma särställning som hittills. Dessutom föreslås det att byggnadsförordningens stadganden om reparationer som är jämförbara med nybyggnad samt om ringa tillbyggnader skall överföras till detta sammanhang.

5 a §. I 132 § föreslås stadganden om kommunens allmänna rätt att medge undantag. Stadgandet om kommunens särskilda befogenheter att medge sådana blir därför överflödigt. Det föreslås därför att paragrafen upphävs.

12 §. I kommunernas byggnadsordningar existerar sedan gammalt bestämmelser som bl.a. gäller på vilket avstånd från strandlinjen en byggnad får placeras, byggnadens höjdläge samt byggnadsplatsens minimistorlek och hur landskapet skall bevaras när byggandet sker på en strand. Kraven har haft lokala utgångspunkter. T.ex. avståndet från strandlinjen har med undantag för bastubyggnader kunnat fastställas till 25—100 meter. På samma sätt har det varit möjligt att bestämma hur stor en ö minst skall vara för att duga såsom byggnadsplats.

I propositionen föreslås att byggnadsordningarna i högre grad än tidigare skall anlitas för styrning av strandbebyggelsen. Det föreslås därför att till paragrafen fogas ett 2 mom. om att kommunen vid beredningen av sin byggnadsordning skall reda ut till vilka delar i byggnadsordningen skall tas in sådana bestämmelser om byggnadsplats och byggnadens placering som behövs för att det skall vara möjligt att ta hänsyn till vattendragens, terrängens och naturens särdrag på strandområden.

Eftersom byggnadsordningarna inte innehåller några bestämmelser om skyldighet att genomföra dem eller att betala ersättningar, har det ansetts att möjligheten att utfärda bestämmelser begränsas av skälighetssynpunkter. I fråga om strandskyddet kan bestämmelserna således inte syfta till att förhindra byggande, utan främst till att byggnaderna skall placeras

på ett från landskapssynpunkt gynnsamt sätt och så, att också de övriga krav som ställs på byggandet blir beaktade. Finlands Kommunförbund har för avsikt att inleda en revidering av sin rekommendation till byggnadsordning.

20 §. Propositionen befattar sig inte med regionplaneringens innehåll, förfarandet vid behandling av regionplaner eller behörighetsfrågorna i anslutning därtill. Den områdesinriktade planering som byggnadslagen förutsätter torde bli föremål för en helhetsgranskning när erfarenheter finns tillgängliga om den självständiga kommunala planläggningen, lagen om regional utveckling (1135/93) samt de föreslagna riksomfattande markdispositions målen.

Den områdesinriktade planeringen kommer också i framtiden att vara det viktigaste sättet att beakta riksintressen och viktiga regionala omständigheter i planläggningen. Därför föreslås det i enlighet med gällande lag att ett beslut om att anta en regionplan skall underställas miljöministeriet för fastställelse. I detta sammanhang får sammanjämkningen av olika statliga myndigheters markdispositions mål och ställningstaganden i fråga om detta ökad betydelse.

Det föreslås dock att vissa överflödiga stadganden upphävs i byggnadslagens kapitel om regionplanering. Det samarbete som paragrafen ålägger länens regionplaneenheter skall under nuvarande förhållanden i stället grunda sig på frivilligt samarbete mellan samkommunerna och länsstyrelsen. Det föreslås att paragrafen upphävs.

21 §. De ekonomiska relationerna mellan kommunerna och samkommunen skall regleras allmänt i kommunlagen. Fastän inget motsvarande stadgande ingår i kommunallagen, föreslås det dock att ifrågakavande paragraf i byggnadslagen skall upphävas. I vissa avseenden kan frågor av denna art även anses höra till avtalsrätten.

23 §. Stadgandena om samkommunens skyldighet att utarbeta en verksamhetsplan härstammar från den tid när staten hade i uppgift att svara för den allmänna programmeringen och inriktningen av regionplaneringen. Paragrafen är inte förenlig med samkommunernas nuvarande ställning och det föreslås därför att den upphävs. Om kontakt och information mellan samkommunen och de statliga myndigheterna kan vid behov stadgas genom förordning.

28 §. Det föreslås att i paragrafens 1 mom.

slopas förteckningen över exempel på ändamål för vilka områden kan reserveras i generalplanen.

I 2 mom. föreslås allmänna stadganden om de krav som skall ställas på en generalplan. En generalplan skall göras upp med hänsyn till en välfungerande och ekonomisk samhällsstruktur, näringsverksamhetens och olika befolkningsgruppers behov, den bebyggda miljön, omsorgen om ett vackert landskap och värden i naturen samt strävandena att undvika och minska miljölägenheter. Dessa är samhälleliga värderingar som primärt skall bestämmas av kommunen. Enligt förslaget skall generalplanen också skapa förutsättningar för en sund, trygg och trivsamt boendemiljö. Huruvida dessa krav blir uppfyllda beror naturligtvis på hur exakt generalplanen i varje enskilt fall behöver vara. När planen görs upp skall uppmärksamhet likaså fästas vid hur trafiken och den samhällstekniska försörjningen kan ordnas.

Enligt förslaget skall kommunen när den så önskar kunna använda generalplanen som en primär plan för styrning av strandbebyggelsen. I dessa fall blir inte de stadganden och skyldigheter som gäller strandplaneringen aktuella. Enligt förslaget skall vid generalplanering av strandområden dessutom ses till att tillräckligt stora områden lämnas obebyggda på de olika strandområdena. Användningen av generalplaner som omfattar vidsträckta områden för reglering av semesterbebyggelsen och samordning av den och strandskyddet har givit positiva erfarenheter.

I generalplaneringen skall också, såsom enligt gällande lag, tas hänsyn till markägarens ställning. Enligt förslaget skall planen göras upp på ett sätt som tar hänsyn till att marken blir disponerad på ett ekonomiskt sätt samt att genomförandet av planen inte vållar markägarna oskäligt men.

29 §. De viktigaste ändringarna i paragrafen gäller generalplanernas rättsverkan. Enligt lagen skall kommunerna fortfarande ha möjlighet att göra upp sådana generalplaner som saknar rättslig verkan i förhållande till övriga planer, förutsättningarna för byggande samt statlig tillsyn. Enligt gällande lag skall stadgandena om inlösningsgrunder i 53 § 1 mom. dock gälla en sådan generalplan.

Enligt 1 mom. skall det också vara möjligt att göra upp och anta en generalplan så, att den har rättsverkan. En bestämmelse härom skall i så fall tas in i planen. En generalplan

med rättsverkan skall tjäna till ledning när en stads- eller strandplan görs upp eller ändras eller andra åtgärder vidtas för ordnandet av områdesdispositionen i en stad. När myndigheterna planerar åtgärder som gäller nyttjandet av områden och beslutat om genomförandet av dem, skall de samtidigt se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen.

Enligt 2 mom. skulle dessutom angående en generalplan med rättsverkan gälla det som är stadgat i 26 § 3 mom. om åsidosättande av regionplan samt på motsvarande sätt det som är stadgat i 27 § 1 mom. om arrangemangen i anslutning till genomförandet av planen samt markägarens rättsliga ställning. I en sådan generalplan skulle även kunna tas in en bestämmelse som avses i 31 §, och som gäller byggnadsinskränkning på grund av planen. En generalplan med rättsverkan, som kommunen antagit, skulle sålunda med avseende på styrningen av markdispositionen och byggandet motsvara de rättsliga verkningar som ansluter sig till en fastställd generalplan i enlighet med gällande lag.

Enligt 4 mom. skall en generalplan inte gälla på ett stads- eller strandplaneområde. Detsamma skall enligt 119 § gälla byggnadsplaner.

30 §. En generalplan som kommunfullmäktige har antagit skall enligt förslaget medföra att någon regionplan inte gäller på generalplaneområdet. En generalplan skall å andra sidan rent juridiskt styra uppgörandet av detaljplaner. Den statliga tillsynen över stads- och byggnadsplaneringen inom ett generalplaneområde kan därför skäras ner avsevärt.

Med hänvisning till det ovan sagda föreslås det att en generalplan som omfattar ett vidsträckt område eller annars är viktig inte skall få antas utan en lagstadgad överläggning med den samkommun som svarar för regionplaneringen, de statliga myndigheter som svarar för miljö-, trafik- och energifrågor, andra berörda statliga myndigheter samt vid behov sammanlutningar som representerar nämnda områden. I detta sammanhang skall det utredas om planen har gjorts upp med hänsyn till eventuella riksomfattande markdispositionsfall, regionplanens inverkan och en eventuell fördelning av ansvaret för genomförandet av planen. Det föreslagna förfarandet motsvarar i viss mån den praxis som redan har iakttagits vid uppgörandet av generalplaner som skall underställas för fastställelse.

Genom förordning skall stadgas om när en

överläggning behövs samt vilket förfarande som skall iakttas vid överläggningen. Det är viktigt att de fakta och ställningstaganden som framförs under överläggningen antecknas och fogas till planeförslaget när det behandlas av kommunen.

32 §. Det föreslås att kommunen herefter skall få bestämma om byggnadsförbud skall råda medan en generalplan med rättsverkningar görs upp eller ändras. Förbudet skall inte få vara längre än högst tio år. Likaså föreslås det på samma sätt som beträffande stads- och byggnadsplaner att byggnadsförbud skall råda tills beslutet om antagande av en generalplan med rättsverkan har vunnit laga kraft. Ordalydelsen i paragrafen har också reviderats.

38 a §. Enligt förslaget skall en stadsplan inte längre underställas för fastställelse. Det föreslås därför att paragrafen upphävs.

42 §. Det föreslås att stadgandena i 2 och 3 mom. om byggnadsförbud för tryggande av stadsplanering skall ändras på det sätt som sloandet av underställningsförfarandet för dessa planer förutsätter. Samtidigt föreslås det att kommunen herefter skall ha behörighet att besluta om förlängning av ett byggnadsförbud. Ett av kommunen utfärdat byggnadsförbud för utvidgning av planeområdet får enligt förslaget vara i kraft högst sex år. Begränsningen skall följaktligen inte gälla redan planlagda områden. Också paragrafens ordalydelse har reviderats.

42 a §. Stadgandena om att en byggnad eller en del av en byggnad inte utan tillstånd får rivas eller dess användningsändamål ändras togs in i lagen 1973. Stadgandena om byggnadsskydd var då ännu bristfälliga. I Helsingfors och vissa andra sedan gammalt planlagda städer var en obehärskad kontorisering av centrumkvarteren dessutom ett problem.

För att kommunerna skall ha möjlighet att fatta självständiga beslut i fråga om detaljplaneringen, måste förutsättningarna för byggnadsskyddet förbättras. I paragrafen föreslås, på samma sätt som i gällande lag, att en byggnad eller en del av en byggnad inte får rivas utan byggnadsnämndens tillstånd eller tillstånd av det kommunala organ som sköter byggnadsnämndens uppgifter, om byggnadsförbud för uppgörande av stadsplan råder på området. Rivningstillstånd kan enligt förslaget beviljas om det inte hindrar kommunens strävanden att skydda byggnaden genom planlägg-

ning eller genomförandet av planläggningen i övrigt.

Det har varit möjligt att riva byggnader på ett stadsplaneområde innan frågan om deras bevarande har avgjorts i planläggningen. Enligt förslaget skall tillstånd härefter fordras också för rivning av byggnader på stadsplaneområden. Om stadsplanen för området måste anses uppenbart föråldrad, skall det vara möjligt att skjuta upp behandlingen av en ansökan om rivningstillstånd tills stadsplanen har ändrats, dock högst två år. Detta förbättrar kommunfullmäktiges möjligheter att i samband med planläggningen ta ställning till om byggnader skall bevaras.

Enligt förslaget kan i byggnadsordningen bestämmas att ett anmälningsförfarande skall iaktas i stället för det föreslagna tillståndsförfarandet. Om planekraven vid ändring av användningsändamålet kan stadgas i anslutning till 50 och 121 §§ byggnadsförordningen, som också annars gäller denna fråga.

47 §. Det föreslås att ordalydelsen i 1 mom. skall ändras till följd av att underställningsförfarandet slopas.

95 §. Byggnadsplaneringen har till sitt innehåll allt mera närmat sig stadsplaneringen. De rättsnormer som gäller byggnadsplaneringen grundar sig också annars på förhållandena i kommunerna på landsbygden och styrningen av byggandet i sådana kommuner vid den tid då byggnadslagen stiftades.

Det föreslås att 2 mom. ändras så, att rättsnormerna i 34 §, som gäller innehållet i en stadsplan, i tillämpliga delar skall iaktas också när byggnadsplaner görs upp. Detta innebär att 3 mom. blir överflödigt, varför det föreslås att momentet upphävs.

97 a §. Enligt förslaget skall byggnadsplaner inte längre underställas för fastställelse. Det föreslås därför att paragrafen upphävs.

100 §. Det föreslås att stadgandena om byggnadsförbud i anslutning till byggnadsplanering skall ändras på det sätt som slopandet av underställningsförfarandet för dessa planer förutsätter. De ändringar som föreslås i 2 och 3 mom. motsvarar de ändringar som för stadsplaneringens vidkommande föreslås i 42 §.

100 a §. Det föreslagna stadgandet om att rivningstillstånd krävs på ett byggnadsplaneområde och ett område där byggnadsförbud råder för uppgörande av byggnadsplan, mot-

svarar den ändring som ovan under 42 a § föreslås angående stadsplaner.

117 §. Det föreslås att hänvisningarna i 1 mom. till tidigare stadganden i byggnadslagen upphävs, eftersom de blivit felaktiga. Samtidigt föreslås det att 2 mom. upphävs såsom överflödigt.

122 §. Glesbebyggelsen på landsbygden påverkar omgivningen på ett synligt sätt. I rekommendationen till ny byggnadsordning för landskommunerna 1989 ingår följaktligen rekommendationer om hur byggandet skall anpassas till miljön. Nu föreslås lagstadganden i frågan.

Byggverksamheten skall i mån av möjlighet bevara byggnadsplatsens naturenliga tillstånd samt vårda betydande skönhetsvärden och särregna fynd i naturen. När en byggnad uppförs på ett strandområde eller i öppen terräng skall också särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadens höjdläge, utformning, ytmaterial och färgsättning. De föreslagna stadgandena innebär inte någon prövning av byggnadsplatsens lämplighet, utan att byggnaden skall placeras på byggnadsplatsen på ett sätt som är gynnsamt med tanke på omgivningen.

Det som byggs i anslutning till tidigare uppförda byggnader skall enligt förslaget i fråga om placering, storlek, utformning, ytmaterial och färgsättning anpassas till det tidigare byggnadssättet och det rådande byggnadsbeståndet. Samtliga byggnader på byggnadsplatsen skall tillsammans utgöra en harmonisk helhet med avseende på miljöbilden.

De föreslagna stadgandena ger kommunen bättre möjligheter än hittills att även i fråga om glesbebyggelse fordra att byggnadsplaneringen tar hänsyn till estetiska synpunkter och miljökonsekvenser.

123 §. Det ovan föreslagna stadgandet i 122 § ingår i kapitlet om glesbebyggelse på landsbygden. När byggnadslagen stiftades föreställde man sig att byggandet i städerna i huvudsak skulle basera sig på stadsplanering.

Enligt förslaget skall det som stadgas i 14 kap. också gälla glesbebyggelsen i stadskommunerna. För att det skall vara möjligt att slopa skillnaderna i kommunformer och förenhetliga planesystemet, måste byggnadslagstiftningen i sin helhet ses över, vilket inte kan ske genom denna delreform.

123 a §. Det föreslås att innehållet i strandplanerna skall regleras i 3 mom. När en plan görs upp skall hänsyn tas till vattendragens,

terrängens och naturens särdrag samt omsorgen om ett vackert landskap och värden i naturen. Stadgandet om områdets storlek och anpassning av byggandet och annat nyttjande av marken till strandlandskapet och regleringen av markdispositionen på angränsande områden motsvarar gällande lag. Dessutom skall vid planeringen fästas uppmärksamhet vid att miljölägenheter kan undvikas och minskas samt ses till att tillräckligt stora sammanhängande områden lämnas obebyggda på strandområdet.

De rättsnormer som gäller innehållet i strandplaneringen skall betona på vilket sätt en strandplan skiljer sig från stads- och byggnadsplanerna, som gäller permanent boende och reglering av tätbebyggelse.

123 b §. I 1 mom. föreslås en revidering av ordalydelsen. Ett av propositionens mål är att främja generalplaneringen vid planering av strandområden. Det föreslås att 2 mom. skall ändras så, att behovet av en strandplan inte i sådana fall hindrar byggande. Enligt förslaget kan byggnadslov utan hinder av vad som stadgas om behovet av en strandplan beviljas också för sedvanlig generalplaneenlig fritidsbebyggelse, om så är bestämt i en generalplan med rättsverkan.

I 3 mom. föreslås att rätten att pröva om en strandplan behövs skall överföras från de statliga myndigheterna och anförtros kommunstyrelsen. Ordalydelsen i 4 mom. har setts över till följd av den föreslagna ändringen. De kostnader som hörandet föranleder skall kommunen svara för. Paragrafens ordalydelse har också reviderats.

123 c §. Det föreslås att stadgandet i 2 mom. om att miljöministeriet och länsstyrelsen skall godkänna en strandplanläggare skall upphävas. Avsikten med stadgandet har varit att utöva tillsyn över kompetensen hos en strandplanläggare samt att i stora drag avgränsa det område som skall strandplaneras. Genom förordning skall på ett sätt som motsvarar regleringen i fråga om stads- och byggnadsplaner stadgas om vilken allmän kompetens en strandplanläggare skall ha samt om kommunens ställning vid prövningen av kompetensen.

Enligt förslaget skall kommunen innan arbetet på strandplanen inleds godkänna det område som skall planeras. Kommunen kan vägra godkänna området, om detta inte till sin utsträckning uppfyller kraven i 123 a § 2 mom.

123 d §. Det föreslås att strandplaner inte längre skall underställas för fastställelse.

Markägarens rätt att få strandplanen godkänd skall i princip bibehållas oförändrad. Eftersom man vill öka generalplaneringens roll såsom styrinstrument för strandplaneringen, måste stadgandet dock revideras. Det föreslås därför att till 2 mom. fogas ett stadgande om att strandplaneringen och behandlingen av planen kan skjutas upp, om kommunen beslutar göra upp en sådan generalplan med rättsverkningar som omfattar strandområdet.

Det ovan sagda får dock inte medföra att markägarens rättsliga ställning försvagas i fråga om möjligheterna att få ett område strandplanerat. Har ingen generalplan antagits för området inom fem år från det att beslutet om att skjuta upp strandplanläggningen fattades, skall frågan om godkännande av strandplanen dock tas till behandling.

I samband med att underställningsförfarandet slopas föreslås det att beslut om fördelning av kostnaderna för strandplaneringen vid behov skall tas i samband med att planen godkänns. Också ordalydelsen i paragrafen har ändrats.

123 f §. Det föreslås att 5 mom. skall ändras eftersom strandplaner inte längre skall underställas för fastställelse.

124 a §. Det föreslås att rätten att utfärda åtgärdsförbud för den tid under vilken en generalplan med rättsverkan görs upp eller ändras skall anförtros kommunen. Förbudet får gälla högst tio år. I stadgandet föreslås också ett tillägg som motsvarar stadgandet i 32 § om att åtgärdsförbudet skall fortsätta att gälla efter att generalplanen har antagits tills antagningsbeslutet har vunnit laga kraft. Ordalydelsen i 3 mom. har också ändrats.

126 §. De riksomfattande markdispositions målen kan i stor utsträckning genomföras genom regionplanering. Också den kommunala generalplaneringen skall förfoga över ett förfarande för att samla information om olika förvaltningsnivåers synpunkter och intressen beträffande planläggningen. Det finns emellertid situationer där avsaknaden av region- eller generalplaner eller föräldrade sådana innebär att förhållandena mellan kommunen och staten måste ordnas också inom detaljplaneringen. Det föreslagna stadgandet skulle närmast ha preventiv betydelse.

I tre fall kunde en statlig myndighet ingripa i kommunens planläggning. Länsstyrelsen skulle enligt paragrafens 1 mom. kunna förbjuda andra planer än regionplaner att träda i kraft,

om i planen åsidosätts ett sådant riksomfattande markdispositions mål som avses i 1 a § och som staten skall förverkliga eller annars anses svara för, eller planen uppenbarligen skulle förhindra att målet förverkligas.

Länsstyrelsen skulle också ha motsvarande rättighet när planen leder till att de centrala principerna för de lösningar som har omfattats i den gällande regionplanen inte iakttas, och den samkommun som svarar för regionplaneringen har gjort framställning om förbud mot att planen träder i kraft. Det skall i första hand ankomma på kommunen att avgöra vilken styrande inverkan regionplanen i varje enskilt fall skall anses ha när general-, stads-, byggnads- eller strandplaner görs upp.

Det har ansetts att 26 § 1 mom. tillåter sådana avvikelser från regionplanen som beror på att skalan preciseras i planeringen. Likaså har det ibland i generalplaneringen funnits motiverad anledning att ompröva planlösningarna i regionplanen. De centrala principerna i regionplanering får däremot inte åsidosättas genom planering på lägre nivå. Enligt förslaget skall den samkommun som svarar för regionplaneringen pröva om så är fallet.

Vidare föreslås det att länsstyrelsen skall ha ovan nämnda rätt att ingripa, om planlösningen är sådan att den uppenbarligen skulle äventyra deras hälsa och säkerhet vilkas boende, arbete eller övriga förhållanden den påverkar. Stadgandet grundar sig bl.a. på lagen av den 19 augusti 1994 om ersättning för miljöskador (737/94). Stadgandet kan t.ex. gälla situationer där en plan görs upp för ett bullerområde som innebär hälsorisk eller för ett förorenat område där marksubstansen inte har förnyats. Denna begränsade rätt skall inte innebära att de statliga myndigheterna skulle ha rätt att göra frågan om avgörandenas allmänt ändamålsenlighet tvistig.

Länsstyrelsens beslut att förbjuda verkställigheten av planen skall utan dröjsmål föras till miljöministeriet för att behandlas där. Ministeriet skall avgöra om förbudet skall förbli i kraft antingen helt eller delvis på de grunder som stadgas i denna paragraf. På det område som berörs av förbudet skulle gälla byggnadsförbud samt förbud mot åtgärder som stadgas i 124 a §, från vilket inte får medges undantag. Syftet med detta skulle vara att trygga behandlingen av ärendet också i det fall, att inga besvär anförs över planen.

När förbudet vunnit laga kraft, förfaller

enligt förslaget till denna del kommunens beslut om att anta planen samt de byggnads- och åtgärdsförbud som grundar sig på denna paragraf. Ändring i miljöministeriets beslut skulle kunna sökas hos högsta förvaltningsdomstolen. Om markägarens rätt att söka ändring i strandplanering som innebär glesbebyggelse skulle stadgas i den föreslagna 139 §.

Den föreslagna rätten att ingripa skulle inte gälla stads-, byggnads- eller strandplaner som följer en gällande generalplan med rättsverkan. Om det förfarande som skall tillämpas vid verkställighetsförbud skall stadgas närmare genom förordning. Samtidigt kan också de riksomfattande markdispositions mål preciseras som staten skall anses svara för.

127 §. I 2 och 3 mom. föreslås ändringar till följd av att inga andra planer än regionplaner längre skall underställas för fastställelse.

132 §. I förslaget har de fall när undantag kan medges enligt byggnadslagen samlats i en enda paragraf. Avsikten är att procedurstadganden för dessa fall skall ingå i byggnadsförordningen. Den centrala principen är att befogenheterna också i undantagstillståndsfrågor skall anförtros kommunerna.

I 1 mom. föreslås stadganden om de allmänna förutsättningarna för undantagstillstånd. Undantag får endast medges när särskilda skäl föreligger och undantagen får endast gälla enskilda fall. Det skall följaktligen inte längre vara möjligt att bevilja undantagstillstånd för hela områden. Undantagen kan gälla stadganden och bestämmelser som reglerar villkoren för byggande. Däremot är det inte möjligt att medge undantag från procedurstadgandena eller stadganden som reglerar myndigheternas skyldigheter, kompetens, vilka byggnadsprodukter som får användas eller andra motsvarande stadganden.

Det första stadgandet om undantagstillstånd gäller undantag från förbudet mot oplanerad tätbebyggelse i 5 § 1 mom. Undantag skall vara tillåtna endast om inte stadgandena i 2 och 3 mom. i sistnämnda paragraf blir tillämpliga. Avsikten är alltså att förbudet mot tätbebyggelse i första hand skall lindras med hjälp av nämnda lagrum. Undantag kan medges om det inte medför avsevärd olägenhet för planläggningen av området eller ordnandet av samhällsteknisk service. Denna förutsättning utesluter givetvis inte möjligheten till fastighetsvisa arrangemang för ordnandet av samhällsteknisk service. Vid bedömningen av ärendet skall

hänsyn också tas till stadgandet i 6 § 1 mom. om att ett område inte skall nyttjas för tätbebyggelse om detta medför oskäligt stora kostnader eller om området från hälsosynpunkt eller eljest är olämpligt för tätbebyggelse.

Det andra stadgandet om undantagstillstånd gäller undantag från den skyldighet att göra upp strandplan för fritidsbebyggelse som stadgas i 123 a § 1 mom. För att undantag skall medges förutsätts det att tillräckliga sammanhängande strandområden lämnas obebyggda på området och att byggandet inte äventyrar en jämlik behandling av markägarna. Dessutom skall det ses till att undantaget inte avsevärt försvårar en reglering av markdispositionen på strandområdet genom general- eller strandplaner.

En enskild markägares rätt att åberopa den inlösnings- och ersättningskyldighet som enligt 56 §, 70 § 1 mom. och 110 § åligger kommunen eller staten baserar sig på hans möjlighet att anhålla om undantag från en planeenlig byggnadsinskränkning. Inlösnings- och ersättningskyldighet uppstår när ansökan om undantag från planen har förkastats genom ett beslut som vunnit laga kraft. Därför föreslås det att en enskild markägare i nämnda fall skall ha rätt att ansöka om undantag från generalplanen samt från en stads-, byggnads- eller strandplan. Undantag kan medges, om en planlösning som kommunen eller staten skall svara för inte länge kan anses aktuell och rättsliga förutsättningar finns för ändring eller upphävande av planen. Eftersom ett sådant undantag också kan gälla statens fördel och vägande grunder också annars skall föreligga, föreslås det att länsstyrelsen skall avgöra ärendet.

Ett undantagstillstånd som ersätter planläggningen skall enligt förslaget inte vara tillåtet, om det projekt som avses sannolikt skulle ha avsevärda skadliga miljökonsekvenser. Stadgandet motsvarar de ändringar som gjordes i byggnadslagen när lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning stiftades. Undantagen får inte heller innebära att det sedvanliga nyttjandet av marken på området väsentligt ändras. Denna begränsning är avsedd att betona att planläggningen skall ha en primär ställning när det gäller genomförandet av större projekt eller sådana projekt som väsentligt påverkar markdispositionen.

Genom förordning skall stadgas om hur grannar och berörda myndigheter skall höras i samband med behandlingen av ett undantag

enligt denna paragraf. Det är meningen att en vidare krets än hittills skall höras och att den tid inom vilken hörandet skall ske skall förlängas. Skyldigheten för den som ansöker om undantagstillstånd att svara för kostnaderna för hörandet skulle vara i överensstämmelse med gällande lag.

132 a §. De undantag som tillåts i samband med byggnadslov har samlats i en separat paragraf. Enligt förslaget kan undantagen gälla byggnadsförbud, om inte andra undantag behövs.

Dessutom skall kommunen få tillåta till sin betydelse ringa avvikelser från byggnadsinskränkningar i en generalplan eller i en stads-, byggnads- eller strandplan, om detta främjar ett miljöanpassat byggande. Likaså skall undantag från tekniska och motsvarande bestämmelser vara tillåta om undantaget inte innebär att väsentliga krav på planeringen av byggnader åsidosätts. Om sådana krav stadgas i 9 a kap. byggnadsförordningen. I sistnämnda fall förutsätts det dessutom att grannarnas ställning inte påverkas på ett betydande sätt. De föreslagna stadgandena om möjligheter att medge undantag i samband med byggnadslov motsvarar principerna i gällande lag. Med stöd av dem kunde dock på ett mer flexibelt sätt än för närvarande göras undantag från exempelvis en föråldrad stadsplan.

Tillfällig nybyggnads särställning bevaras. Samtidigt skulle dock grunderna för beviljande av byggnadslov i dessa fall begränsas. Enligt förslaget kunde byggnadslov under de förutsättningar som stadgas i 2 mom., utan hinder av stads- eller byggnadsplan, beviljas för sådan tillfällig nybyggnad, som inte påverkar miljön på ett betydande sätt. Definitionen av tillfällig nybyggnad skulle med vissa revideringar motsvara gällande lag.

Avsikten är att genom förordning stadga om hörande av grannar i ärende som gäller byggnadslov enligt denna paragraf.

137 a §. Stadgandet om miljöministeriets möjligheter att överföra sina befogenheter på länsstyrelsen fogades till lagen 1973. Eftersom de föreslagna ändringarna gör stadgandet överflödigt, föreslås det att paragrafen upphävs.

137 b §. Det föreslås att ordalydelsen i paragrafen revideras. Dessutom föreslås det att i paragrafen stadgas att vad som i annan lag eller förordning stadgas om fastställd generalplan skall gälla generalplan med rättsverkan som avses i denna lag.

Speciellt under de senaste åren har generalplanläggningen blivit allt livligare. I vårt land finns det rikligt med sådana generalplaner som är tidsenliga med avseende på sina markdispositionslösningar, på vilka rättsverkan i enlighet med denna lag kunde lämpa sig. Enligt förslaget skulle kommunen i den ordning som stadgas om uppgörandet av en generalplan besluta att angående en tidigare antagen eller fastställd generalplan gäller vad som i denna lag stadgas om en generalplan med rättsverkan. På detta sätt kunde ett alltför tungt förfarande undvikas när tidigare generalplanläggning anpassas efter det föreslagna planläggningsystemet.

137 d §. Det föreslås att paragrafen upphävs såsom obehövlig.

138 §. Det föreslås att vid sökande av ändring i ärenden som gäller undantagstillstånd skall iaktas samma förfarande som stadgas för bl.a. byggnadslov. Vid besvär över undantagstillstånd skall besvärstiden dock vara 30 dagar från delfäendet.

Det föreslås att också länsstyrelsen skall ha rätt att söka ändring i ett beslut som gäller undantagstillstånd. Länsstyrelsen skall ha rätt att söka ändring i ett beslut som kommunen har meddelat med stöd av 132 § 1—3 mom., när grunden för ändringssökandet är att det projekt som undantaget gäller skulle innebära att ett riksomfattande markdispositionsfall enligt 1 a § åsidosätts eller att förverkligandet av det förhindras. Detsamma skall gälla när kommunen eljest har beviljat undantagstillstånd trots att lagstadgade förutsättningar saknats. Länsstyrelsens besvärsmått ger möjlighet att utöva tillsyn över kommunernas undantagstillståndspraxis.

138 a §. I andra än byggnadslovsärenden skall besvär enligt lagförslaget anföras enligt kommunallagen. Länsrätten skall följaktligen vara första besvärinstans. Paragrafen innebär att ändring i bl.a. planeärenden samt i kommunens beslut i undantagstillståndsärenden skall sökas hos en förvaltningsmyndighet. Det föreslås därför att paragrafen upphävs.

139 §. Enligt förslaget skall länsrätten vara besvärsmått i andra ärenden än de som avses i 138 §, och ändring i länsrättens beslut skall få sökas hos högsta förvaltningsdomstolen. Om beslutet gäller antagandet av en regionplan skall besvär dock anföras hos miljöministeriet.

Besvär över planer gäller ofta endast en del

av planeområdet. I paragrafen föreslås därför, att om kommunens beslut gäller antagandet av en plan, kan beslutet med anledning av besvär upphävas också endast med avseende på den del av planeområdet som besvären kan anses gälla. Stadgandet kan anses ansluta sig till kommunens rätt att med stöd av 141 § 2 mom. förordna att en plan till sina otvistiga delar skall iaktas trots att besvär har anförts över planen.

Den i paragrafen föreslagna rätten för en markägare att söka ändring i miljöministeriets beslut som föreslås i 126 § om förbud mot att en plan träder i kraft grundar sig på hans rättigheter att få annan strandplan än en sådan som innebär tätbebyggelse godkänd.

Över kommunens beslut som gäller antagande eller godkännande av en plan skulle enligt förslaget kunna anföras besvär även på samma grunder som de, vilka utgjorde grund för det i 126 § föreslagna förbudet mot att en plan träder i kraft. Därför föreslås att besvär över kommunens beslut som gäller antagande eller godkännande av en plan kan avgöras först när ett förbud mot att planen träder i kraft har avgjorts och vunnit laga kraft.

143 §. Det föreslås att paragrafen, som gäller planeringsförelägganden, skall ändras på det sätt som slopandet av underställningsförfarandet förutsätter. Samtidigt skall de grunder på vilka en kommun kan åläggas skyldighet att göra upp eller ändra en plan revideras och preciseras. Med stöd av denna paragraf är det lika litet som enligt gällande lag möjligt för miljöministeriet att bestämma över innehållet i planen.

Övergångsstadganden. I underställnings- och besvärärenden som är anhängiga hos miljöministeriet eller länsstyrelserna när lagen träder i kraft skall tillämpas gällande stadganden.

Angående generalplaner som antagits och fastställts medan tidigare lag gällde skall iaktas de stadganden om generalplaner som gäller när denna lag träder i kraft.

En generalplan skulle på det sätt som stadgas i denna lag, kunna antas med rättsverkan också när i samband med ett tillfälle att avge yttrande enligt 125 § 2 mom., som ordnats innan lagen trätt i kraft, meddelats att planen underställs för fastställelse.

Kommunens rätt att med anledning av uppgörandet av en generalplan skjuta upp behandlingen och godkännandet av en strandplan som inte innebär skapande av tätbebyggelse gäller

inte strandplaner som innan lagen trädde i kraft i behörig ordning har gjorts upp och givits in för att behandlas av kommunen.

Byggnads- och åtgärdsförbud som gäller när denna lag träder i kraft skulle utan hinder av stadgandena om maximilängderna för dessa förbud kunna förlängas med högst fem år från ikraftträdandet av lagen.

2. Ikraftträdande

Det föreslås att lagen skall träda i kraft under 1995 så snart som möjligt efter att den har blivit antagen och stadfäst.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

Lag

om ändring av byggnadslagen

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i byggnadslagen av den 16 augusti 1958 (370/58) 5 a, 20, 21, 23 och 38 a §§, 95 § 3 mom., 97 a, 137 a, 137 d och 138 a §§ samt 143 § 3 och 5 mom.,

dessas lagrum sådana de lyder, 5 a § delvis ändrad genom lag av den 19 augusti 1994 (769/94), 20 och 21 §§ samt 143 § 3 mom. sådana de lyder i lag av den 9 augusti 1968 (493/68), 23 § sådan den lyder i lag av den 12 januari 1990 (26/90), 38 a och 97 a §§ sådana de lyder i lag av den 17 augusti 1990 (696/90), 95 § 3 mom. sådant det lyder i lag av den 18 januari 1985 (61/85), 137 a § sådan den lyder ändrad genom nämnda lagar av den 2 juli 1973 och den 17 augusti 1990, 137 d § sådan den lyder i lag av den 21 juli 1977 (580/77), 138 a § sådan den lyder ändrad genom nämnda lagar av den 17 augusti 1990 och den 19 augusti 1994 samt 143 § 5 mom. sådant det lyder i lag av den 19 september 1969 (626/69),

ändras 5, 28, 29, 30 och 32 §§, 42 § 2 och 3 mom., 42 a §, 47 § 1 mom., 95 § 2 mom., 100 § 2 och 3 mom., 100 a och 117 §§, 123 a § 3 mom., 123 b §, 123 c § 2 mom., 123 d §, 123 f § 5 mom., 124 a § 3 mom., 126 §, 127 § 2 och 3 mom., 132, 132 a och 137 b §§, 138 § 1 mom., 139 § samt 143 § 1, 2 och 7 mom.,

av dessa lagrum 5 §, sådan den lyder ändrad genom nämnda lag av den 19 september 1969, genom lag av den 2 juli 1973 (588/73), genom nämnda lag av den 17 augusti 1990 samt genom lag av den 10 juni 1994 (469/94), 28 § sådan den lyder i nämnda lag av den 9 augusti 1968, 29 § sådan den lyder ändrad genom nämnda lagar av den 9 augusti 1968 och den 17 augusti 1990, 30 § sådan den lyder ändrad genom nämnda lagar av den 9 augusti 1968 och den 19 september 1969, 32 §, 42 § 3 mom., 124 a § 3 mom. och 137 b § sådana de lyder i nämnda lag av den 17 augusti 1990, 42 § 2 mom. sådant det lyder ändrat genom nämnda lagar av den 2 juli 1973 och den 17 augusti 1990, 42 a och 100 a §§ sådana de lyder i lag av den 25 augusti 1975 (674/75), 100 § 2 mom. sådant det lyder ändrat genom lag av den 29 april 1966 (250/66) och nämnda lagar av den 2 juli 1973 och den 17 augusti 1990, 100 § 3 mom. sådant det lyder i nämnda lag av den 29 april 1966, 117 § sådan den lyder ändrad genom nämnda lag av den 21 juli 1977 och den 8 mars 1991 (503/91), 123 a § 3 mom., 123 b §, 123 c § 2 mom., 123 d §, 123 f § 5 mom. och 143 § 1 mom. sådana de lyder i nämnda lag av den 19 september 1969, 127 § 2 mom. sådant det lyder i nämnda lag av den 9 december 1983 (929/83), 127 § 3 mom. sådant det lyder i nämnda lag av den 29 april 1966, 132 § sådan den lyder ändrad genom nämnda lagar av den 17 augusti 1990, den 10 juni 1994 och den 19 augusti 1994, 132 a § sådan den lyder i nämnda lag av den 2 juli 1973, 138 § 1 mom. sådant det lyder i nämnda lag av den 9 juni 1989 (557/89), 139 § sådan den lyder ändrad genom lag av den 10 mars 1989 (245/89) och nämnda lag av den 17 augusti 1990 samt 143 § 7 mom. sådant det lyder i lag av den 24 juli 1981 (556/81), samt

fogas till lagen en ny 1 a §, till 4 § ett nytt 3 mom., till 12 §, sådan den lyder ändrad genom nämnda lagar av den 9 juni 1989 och den 17 augusti 1990, för det 2 mom. som upphävts genom sistnämnda lag, i stället ett nytt 2 mom. och, i stället för de 122 och 123 §§ som upphävts genom nämnda lag av den 19 augusti 1994, nya 122 och 123 §§ samt till 138 §, sådan den lyder ändrad genom nämnda lagar av den 9 juni 1989 och den 17 augusti 1990, ett nytt 3 mom. som följer:

1 a §

Markdispositionen har på riksnivå följande mål, vilka skall beaktas i planläggningen och vid andra markdispositionsarrangemang:

- 1) en i sin helhet ekonomisk och harmonisk områdes- och samhällsstruktur,
- 2) välfungerande basarrangemang för trafik, energitransmission och samhällsteknisk service,
- 3) vård av nationella kultur- och naturvärden,
- 4) trygghet av för hela riket viktiga möjligheter att använda naturen för rekreationsändamål,
- 5) omsorg om behov som är förknippade med säkerhet och försvar.

När kommunen bereder en plan som berör de riksomfattande markdispositions målen skall den stå i kontakt med de statliga myndigheter som svarar för markdispositions målen i enlighet med vad i denna lag eller med stöd av den utfärdad förordning stadgas.

Statsrådet kan på ett sammanfattande sätt behandla och anta allmänna riktlinjer i anslutning till de riksomfattande markdispositions målen. Riktlinjerna skall i första hand genom regionplanering omsättas i regionala och lokala mål.

Miljöministeriet utövar enligt denna lag tillsyn över att de riksomfattande markdispositions målen förverkligas.

4 §

I byggnadsordningen kan i anslutning till stads- och byggnadsplaneringsområden anvisas sådana närliggande områden, på vilka markdispositionen med anledning av redan existerande bebyggelse och förväntat byggande skall anses vara i särskilt behov av styrning. Behandlingen av en ansökan om byggnadslov på ett sådant område kan skjutas upp av orsaker som har samband med planläggning och ordnandet av samhällsteknisk service, dock inte längre än tre år. Efter att den tiden har gått ut skall ansökan på sökandens begäran tas till behandling.

5 §

För tätbebyggelse får endast användas stads-, byggnads- eller strandplanerat område.

Om så bestäms i en generalplan med rättsverkan, får på ett tätbebyggelseområde dock beviljas byggnadslov för gles småhusbebyggelse som följer generalplanen.

Om byggverksamheten på ett särskilt tätbe-

byggelseområde på landsbygden är ringa, får byggnadslov beviljas för bostadshus som har högst två bostäder och kompletterar den redan existerande bebyggelsen. Dessa områden samt de grunder på vilka byggnadslov kan beviljas skall anvisas i generalplanen eller byggnadsordningen.

Utän hinder av vad som stadgas i 1 mom. får ekonomibyggnader uppföras till redan existerande bostäder eller jordbrukslägenheter. Det samma gäller reparation av bostadshus med högst två bostäder i en omfattning som motsvarar nybyggnad samt ringa tillbyggnad av sådana bostadshus.

12 §

Vid beredningen av sin byggnadsordning skall kommunen reda ut till vilka delar i byggnadsordningen skall tas in sådana bestämmelser om byggnadsplats och placering av byggnader som behövs för att det skall vara möjligt att ta hänsyn till vattendragens, terrängens och naturens särdrag på strandområden.

28 §

Till grund för detaljerad planläggning samt för planeringen av byggandet och markdispositionen i övrigt skall i en stad göras upp en generalplan, som i huvuddrag anger hur marken skall nyttjas för olika ändamål.

En generalplan skall göras upp med hänsyn till en välfungerande och ekonomisk samhällsstruktur, näringsverksamhetens och olika befolkningsgruppers behov, den bebyggda miljön, omsorgen om ett vackert landskap och värden i naturen samt strävandena att undvika och minska miljöolägenheter. Generalplanen skall skapa förutsättningar för en sund, trygg och trivsam boendemiljö. När planen görs upp skall uppmärksamhet också fästas vid att trafiken och den samhällstekniska servicen kan ordnas på ett ändamålsenligt sätt. Vid generalplanering av strandområden skall dessutom ses till att tillräckligt stora sammanhängande områden lämnas obebyggda på de olika strandområdena. När planen görs upp skall hänsyn också tas till att marken blir disponerad på ett ekonomiskt sätt samt att genomförandet av planen inte vållar markägarna oskäligt men.

I en generalplan kan tas in sådana bestämmelser om nyttjandet av områden som anses

behövliga vid bebyggelse eller annat nyttjande av områdena (*generalplanebestämmelser*).

29 §

En generalplan antas av stadsfullmäktige. Förutsatt att en bestämmelse därom har antagits i generalplanen, gäller angående en sådan plan vad som stadgas i 2 och 3 mom. (*generalplan med rättsverkan*). Planen kan också antas i etapper.

En generalplan med rättsverkan tjänar till ledning när en stads- eller strandplan görs upp eller ändras eller andra åtgärder vidtas för ordnandet av områdesdispositionen i en stad. När myndigheterna planerar åtgärder som gäller nyttjandet av områden och beslutar om genomförandet av dem, skall de samtidigt se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen.

Vad som i 26 § 3 mom. stadgas om verkningarna av en generalplan gäller endast en generalplan med rättsverkan. Angående en sådan plan gäller dessutom vad som i 27 § 1 mom. stadgas om regionplanens verkningar på byggandet och behandlingen av byggnadslov. En bestämmelse som avses nedan i 31 § kan tas in endast i en generalplan med rättsverkan.

En generalplan gäller inte på ett stads- eller strandplaneområde.

30 §

Innan ett förslag till en generalplan som omfattar ett stort område eller annars är viktig färdigställs, skall kommunen, den samkommun som svarar för regionplaneringen, de statliga myndigheter som svarar för miljö-, trafik- och energifrågor, andra berörda statliga myndigheter samt vid behov sammanslutningar som representerar nämnda områden sammankallas till en överläggning för utredning av om planen har gjorts upp med hänsyn till eventuella riksomfattande markdispositions mål, regionplanens inverkan och en eventuell fördelning av skyldigheterna att genomföra planen.

Om behovet av en överläggning enligt 1 mom. samt om förfarandet stadgas närmare genom förordning.

32 §

När en generalplan med rättsverkan skall göras upp eller ändras för ett område, kan kommunen utfärda ett byggnadsförbud för området att gälla medan planläggningsarbetet pågår, dock högst fem år. Om planläggningen

då inte är slutförd, kan kommunen förlänga tiden med högst fem år. När en sådan generalplan eller en ändring av den har antagits för ett område, råder likaså byggnadsförbud på området tills beslutet om antagande har vunnit laga kraft.

42 §

Byggnadsförbud råder i ett byggnadskvarter eller en del av ett byggnadskvarter för vilket inte har godkänts någon tomtindelning, samt på en tomt som inte är införd i tomtregistret. Detsamma gäller ett område för vilket uppgörande av stadsplan eller ändring av stadsplan eller tomtindelning har anhängiggjorts och för vilket kommunen har utfärdat byggnadsförbud. Byggnadsförbud råder också på ett område för vilket en stadsplan eller ändring av stadsplanen har antagits, tills beslutet om antagande har vunnit laga kraft.

Ett byggnadsförbud som råder för uppgörande eller ändring av en stadsplan gäller högst två år. Om planläggningen då inte är slutförd, kan kommunen förlänga tiden. Ett byggnadsförbud som kommunen har utfärdat för utvidgning av planeområdet får dock gälla högst sex år.

42 a §

På ett stadsplaneområde eller ett område där byggnadsförbud råder för uppgörande eller ändring av stadsplan, får en byggnad eller del av en byggnad inte rivras utan byggnadsnämndens tillstånd.

Rivningstillstånd får beviljas, om tillståndet inte hindrar kommunens strävanden att skydda byggnaden genom planläggning eller försvårar genomförandet av planläggningen i övrigt. På områden där stadsplanen måste anses uppenbart föråldrad kan en tillståndsansökan skjutas upp för att avgöras först efter att stadsplanen har ändrats, dock högst två år.

I byggnadsordningen kan bestämmas att ett anmälningsförfarande skall iakttas i stället för det tillståndsförfarande som stadgas i denna paragraf.

47 §

Om en stadsplan antas för ett område som har saknat en sådan, får staden i sin ägo gatemark som den inte tidigare äger genom att låta avskilja den åt sig enligt vad därom särskilt stadgas.

95 §

Vid uppgörandet av en byggnadsplan skall i tillämpliga delar iakttas vad 34 § stadgar om stadsplan.

100 §

Byggnadsförbud råder på ett område för vilket uppgörande eller ändring av byggnadsplan har anhängiggjorts och för vilket kommunen har utfärdat byggnadsförbud. Byggnadsförbud råder också på ett område för vilket en byggnadsplan eller en ändring av byggnadsplanen har antagits, tills beslutet om antagande har vunnit laga kraft.

Ett byggnadsförbud som råder för uppgörande eller ändring av en byggnadsplan gäller högst två år. Om planläggningen då inte är slutförd, kan kommunen förlänga tiden. Ett byggnadsförbud som kommunen har utfärdat för utvidgning av planeområdet får dock gälla högst sex år.

100 a §

På ett byggnadsplaneområde eller ett område där byggnadsförbud råder för uppgörande eller ändring av byggnadsplan, får en byggnad eller del av en byggnad inte rivas utan byggnadsnämndens tillstånd.

Rivningstillstånd får beviljas, om tillståndet inte hindrar kommunens strävanden att skydda byggnaden genom planläggning eller försvårar genomförandet av planläggningen i övrigt. På områden där byggnadsplanen måste anses uppenbart föråldrad kan en tillståndsansökan skjutas upp för att avgöras först efter att byggnadsplanen har ändrats, dock högst två år.

I byggnadsordningen kan bestämmas att ett anmälningsförfarande skall iakttas i stället för det tillstånds-förfarande som stadgas i denna paragraf.

117 §

Om kommunfullmäktige har beslutat att en stadsplan skall göras upp för ett område, skall på området tillämpas vad som i II och IV avdelningen stadgas om stad.

122 §

Byggnade skall i mån av möjlighet ske så att byggnadsplatsens naturenlighet bevaras samt att betydande skönhetsvärden i naturen och speciella naturformationer sparas. När byggnad

sker på ett strandområde eller i öppen terräng skall särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadens höjdläge, form, ytmaterial och färgsättning.

Det som byggs i anslutning till tidigare byggnader skall i fråga om placering, storlek, utformning, ytmaterial och färgsättning anpassas till det tidigare byggnadssättet och det existerande byggnadsbeståndet. Byggnaderna på byggnadsplatsen skall med avseende på miljöbilden utgöra en harmonisk helhet.

123 §

Stadgandena i detta kapitel gäller också glesbebyggelse i stad.

123 a §

När en strandplan görs upp skall hänsyn tas till vattendragens, terrängens och naturens särdrag samt omsorgen om ett vackert landskap och värden i naturen. Planeområdet skall vara så vidsträckt att en ändamålsenlig planehelhet skapas. Planerat byggande eller annat nyttjande av marken skall anpassas till strandlandskapet och regleringen av markdispositionen på angränsande områden. Uppmärksamhet skall också fästas vid att miljöolägenheter kan undvikas och minskas och det skall ses till att tillräckligt stora sammanhängande områden lämnas obebyggda på strandområdet.

123 b §

En myndighet som beviljar byggnadslov skall se till att nybyggnader inte uppförs på ett strandområde innan en strandplan har godkänts, om en sådan plan skall anses behövlig enligt stadgandena i detta kapitel.

Utän hinder av vad som stadgas i 1 mom. kan byggnadslov dock ges för

1) sedvanlig generalplaneenlig fritidsbebyggelse, om så föreskrivs i en generalplan med rättsverkan,

2) uppförande av en byggnad som betjänar jord- och skogsbruk, fiske eller renskötsel, samt

3) uppförande av en ekonomibygnad till en redan existerande bostad eller jordbrukslägenhet.

Uppstår ovisshet om huruvida en strandplan skall göras upp för ett visst område, skall en i

I mom. avsedd myndighet, innan den beviljar byggnadslov, till denna del föra ärendet till kommunstyrelsen för avgörande. Kommunstyrelsen kan också annars ta upp frågan om behovet av strandplan för avgörande.

Innan det meddelas ett beslut där det konstateras att en strandplan behövs, skall de vilkas rätt eller fördel beslutet kan beröra ges tillfälle att bli hörda. Om inte personlig delgivning anses lämpligare, skall hörandet ske på det sätt som stadgas i 125 § 1 mom.

123 c §

Innan uppgörandet av en strandplan inleds skall kommunen godkänna det område som skall planläggas. Kommunen kan vägra godkänna ett område som inte till sin utsträckning uppfyller kraven i 123 a § 3 mom.

123 d §

En strandplan godkänns av kommunfullmäktige.

En markägare har rätt att utan dröjsmål få en strandplan godkänd, om den är uppgjord på det sätt som stadgas i denna lag och det inte är fråga om skapande av sådan tätbebyggelse som avses i 4 §. Strandplaneringen och behandlingen av planen kan dock skjutas upp, om kommunen har beslutat eller beslutar göra upp en sådan generalplan med rättsverkan som omfattar strandområdet. Om generalplanen inte har antagits inom fem år från det att beslutet om att skjuta upp strandplanläggningen fattades, skall frågan om godkännande av strandplanen dock tas till behandling.

Om kommunen har åtagit sig att göra upp strandplanen och avtal inte har ingåtts om betalning av de kostnader planeringen medför, kan i beslutet om godkännande av planen bestämmas de grunder enligt vilka kostnaderna skall delas mellan markägarna. Grunderna skall stå i skäligt förhållande till den nytta planen medför för markägarna. Har i planen anvisats sådana allmänna områden som avses i 123 a § 4 mom., skall på kommunen eller, ifall området skall anses ha blivit anvisat för statens ändamål, på staten tillämpas vad som ovan stadgas om markägare. De kostnader som här avses får drivas in i den ordning som stadgas för indrivning av offentliga fordringar i utsköningsväg.

123 f §

En markägare eller en annan rättsinnehavare har inte rätt till ersättning för överlåtelse av nyttjanderätt i fråga om byggnadsplats som han överlåtit sedan strandplanen har godkänts, om inte rätt till sådan ersättning uttryckligen nämns i överlåtelsehandling.

124 a §

När en generalplan med rättsverkan skall göras upp eller ändras för ett område, kan kommunen utfärda ett byggnadsförbud för området att gälla medan planläggningsarbetet pågår, dock högst fem år. Om planläggningen då inte är slutförd, kan kommunen förlänga tiden med högst fem år. När en sådan generalplan eller en ändring av den har antagits för ett område, råder likaså åtgärdsförbud på området tills beslutet om antagande har vunnit laga kraft.

126 §

Länsstyrelsen kan förbjuda att en annan i denna lag avsedd plan än en regionplan träder i kraft till den del som

1) planen inte tar hänsyn till ett sådant riksomfattande markdispositionsområde som avses i 1 a § och som staten skall förverkliga eller annars anses svara för eller planen uppenbarligen skulle förhindra att målet förverkligas,

2) planen skulle leda till att de centrala principerna för de lösningar som omfattats i regionplanen inte iakttas, och den samkommun som svarar för regionplaneringen har gjort framställning om förbud mot att planen träder i kraft, eller

3) panelösningen med avseende på läget, markdispositionen på kringliggande områden eller andra motsvarande omständigheter är sådan att den, om den förverkligas, uppenbarligen äventyrar deras hälsa och säkerhet vilkas boende, arbete eller övriga förhållanden den påverkar.

Beslut att förbjuda verkställigheten av planen skall utan dröjsmål föras till miljöministeriet, som skall behandla saken och avgöra om förbudet skall förbli i kraft antingen helt eller till en del på de grunder som stadgas i denna paragraf. På det område som berörs av förbudet gäller byggnadsförbud samt förbud mot

åtgärder som stadgas i 124 a §, från vilket inte får medges undantag. När ett beslut om förbud som gäller verkställigheten av en plan vunnit laga kraft, förfaller till denna del kommunens beslut om att anta planen samt de byggnads- och åtgärdsförbud som stadgas i denna paragraf.

Vad som stadgas i 1 mom. gäller inte en stads-, byggnads- eller strandplan som följer en generalplan med rättsverkan.

Om förfarandet som iakttas vid utfärdande av verkställighetsförbud stadgas närmare genom förordning.

127 §

När en regionplan fastställs, kan justerande rättelser göras i den. I en regionplan som skall fastställas kan dessutom göras smärre ändringar, om förbundsstyrelsen för den samkommun som svarar för regionplaneringen samtycker till detta. De vilkas rätt eller fördel omedelbart berörs av ändringen skall höras med anledning av ändringen.

Ett beslut genom vilket en regionplan har antagits kan också till en del lämnas utan fastställelse.

132 §

Kommunen kan av särskilda skäl i enskilda fall med iakttagande av 2 och 3 mom. medge undantag från stadganden och bestämmelser som reglerar villkoren för byggande och som ingår i denna lag eller har utfärdats med stöd av den, om detta inte försvårar genomförandet av en regionplan eller en generalplan med rättsverkan.

Kommunen kan medge undantag från stadgandet om tätbebyggelse i 5 § 1 mom., om inte 2 och 3 mom. i nämnda lagrum blir tillämpliga och undantaget inte medför avsevärd olägenhet för planläggningen av området eller ordnandet av samhällsteknisk service. Vid bedömningen av frågan skall hänsyn också tas till stadgandet i 6 § 1 mom. om skapande av olämplig tätbebyggelse.

Kommunen kan medge undantag från stadgandet om strandplanering i 123 a § 1 mom., om det i generalplanen eller annars visas att tillräckligt stora sammanhängande strandområden lämnas obebyggda på området och byggandet inte äventyrar en jämlik behandling av markägarna. Dessutom skall det ses till att

undantaget inte avsevärt försvårar en reglering av markdispositionen på strandområdet genom generalplanering eller strandplan.

Länsstyrelsen avgör enskilda markägares ansökningar om sådana undantag från planenliga byggnadsinskränkningar som avses i 58 § 1 mom., 70 § 4 mom. och 110 § 4 mom. Undantag kan medges endast om en sådan planlösning som kommunen eller staten skall svara för inte kan anses aktuell och rättsliga förutsättningar anses föreligga för ändring eller upphävande av planen.

Undantag enligt 1—3 mom. får dock inte medges, om undantaget skulle innebära att det sedvanliga nyttjandet av marken på området väsentligt ändras eller projektet sannolikt skulle ha avsevärda skadliga miljökonsekvenser.

Om hörande av grannar och berörda myndigheter i samband med behandlingen av ett undantag enligt denna paragraf stadgas genom förordning. Den som ansöker om undantagstillstånd svarar för de kostnader som hörandet medför för kommunen. Kostnaderna får drivas in av sökanden i den ordning som stadgas för indrivning av offentliga fordringar i utskningsväg.

132 a §

Byggnadslov kan också beviljas trots rådande byggnadsförbud, om ett undantag som avses i 132 § inte behövs för byggandet och byggandet inte försvårar planläggningen eller fastigetsbildningen på området.

I ett byggnadslov kan tillåtas till sin betydelse ringa avvikelser från byggnadsinskränkningar i en generalplan eller i en stads-, byggnads- eller strandplan eller från tekniska eller motsvarande krav som gäller byggandet, om detta främjar ett miljöanpassat byggande och avvikelserna inte innebär att väsentliga krav på planeringen av byggnader åsidosätts eller grannarnas ställning påverkas på ett betydande sätt.

Byggnadslov kan under de förutsättningar som stadgas i 2 mom., utan hinder av stads- eller byggnadsplan, för högst fem år beviljas för en sådan tillfällig nybyggnad som inte på ett betydande sätt påverkar markanvändningen eller miljön. Såsom tillfällig anses en nybyggnad som med beaktande av byggnadssätt, användningssyfte och värde skall anses vara avsedd att stå kvar högst fem år.

137 b §

Vad som i denna lag eller i annan lag eller i förordning stadgas om fastställd stads-, byggnads- eller strandplan gäller på motsvarande sätt en stads-, byggnads- eller strandplan som kommunen har antagit eller godkänt. Det som i annan lag eller förordning stadgas om en fastställd generalplan gäller på motsvarande sätt en generalplan med rättsverkan som avses i denna lag.

En kommun kan i den ordning som stadgas om uppgörandet av en generalplan besluta, att angående en tidigare antagen eller fastställd generalplan gäller vad som i denna lag stadgas om en generalplan med rättsverkan.

138 §

Beslut som byggnadsnämnden har meddelat enligt denna lag eller med stöd av den utfärdade stadganden eller bestämmelser, beslut om undantagstillstånd enligt 132 § 1—3 mom. samt beslut om godkännande av tomtindelning och upplåtelse till allmänt begagnande av gata eller byggnadsplaneväg får överklagas hos länsrätten. Besvärstiden är 14 dagar från delfäendet. När besvär anförs över undantagstillstånd är besvärstiden dock 30 dagar.

I ett beslut som kommunen har meddelat med stöd av 132 § 1—3 mom. har länsstyrelsen rätt att söka ändring på den grunden att det projekt som undantaget gäller skulle innebära att ett riksomfattande markdispositionsfall enligt 1 a § åsidosätts eller att förverkligandet av det förhindras. Detsamma gäller när kommunen har beviljat sådant undantagstillstånd trots att lagstadgade förutsättningarna i övrigt saknats.

139 §

Ändring i andra beslut av kommunala myndigheter än de som avses i 138 § söks på det sätt som stadgas i kommunallagen. Besvär över beslut som gäller antagandet av en regionplan skall dock anföras hos miljöministeriet.

Om kommunens beslut gäller antagandet eller godkännandet av en plan kan beslutet med anledning av besvär upphävas också endast med avseende på den del av planeområdet som besvären kan anses gälla.

En markägare har rätt att söka ändring med anledning av miljöministeriets beslut enligt

126 §, om ett förbud som grundar sig på nämnda paragraf gäller en strandplan som inte skapar tätbebyggelse enligt 4 §.

Besvär över kommunens beslut som gäller antagande eller godkännande av en plan kan avgöras först när ett förbud mot att planen träder i kraft, som stadgas i 126 §, har avgjorts och vunnit laga kraft.

143 §

Om en stads- eller byggnadsplan eller avsaknaden av en sådan vållar betydande olägenhet för ordnandet av markdispositionen i kommunen, kan miljöministeriet sätta ut en tid inom vilken ett beslut om att anta eller ändra en plan skall fattas. Detsamma gäller på motsvarande sätt generalplan med rättsverkan, byggnadsordning och tomtindelning.

Om inte den samkommun som svarar för regionplaneringen uppfyller sin i denna lag stadgade skyldighet att göra upp en regionplan, kan miljöministeriet sätta ut en tid inom vilken ett beslut om att anta eller ändra en regionplan skall fattas och underställas för fastställelse.

När miljöministeriet med stöd av 1 mom. har bestämt att en plan skall göras upp eller ändras, råder på ifrågavarande område byggnadsförbud och åtgärdsförbud enligt 124 a §.

Denna lag träder i kraft den 199 .

I underställnings- och besvärärenden som är anhängiga vid miljöministeriet eller länsstyrelserna när denna lag träder i kraft skall tillämpas de stadganden som gäller vid ikraftträdandet av denna lag.

Angående generalplaner som antagits och fastställts med stöd av en tidigare lag skall iaktas de stadganden om generalplaner som gäller när denna lag träder i kraft.

En generalplan kan på det sätt som stadgas i denna lag antas med rättsverkan också när i samband med ett tillfälle att avge yttrande enligt 125 § 2 mom., som ordnats innan lagen trätt i kraft, meddelats att planen underställs för fastställelse.

Kommunens rätt att skjuta upp behandlingen och godkännandet av en strandplan som avses i 123 d § 2 mom. gäller inte strandplaner som innan denna lag träder i kraft och i behörig ordning har gjorts upp och givits in för att behandlas av kommunen.

Ett förbud som när denna lag träder i kraft stadgandena om dess maximilängd förlängas
gäller med stöd av vad som i lagens 32, 42 och med högst fem år från ikraftträdandet av lagen.
100 §§ samt 124 a § stadgas, kan utan hinder av _____

Helsingfors den 30 november 1994

Republikens President

MARTTI AHTISAARI

Minister Pirjo Rusanen

Lag

om ändring av byggnadslagen

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i byggnadslagen av den 16 augusti 1958 (370/58) 5 a, 20, 21, 23 och 38 a §§, 95 § 3 mom., 97 a, 137 a, 137 d och 138 a §§ samt 143 § 3 och 5 mom.,

dessas lagrum sådana de lyder, 5 a § delvis ändrad genom lag av den 19 augusti 1994 (769/94), 20 och 21 §§ samt 143 § 3 mom. sådana de lyder i lag av den 9 augusti 1968 (493/68), 23 § sådan den lyder i lag av den 12 januari 1990 (26/90), 38 a och 97 a §§ sådana de lyder i lag av den 17 augusti 1990 (696/90), 95 § 3 mom. sådant det lyder i lag av den 18 januari 1985 (61/85), 137 a § sådan den lyder ändrad genom nämnda lagar av den 2 juli 1973 och den 17 augusti 1990, 137 d § sådan den lyder i lag av den 21 juli 1977 (580/77), 138 a § sådan den lyder ändrad genom nämnda lagar av den 17 augusti 1990 och den 19 augusti 1994 samt 143 § 5 mom. sådant det lyder i lag av den 19 september 1969 (626/69),

ändras 5, 28, 29, 30 och 32 §§, 42 § 2 och 3 mom., 42 a §, 47 § 1 mom., 95 § 2 mom., 100 § 2 och 3 mom., 100 a och 117 §§, 123 a § 3 mom., 123 b §, 123 c § 2 mom., 123 d §, 123 f § 5 mom., 124 a § 3 mom., 126 §, 127 § 2 och 3 mom., 132, 132 a och 137 b §§, 138 § 1 mom., 139 § samt 143 § 1, 2 och 7 mom.,

av dessa lagrum 5 §, sådan den lyder ändrad genom nämnda lag av den 19 september 1969, genom lag av den 2 juli 1973 (588/73), genom nämnda lag av den 17 augusti 1990 samt genom lag av den 10 juni 1994 (469/94), 28 § sådan den lyder i nämnda lag av den 9 augusti 1968, 29 § sådan den lyder ändrad genom nämnda lagar av den 9 augusti 1968 och den 17 augusti 1990, 30 § sådan den lyder ändrad genom nämnda lagar av den 9 augusti 1968 och den 19 september 1969, 32 §, 42 § 3 mom., 124 a § 3 mom. och 137 b § sådana de lyder i nämnda lag av den 17 augusti 1990, 42 § 2 mom. sådant det lyder ändrat genom nämnda lagar av den 2 juli 1973 och den 17 augusti 1990, 42 a och 100 a §§ sådana de lyder i lag av den 25 augusti 1975 (674/75), 100 § 2 mom. sådant det lyder ändrat genom lag av den 29 april 1966 (250/66) och nämnda lagar av den 2 juli 1973 och den 17 augusti 1990, 100 § 3 mom. sådant det lyder i nämnda lag av den 29 april 1966, 117 § sådan den lyder ändrad genom nämnda lag av den 21 juli 1977 och den 8 mars 1991 (503/91), 123 a § 3 mom., 123 b §, 123 c § 2 mom., 123 d §, 123 f § 5 mom. och 143 § 1 mom. sådana de lyder i nämnda lag av den 19 september 1969, 127 § 2 mom. sådant det lyder i nämnda lag av den 9 december 1983 (929/83), 127 § 3 mom. sådant det lyder i nämnda lag av den 29 april 1966, 132 § sådan den lyder ändrad genom nämnda lagar av den 17 augusti 1990, den 10 juni 1994 och den 19 augusti 1994, 132 a § sådan den lyder i nämnda lag av den 2 juli 1973, 138 § 1 mom. sådant det lyder i nämnda lag av den 9 juni 1989 (557/89), 139 § sådan den lyder ändrad genom lag av den 10 mars 1989 (245/89) och nämnda lag av den 17 augusti 1990 samt 143 § 7 mom. sådant det lyder i lag av den 24 juli 1981 (556/81), samt

fogas till lagen en ny 1 a §, till 4 § ett nytt 3 mom., till 12 §, sådan den lyder ändrad genom nämnda lagar av den 9 juni 1989 och den 17 augusti 1990, för det 2 mom. som upphävts genom sistnämnda lag, i stället ett nytt 2 mom. och, i stället för de 122 och 123 §§ som upphävts genom nämnda lag av den 19 augusti 1994, nya 122 och 123 §§ samt till 138 §, sådan den lyder ändrad genom nämnda lagar av den 9 juni 1989 och den 17 augusti 1990, ett nytt 3 mom. som följer:

Förslag

1 a §

Markdispositionen har på riksnivå följande mål, vilka skall beaktas i planläggningen och vid andra markdispositionsarrangemang:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

- 1) en i sin helhet ekonomisk och harmonisk områdes- och samhällsstruktur,
- 2) välfungerande basarrangemang för trafik, energitransmission och samhällsteknisk service,
- 3) vård av nationella kultur- och naturvärden,
- 4) tryggande av för hela riket viktiga möjligheter att använda naturen för rekreatiönsändamål,
- 5) omsorg om behov som är förknippade med säkerhet och försvar.

När kommunen bereder en plan som berör de riksomfattande markdispositions målen skall den stå i kontakt med de statliga myndigheter som svarar för markdispositions målen i enlighet med vad i denna lag eller med stöd av den utfärdad förordning stadgas.

Statsrådet kan på ett sammanfattande sätt behandla och anta allmänna riktlinjer i anslutning till de riksomfattande markdispositions målen. Riktlinjerna skall i första hand genom regionplanering omsättas i regionala och lokala mål.

Miljöministeriet utövar enligt denna lag tillsyn över att de riksomfattande markdispositions målen förverkligas.

4 §

I byggnadsordningen kan i anslutning till stads- och byggnadsplaneområden anvisas sådana närliggande områden, på vilka markdispositionen med anledning av redan existerande bebyggelse och förväntat byggande skall anses vara i särskilt behov av styrning. Behandlingen av en ansökan om byggnadslov på ett sådant område kan skjutas upp av orsaker som har samband med planläggning och ordnandet av samhällsteknisk service, dock inte längre än tre år. Efter att den tiden har gått ut skall ansökan på sökandens begäran tas till behandling.

5 §

För tätbebyggelse må användas endast sådant område för vilket stadsplan, byggnadsplan eller strandplan fastställts.

På synnerliga skäl kan länsstyrelsen i enskilda fall eller för något område medge undantag från 1 mom. I de kommuner som särskilt anges genom förordning beviljar miljöministeriet dock undantag. Över ansökan om undantag skall kommunen höras. Även grannarna skall ges tillfälle att bli hörda, utom när det är uppenbart att ansökan inte berör deras fördel.

5 §

För tätbebyggelse får endast användas stads-, byggnads- eller strandplanerat område.

Om så bestäms i en generalplan med rättsverkan, får på ett tätbebyggelseområde dock beviljas byggnadslov för gles småhusbebyggelse som följer generalplanen.

Gällande lydelse

Utän hinder av vad i 1 mom. är stadgat må till redan förefintlig bostad eller jordbrukslägenhet hörande ekonomibyggnad uppföras.

Med granne avses i denna paragraf ägare och innehavare av invid eller mittemot liggande fastighet eller annat område.

Ett undantag enligt 2 mom. får inte beviljas för ett projekt som sannolikt har betydande skadliga miljökonsekvenser.

5 a §

Kommunen får medge undantag som avses i 5 § 2 mom., när det på ett område som i en av kommunfullmäktige godkänd generalplan har reserverats för boende är fråga om byggande av ett bostadshus med en enda bostad på en byggnadsplats på vilken det redan finns högst en bostad.

Vad som sägs i 1 mom. gäller inte byggande på strandområden eller byggande för vilket länsstyrelsen eller miljöministeriet får medge undantag med stöd av 132 § 1 mom.

20 §

I län, som är uppdelat i två eller flere regionplaneområden finnes en länets regionplanskommission, som genom att taga initiativ, föra underhandlingar och avgiva utlåtanden skall sträva att åstadkomma samarbete regionplansförbunden emellan och enhetlighet i deras verk-

Föreslagen lydelse

Om byggverksamheten på ett särskilt tätbebyggelseområde på landsbygden är ringa, får byggnadslov beviljas för bostadshus som har högst två bostäder och kompletterar den redan existerande bebyggelsen. Dessa områden samt de grunder på vilka byggnadslov kan beviljas skall anvisas i generalplanen eller byggnadsordningen.

Utän hinder av vad som stadgas i 1 mom. får ekonomibyggnader uppföras till redan existerande bostäder eller jordbrukslägenheter. Dessamma gäller reparation av bostadshus med högst två bostäder i en omfattning som motsvarar nybyggnad samt ringa tillbyggnad av sådana bostadshus.

(upphävs)

12 §

Vid beredningen av sin byggnadsordning skall kommunen reda ut till vilka delar i byggnadsordningen skall tas in sådana bestämmelser om byggnadsplats och placering av byggnader som behövs för att det skall vara möjligt att ta hänsyn till vattendragens, terrängens och naturens särdrag på strandområden.

(upphävs)

Gällande lydelse

samhet samt att tillse att regionplanerna anpassas till varandra.

Regionplanskommission består av ordförande och viceordförande jämte andra ledamöter och personliga suppleanter för dem. Ordföranden och viceordföranden förordnas av länsstyrelsen. Av de övriga ledamöterna och deras suppleanter väljas två av förbundsfullmäktige för vart regionplansförbund. Kommissionen tillsättes för en tid, som motsvarar förbundsfullmäktiges mandattid.

Kommissionen antager reglemente, som skall underställas länsstyrelsen för fastställelse. För kommissionens utgifter svara regionplansförbunden i förhållande till antalet i medlemskommunerna under föregående år mantalsskrivna invånare.

Vad i 1 mom. är stadgat om regionplaneområde skall tillämpas även på del av sådant område, såframt ministeriet för inrikesärendena icke annorledes bestämmer.

21 §

Av kommun, som efter det regionplansförbund bildats hänförs till regionplaneområdet och med anledning därav anslutit sig till regionplansförbundet, må i enlighet med vad i regionplansförbundets grundstadga föreskrives, uppbäras skälig ersättning för kommunen tilldelad andel i regionplansförbundets tillgångar. Minskas regionplaneområde, skall till kommun, som med anledning därav utträder ur regionplansförbundet, erläggas skälig ersättning för dess andel i regionplansförbundets tillgångar.

(upphävs)

23 §

Ett regionplansförbund skall för varje kalenderår utarbета en verksamhetsplan, vilken är anpassad till den plan som anges i 13 § kommunallagen. När verksamhetsplanen utarbetas skall kontakt hållas med länsstyrelsen.

Regionplansförbundet skall delge miljöministeriet och länsstyrelsen verksamhetsplanen före utgången av november året före verksamhetsåret.

(upphävs)

28 §

Till grund för en detaljerad planläggning samt för planeringen av byggandet och markdispositionen i övrigt skall i stad uppgöras en generalplan, som anger huvuddragen av markens nyttjande för olika ändamål; såsom:

28 §

Till grund för detaljerad planläggning samt för planeringen av byggandet och markdispositionen i övrigt skall i en stad göras upp en generalplan, som i huvuddrag anger hur marken skall nyttjas för olika ändamål.

Föreslagen lydelse

Gällande lydelse

- 1) för boende;
- 2) för näringsverksamhet, såsom industri, handel och serviceverksamhet samt lant- och skogshushållning;
- 3) för rekreation; samt
- 4) för trafik, vattenförsörjning och andra allmänna behov.

Ministeriet för inrikesärendena må befria stad från i 1 mom. stadgad skyldighet, om detta med beaktande av omständigheterna bör anses ändamålsenligt.

I generalplan må intagas närmare bestämmelser angående användningen av områden (generalplansbestämmelser).

29 §

På uppgörande och utvecklande av generalplan skall vad i 22 § 2 mom. är stadgat äga motsvarande tillämpning.

Generalplan antages av stadsfullmäktige. Planen må även godkännas i etapper.

Anses det behövt att generalplanen skall ha i 30 och 31 §§ samt annars i lag bestämda rättsverkningar, skall fullmäktiges beslut underställas länsstyrelsen. I de kommuner som särskilt anges genom förordning skall beslutet dock underställas miljöministeriet. Ett ärende som gäller fastställande av en generalplan och som ankommer på länsstyrelsen får avgöras av miljöministeriet.

I beslut om fastställande av en generalplan kan på kommunens begäran bestämmas att

Föreslagen lydelse

En generalplan skall göras upp med hänsyn till en välfungerande och ekonomisk samhällsstruktur, näringsverksamhetens och olika befolkningsgruppers behov, den bebyggda miljön, omsorgen om ett vackert landskap och värden i naturen samt strävandena att undvika och minska miljöolägenheter. Generalplanen skall skapa förutsättningar för en sund, trygg och trivsamt boendemiljö. När planen görs upp skall uppmärksamhet också fästas vid att trafiken och den samhällstekniska servicen kan ordnas på ett ändamålsenligt sätt. Vid generalplanering av strandområden skall dessutom ses till att tillräckligt stora sammanhängande områden lämnas obebyggda på de olika strandområdena. När planen görs upp skall hänsyn också tas till att marken blir disponerad på ett ekonomiskt sätt samt att genomförandet av planen inte vållar markägarna oskäligt men.

I en generalplan kan tas in sådana bestämmelser om nyttjandet av områden som anses behövliga vid bebyggelse eller annat nyttjande av områdena (generalplanebestämmelser).

29 §

En generalplan antas av stadsfullmäktige. Förutsatt att en bestämmelse därom har intagits i generalplanen, gäller angående en sådan plan vad som stadgas i 2 och 3 mom. (generalplan med rättsverkan). Planen kan också antas i etapper.

En generalplan med rättsverkan tjänar till ledning när en stads- eller strandplan görs upp eller ändras eller andra åtgärder vidtas för ordnandet av områdesdispositionen i en stad. När myndigheterna planerar åtgärder som gäller nyttjandet av områden och beslutar om genomförandet av dem, skall de samtidigt se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen.

Vad som i 26 § 3 mom. stadgas om verkningarna av en generalplan gäller endast en

Gällande lydelse

stadsplaner och stadsplaneändringar på generalplaneområdet inte behöver underställas. Bestämmelsen kan återtas när skäl därtill anses föreligga.

Vad i 53 § 1 mom. stadgas angående generalplan, gäller dock även generalplan, som icke fastställts.

30 §

Generalplan tjänar till ledning vid uppgörande och ändring av stadsplan och strandplan, så och då åtgärder eljest vidtagas för reglering av nyttjandet av områden i stad.

På generalplans rättsverkningar skall dessutom vad i 26 § 2 mom. och 27 § 1 mom. är stadgat äga motsvarande tillämpning.

Generalplan gäller icke på stadsplane- eller strandplaneområden.

32 §

Har fråga väckts om uppgörande eller ändring av en generalplan, kan miljöministeriet eller länsstyrelsen, beroende på vilkendera myndigheten fullmäktiges beslut om antagande av stadsplanen skall underställas enligt 29 § 3 mom., utfärda byggnadsförbud för området för högst fem år åt gången. När miljöministeriet eller länsstyrelsen inte har fastställt generalplanen eller en del av den, kan ministeriet eller länsstyrelsen utfärda byggnadsförbud för området för högst fem år åt gången.

38 a §

Beslut om antagande eller ändring av stadsplanen skall underställas länsstyrelsen. I de kommuner som särskilt anges genom förordning skall beslutet dock underställas miljöministeriet. Beslut om sådana smärre stadsplaneändringar som närmare preciseras genom förordning underställs inte.

Beslut om antagande eller ändring av stadsplan

Föreslagen lydelse

generalplan med rättsverkan. Angående en sådan plan gäller dessutom vad som i 27 § 1 mom. stadgas om regionplanens verkningar på byggnad och behandlingen av byggnadslov. En bestämmelse som avses nedan i 31 § kan tas in endast i en generalplan med rättsverkan.

En generalplan gäller inte på ett stads- eller strandplaneområde.

30 §

Innan ett förslag till en generalplan som omfattar ett stort område eller annars är viktig färdigställs, skall kommunen, den samkommun som svarar för regionplaneringen, de statliga myndigheter som svarar för miljö-, trafik- och energifrågor, andra berörda statliga myndigheter samt vid behov sammanslutningar som representerar nämnda områden sammankallas till en överläggning för utredning av om planen har gjorts upp med hänsyn till eventuella riksomfattande markdispositions mål, regionplanens inverkan och en eventuell fördelning av skyldigheterna att genomföra planen.

Om behovet av en överläggning enligt 1 mom. samt om förfarandet stadgas närmare genom förordning.

32 §

När en generalplan med rättsverkan skall göras upp eller ändras för ett område, kan kommunen utfärda ett byggnadsförbud för området att gälla medan planläggningsarbetet pågår, dock högst fem år. Om planläggningen då inte är slutförd, kan kommunen förlänga tiden med högst fem år. När en sådan generalplan eller en ändring av den har antagits för ett område, råder likaså byggnadsförbud på området tills beslutet om antagande har vunnit laga kraft.

(upphävs)

Gällande lydelse

lanen underställs inte för generalplaneområdet i de fall då så har bestämts i beslutet om fastställande av generalplanen.

42 §

Byggnadsförbud gäller:

- 1) i byggnadskvarter eller del därav, beträffande vilket tomtindelning icke godkänts;
- 2) på tomt, som icke är införd i tomtregistret;
- 3) på ett område, för vilket uppgörande av stadsplan eller ändring av stadsplan eller tomtindelning har anhängiggjorts och för vilket stadsfullmäktige eller stadsstyrelsen, om uppgiften i instruktionen ålagts den, har utfärdat byggnadsförbud;
- 4) på område, för vilket stadsplan eller ändring av stadsplanen godkänts, till dess underställningen angående dess fastställelse avgjorts, eller, då beslutet icke skall underställas för fastställelse, till dess det vunnit laga kraft; samt
- 5) på område, för vilket ministeriet för inrikesärendena eller länsstyrelsen då de lämnat stadsplan eller ändring därav utan fastställelse, utfärdat byggnadsförbud.

Byggnadsförbud enligt 3 eller 5 punkten är i kraft högst två år. Länsstyrelsen och, i de kommuner som särskilt anges genom förordning, miljöministeriet får likväl på synnerliga skäl förlänga förbudets giltighetstid med högst två år åt gången. I fråga om de städer vilka anges genom förordning har miljöministeriet denna befogenhet.

42 a §

På område, för vilket i 42 § 2 mom. 3, 4 eller 5 punkten avsett byggnadsförbud är gällande på grund av att för området uppgöres stadsplan eller stadsplanen ändras, får ej byggnad eller del av byggnad utan magistratens tillstånd rivras eller användas för väsentligen annat ändamål än det, för vilket den använts eller vilket byggnadslovet anger.

Magistraten kan bevilja tillstånd till rivning av byggnad eller del därav eller till ändring av dess användningsändamål, försåvitt åtgärden icke befinner sig medföra avsevärd olägenhet för genomförande av planläggning eller annan reglering av bosättningen.

Föreslagen lydelse

Byggnadsförbud råder i ett byggnadskvarter eller en del av ett byggnadskvarter för vilket inte har godkänts någon tomtindelning, samt på en tomt som inte är införd i tomtregistret. *Det samma gäller ett område för vilket uppgörande av stadsplan eller ändring av stadsplan eller tomtindelning har anhängiggjorts och för vilket kommunen har utfärdat byggnadsförbud. Byggnadsförbud råder också på ett område för vilket en stadsplan eller ändring av stadsplanen har antagits, tills beslutet om antagande har vunnit laga kraft.*

Ett byggnadsförbud som råder för uppgörande eller ändring av en stadsplan gäller högst två år. Om planläggningen då inte är slutförd, kan kommunen förlänga tiden. Ett byggnadsförbud som kommunen har utfärdat för utvidgning av planeområdet får dock gälla högst sex år.

42 a §

På ett stadsplaneområde eller ett område där byggnadsförbud råder för uppgörande eller ändring av stadsplan, får en byggnad eller del av en byggnad inte rivras utan byggnadsnämndens tillstånd.

Rivningstillstånd får beviljas, om tillståndet inte hindrar kommunens strävanden att skydda byggnaden genom planläggning eller försvarar genomförandet av planläggningen i övrigt. På områden där stadsplanen måste anses uppenbart föråldrad kan en tillståndsansökan skjutas upp för att avgöras först efter att stadsplanen har ändrats, dock högst två år.

Gällande lydelse

47 §
Fastställes stadsplan för område, som saknat sådan, får staden i sin ägo gatumark, som den icke tidigare äger, genom att avskilja den åt sig, enligt vad därom är särskilt stadgat.

Föreslagen lydelse

I byggnadsordningen kan bestämmas att ett anmälningförfarande skall iakttas i stället för det tillståndsförfarande som stadgas i denna paragraf.

47 §
Om en stadsplan antas för ett område som har saknat en sådan, får staden i sin ägo gatumark som den inte tidigare äger genom att låta avskilja den åt sig enligt vad därom särskilt stadgas.

95 §

Vid uppgörandet av byggnadsplan skall särskilt beaktas, att planen på ett tillfredsställande sätt fyller de fordringar, som rimligtvis kunna ställas på en reglerad byggnadsverksamhet, och att planen blir så enkel och ändamålsenlig, som förhållandena medgiva, samt att onödiga kostnader undvikas och tillräcklig uppmärksamhet ägnas bestående äganderättsförhållanden. Dock må en mera detaljerad, om stadsplan påminnande byggnadsplan uppgöras, därest ekonomiska möjligheter förefinnas att genomföra en sådan plan och detta även i övrigt bör anses ändamålsenligt.

Då byggnadsplan uppgörs, bör särskilt främjas ett ändamålsenligt utnyttjande av den byggda miljön samt ombesörjas att i den byggda miljön ingående traditions-, skönhets- eller andra värden ej förstörs.

97 a §

Beslut om antagande eller ändring av byggnadsplanen skall underställas länsstyrelsen. Beslut om sådana smärre byggnadsplaneändringar som närmare preciseras genom förordning underställs dock inte.

Beslut om antagande eller ändring av en byggnadsplan underställs inte för generalplaneområdet i de fall då så har bestämts i beslutet om fastställande av generalplanen.

Vid uppgörandet av en byggnadsplan skall i tillämpliga delar iakttas vad 34 § stadgar om stadsplan.

(3 mom. upphävs)

(upphävs)

100 §

Byggnadsförbud gäller:

1) på ett område för vilket uppgörande eller ändring av byggnadsplan har anhängiggjorts och för vilket kommunfullmäktige eller kommun-

Byggnadsförbud råder på ett område för vilket uppgörande eller ändring av byggnadsplan har anhängiggjorts och för vilket kommunen har utfärdat byggnadsförbud. Byggnadsförbud

Gällande lydelse

styrelsen, om uppgiften i instruktionen ålagts den, har utfärdat byggnadsförbud;

2) på område, för vilket byggnadsplan eller ändring av byggnadsplanen godkänts, till dess underställningen angående dess fastställelse avgjorts, eller, då beslutet icke skall underställas för fastställelse, till dess det vunnit laga kraft; samt

3) på område, för vilket länsstyrelsen, då den lämnat byggnadsplan eller ändring därav utan fastställelse, utfärdat byggnadsförbud.

I 2 mom. 1 och 3 punkterna avsett byggnadsförbud är i kraft högst två år. Länsstyrelsen äger dock befogenhet att på synnerliga skäl förlänga denna tid med högst två år i sänder.

100 a §

På område för vilket i 100 § 2 mom. avsett byggnadsförbud är gällande, får ej byggnad eller del av byggnad utan byggnadsnämndens tillstånd rivras eller användas för väsentligen annat ändamål än det, för vilket den använts eller vilket byggnadslovet angiver.

Byggnadsnämnden kan bevilja tillstånd till rivning av byggnad eller det därav eller till ändring av dess användningsändamål, försåvitt åtgärden icke befinner sig medföra avsevärd olägenhet för genomförande av planläggning eller annan reglering av bosättningen.

Har kommunfullmäktige beslutat att stadsplan skall uppgöras, tillämpas på motsvarande sätt på det område som beslutet gäller vad som i 5, 12 och 16 §§ samt i II och IV avdelningen stadgas om stad.

Vad om stadsfullmäktige, stadsstyrelse och magistrat är stadgat, skall härvid äga motsvarande tillämpning på kommunfullmäktige, kommunstyrelse och byggnadsnämnd.

Föreslagen lydelse

råder också på ett område för vilket en byggnadsplan eller en ändring av byggnadsplanen har antagits, tills beslutet om antagande har vunnit laga kraft.

Ett byggnadsförbud som råder för uppgörande eller ändring av en byggnadsplan gäller högst två år. Om planläggningen då inte är slutförd, kan kommunen förlänga tiden. Ett byggnadsförbud som kommunen har utfärdat för utvidgning av planeområdet får dock gälla högst sex år.

100 a §

På ett byggnadsplaneområde eller ett område där byggnadsförbud råder för uppgörande eller ändring av byggnadsplan, får en byggnad eller del av en byggnad inte rivras utan byggnadsnämndens tillstånd.

Rivningstillstånd får beviljas, om tillståndet inte hindrar kommunens strävanden att skydda byggnaden genom planläggning eller försvårar genomförandet av planläggningen i övrigt. På områden där byggnadsplanen måste anses uppenbart föråldrad kan en tillståndsansökan skjutas upp för att avgöras först efter att byggnadsplanen har ändrats, dock högst två år.

I byggnadsordningen kan bestämmas att ett anmälningsförfarande skall iaktas i stället för det tillståndsförfarande som stadgas i denna paragraf.

117 §

Om kommunfullmäktige har beslutat att en stadsplan skall göras upp för ett område, skall på området tillämpas vad som i II och IV avdelningen stadgas om stad.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

122 §

Byggande skall i mån av möjlighet ske så att byggnadsplatsens naturenlighet bevaras samt att betydande skönhetsvärden i naturen och speciella naturformationer sparas. När byggandet sker på ett strandområde eller i öppen terräng skall särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadens höjdläge, form, ytmaterial och färgsättning.

Det som byggs i anslutning till tidigare byggnader skall i fråga om placering, storlek, utformning, ytmaterial och färgsättning anpassas till det tidigare byggnadsstättet och det existerande byggnadsbeståndet. Byggnaderna på byggnadsplatsen skall med avseende på miljöbilden utgöra en harmonisk helhet.

123 §

Stadgandena i detta kapitel gäller också glesbebyggelse i stad.

123 a §

Vad i 95 § 2 mom. är stadgat angående omständigheter som skola beaktas när byggnadsplan uppgöres, skall äga motsvarande tillämpning vid uppgörande av strandplan. Därjämte skall särskilt tillses, att det område som skall planläggas är tillräckligt vidsträckt för att en i planeringshänseende ändamålsenlig helhet skall kunna åstadkommas samt att den planerade bebyggelsen och övrig markdisposition anpassar sig till strandlandskapet och till regleringen av markdispositionen inom angränsande områden.

När en strandplan görs upp skall hänsyn tas till vattendragens, terrängens och naturens särdrag samt omsorgen om ett vackert landskap och värden i naturen. Planeområdet skall vara så vidsträckt att en ändamålsenlig planehelhet skapas. Planerat byggande eller annat nyttjande av marken skall anpassas till strandlandskapet och regleringen av markdispositionen på angränsande områden. Uppmärksamhet skall också fästas vid att miljöolägenheter kan undvikas och minskas och det skall ses till att tillräckligt stora sammanhängande områden lämnas obebyggda på strandområdet.

123 b §

Myndighet, som beviljar byggnadslov, skall tillse att nybyggnad icke uppföres på strandområde innan strandplan fastställts, om plan enligt stadgandena i 123 a § 1 mom. bör anses erforderlig.

Utän hinder av vad i 1 mom. är stadgat må uppföras nybyggnad, för vilken beviljats i 5 § 2 mom. avsett tillstånd eller som erfordras för jordbruk, boskapskötsel, fiske, skogsvård eller renskötsel, samt byggnad, som avses i 5 § 3 mom.

123 b §

En myndighet som beviljar byggnadslov skall se till att nybyggnader inte uppföres på ett strandområde innan en strandplan har godkänts, om en sådan plan skall anses behövlig enligt stadgandena i detta kapitel.

Utän hinder av vad som stadgas i 1 mom. kan byggnadslov dock ges för

1) sedvanlig generalplaneenlig fritidsbebyggelse, om så föreskrivs i en generalplan med rättsverkan,

2) uppförande av en byggnad som betjänar jord- och skogsbruk, fiske eller renskötsel, samt

3) uppförande av en ekonomibygnad till en redan existerande bostad eller jordbrukslägenhet.

Gällande lydelse

Uppstår ovisshet om, huruvida strandplan skall uppgöras för visst område, skall i 1 mom. nämnd myndighet, innan byggnadslov beviljas, hänskjuta ärendet till denna del, *i stad till ministeriet för inrikesärendena och i landskommun till länsstyrelsen för avgörande. Ministeriet för inrikesärendena och länsstyrelsen skola även annars upptaga fråga om behovet av strandplan till avgörande, när kommun, byggnadstillsynsmyndighet, regionplaneförbund, lantmäterikontor eller markägare, vars fördel saken kan beröra, anhåller därom eller avgörande i saken skall anses erforderligt med tanke på tillsynen över efterlevnaden av stadgandena i detta kapitel. Anser ministeriet för inrikesärendena eller länsstyrelsen att strandplan bör uppgöras, skall sagda myndighet vid behov samtidigt åtminstone ungefärligen ange gränserna för det område som skall planläggas.*

Innan sådant i 3 mom. avsett beslut, vari uppgörande av strandplan anses erforderligt, utfärdas, skall ministeriet för inrikesärendena eller länsstyrelsen bereda dem, vilkas rätt eller fördel beslutet kan beröra, tillfälle att bli i saken hörda på sätt i fråga om förslag till plan är stadgat i 125 § 1 mom. Anses personlig delgivning vara lämpligare, när parter skola höras, är annat i detta moment avsett förfarande för deras hörande icke av nöden. *Kostnaderna för sådant hörande bestridas med statsmedel, såvida icke särskild orsak föreligger att ålägga kommun eller regionplaneförbund att betala dem.*

Föreslagen lydelse

Uppstår ovisshet om huruvida en strandplan skall göras upp för ett visst område, skall en i 1 mom. avsedd myndighet, innan den beviljar byggnadslov, till denna del föra ärendet till kommunstyrelsen för avgörande. *Kommunstyrelsen kan också annars ta upp frågan om behovet av strandplan för avgörande.*

Innan det meddelas ett beslut där det konstateras att en strandplan behövs, skall de vilkas rätt eller fördel beslutet kan beröra ges tillfälle att bli hörda. Om inte personlig delgivning anses lämpligare, skall hörandet ske på det sätt som stadgas i 125 § 1 mom.

123 c §

Innan uppgörandet av strandplan inleds skall i stad hos ministeriet för inrikesärendena och i landskommun hos länsstyrelsen för godkännande föreslås en kompetent person, som anförtros planläggningen av det i förslaget nämnda området (strandplanläggare). *I beslut om godkännande av planläggare skall även det område, för vilket det berörda planen skall uppgöras, åtminstone ungefärligen angivas, så-*

Innan uppgörandet av en strandplan inleds skall kommunen godkänna det område som skall planläggas. *Kommunen kan vägra godkänna ett område som inte till sin utsträckning uppfyller kraven i 123 a § 3 mom.*

Gällande lydelse

vida det icke tidigare bestämts med stöd av 123 b § 3 mom.

123 d §

Strandplan antages av kommuns fullmäktige. *Beslut härom skall i fråga om stad underställas ministeriet för inrikesärendena och i fråga om landskommun länsstyrelsen för fastställelse.*

Markägare har rätt att utan dröjsmål få strandplan godkänd och fastställd, då planen är uppgjord på sätt som i denna lag stadgas. *Plan må likväl lämnas utan godkännande eller fastställelse, såframt fråga är om skapande av ovan i 4 § avsedd tätbebyggelse.*

Har kommunen åtagit sig uppgörandet av plan och avtal icke träffats om erläggande av kostnaderna härför, skall den myndighet, som fastställer planen i fastställelsebeslutet bestämma de grunder, enligt vilka kostnaderna skola fördelas mellan markägarna. Dessa grunder böra stå skäligt förhållande till den nytta planen medför för markägarna. Ha i planen sådana allmänna områden anvisats, som avses i 123 a § 4 mom., skall på kommun, eller ifall område bör anses ha anvisats för statens ändamål, på staten tillämpas vad ovan är stadgat om markägare. *Här avsedda nödiga kostnader skola fördelas och debiteras enligt den fördelningsgrund som bestämts i förnämnda, av kommunens styrelse fattade beslut, och de må indrivnas i den ordning som är stadgad för indrivning av skatter och avgifter i utsökningsväg.*

123 f §

Markägare eller annan rättsinnehavare äger icke rätt till ersättning för överlåtelse av nyttjanderätt i fråga om byggnadsplats, som han överlätit sedan strandplan fastställts, såvida icke rätt till dylik ersättning uttryckligen förbehållits honom i överlåtelsehandlingen.

Föreslagen lydelse

123 d §

En strandplan godkänns av *kommunfullmäktige*.

En markägare har rätt att utan dröjsmål få en strandplan godkänd, om den är uppgjord på det sätt som stadgas i denna lag och det inte är fråga om skapande av sådan tätbebyggelse som avses i 4 §. Strandplaneringen och behandlingen av planen kan dock skjutas upp, om kommunen har beslutat eller beslutar göra upp en sådan generalplan med rättsverkan som omfattar strandområdet. Om generalplanen inte har antagits inom fem år från det att beslutet om att skjuta upp strandplanläggningen fattades, skall frågan om godkännande av strandplanen dock tas till behandling.

Om kommunen har åtagit sig att göra upp strandplanen och avtal inte har ingåtts om betalning av de kostnader planeringen medför, kan i beslutet om godkännande av planen bestämmas de grunder enligt vilka kostnaderna skall delas mellan markägarna. Grunderna skall stå i skäligt förhållande till den nytta planen medför för markägarna. Har i planen anvisats sådana allmänna områden som avses i 123 a § 4 mom., skall på kommunen eller, ifall området skall anses ha blivit anvisat för statens ändamål, på staten tillämpas vad som ovan stadgas om markägare. De kostnader som här avses får drivas in i den ordning som stadgas för indrivning av offentliga fordringar i utsökningsväg.

En markägare eller *en* annan rättsinnehavare har inte rätt till ersättning för överlåtelse av nyttjanderätt i fråga om byggnadsplats som han överlätit sedan strandplanen har godkänts, om inte rätt till sådan ersättning uttryckligen nämns i överlåtelsehandlingen.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

124 a §

Har uppgörande eller ändring av en generalplan anhängiggjorts, kan miljöministeriet eller länsstyrelsen, beroende på vilkendera myndigheten kommunalfullmäktiges beslut om antagande av planen skall underställas enligt 29 § 3 mom., utfärda åtgärdsförbud för området för högst fem år åt gången. Har miljöministeriet eller länsstyrelsen inte fastställt en generalplan helt eller delvis, kan ministeriet respektive länsstyrelsen utfärda åtgärdsförbud för området för högst fem år åt gången.

När en generalplan med rättsverkan skall göras upp eller ändras för ett område, kan kommunen utfärda ett byggnadsförbud för området att gälla medan planläggningsarbetet pågår, dock högst fem år. Om planläggningen då inte är slutförd, kan kommunen förlänga tiden med högst fem år. När en sådan generalplan eller en ändring av den har antagits för ett område, råder likaså åtgärdsförbud på området tills beslutet om antagande har vunnit laga kraft.

126 §

I denna lag avsedda planer och parcelleringsprojekt böra grunda sig på behörig karta.

126 §

Länsstyrelsen kan förbjuda att en annan i denna lag avsedd plan än en regionplan träder i kraft till den del som

1) planen inte tar hänsyn till ett sådant riksomfattande markdispositions mål som avses i 1 a § och som staten skall förverkliga eller annars anses svara för eller planen uppenbarligen skulle förhindra att målet förverkligas,

2) planen skulle leda till att de centrala principerna för de lösningar som omfattats i regionplanen inte iakttas, och den samkommun som svarar för regionplaneringen har gjort framställning om förbud mot att planen träder i kraft, eller

3) planlösningen med avseende på läget, markdispositionen på kringliggande områden eller andra motsvarande omständigheter är sådan att den, om den förverkligas, uppenbarligen äventyrar deras hälsa och säkerhet vilkas boende, arbete eller övriga förhållanden den påverkar.

Beslut att förbjuda verkställigheten av planen skall utan dröjsmål föras till miljöministeriet, som skall behandla saken och avgöra om förbudet skall förbli i kraft antingen helt eller till en del på de grunder som stadgas i denna paragraf. På det område som berörs av förbudet gäller byggnadsförbud samt förbud mot åtgärder som stadgas i 124 a §, från vilket inte får medges undantag. När ett beslut om förbud som gäller verkställigheten av en plan vunnit laga kraft, förfaller till denna del kommunens beslut om att anta planen samt de byggnads- och åtgärdsförbud som stadgas i denna paragraf.

Vad som stadgas i 1 mom. gäller inte en stads-, byggnads- eller strandplan som följer en generalplan med rättsverkan.

Gällande lydelse

I plan och byggnadsordning kan, då de fastställs, göras justerande rättelser. Med samtycke av kommunstyrelsen kan dessutom smärre ändringar göras i general-, stads- eller byggnadsplan som skall fastställas samt med samtycke av regionplansförbundets förbundsstyrelse i regionplan som skall fastställas. Över ändring skall höras de vilkas rätt eller fördel direkt berörs av ändringen.

Beslut, varigenom plan eller byggnadsordning antagits, må även till någon del lämnas utan fastställelse.

132 §

Länsstyrelsen och, i de kommuner som anges genom förordning, miljöministeriet får medge undantag från stadganden, påbud, förbud och andra inskränkningar som gäller byggande och som stadgas i denna lag eller har utfärdats med stöd av den, om detta inte befinnas medföra betydande olägenhet för genomförande av planläggningen eller för annan reglering av bosättningen. Över ansökan om undantag skall även grannarna ges tillfälle att bli hörda, om det är uppenbart att ansökan berör deras fördel. Från byggnadsinskränkning, som grundar sig på 42 § 1 mom. eller 100 § 1 mom. eller på bestämmelser i en byggnadsordning, får undantag likväl inte medges i fråga om byggnaders höjd, antalet helt ovan jord belägna våningar eller tillåten våningsyta, om kommunen motsätter sig detta.

Kommunen får under de förutsättningar som nämns i 1 mom. medge i momentet åsyftade undantag då det inte är fråga om

1) byggande på ett strandområde som avses i 123 a § 1 mom.,

2) byggande som strider mot en fastställd region- eller generalplan,

3) avvikelser från byggnadsrätt som har anvisats i en stads-, byggnads- eller strandplan eller avvikelser från planbestämmelser om skydd av enskild byggnad, eller

4) avvikelser från byggnadsförbud som avses i 42 § 2 mom. 5 punkten, 100 § 2 mom. 3 punkten eller 143 § 7 mom.

Då byggande förutsätter undantag enligt 1

Föreslagen lydelse

Om förfarandet som iakttas vid utfärdande av verkställighetsförbud stadgas närmare genom förordning.

127 §

När en regionplan fastställs, kan justerande rättelser göras i den. I en regionplan som skall fastställas kan dessutom göras smärre ändringar, om förbundsstyrelsen för den samkommun som svarar för regionplaneringen samtycker till detta. De vilkas rätt eller fördel omedelbart berörs av ändringen skall höras med anledning av ändringen.

Ett beslut genom vilket en regionplan har antagits kan också till en del lämnas utan fastställelse.

132 §

Kommunen kan av särskilda skäl i enskilda fall med iakttagande av 2 och 3 mom. medge undantag från stadganden och bestämmelser som reglerar villkoren för byggande och som ingår i denna lag eller har utfärdats med stöd av den, om detta inte försvårar genomförandet av en regionplan eller en generalplan med rättsverkan.

Kommunen kan medge undantag från stadgandet om tätbebyggelse i 5 § 1 mom., om inte 2 och 3 mom. i nämnda lagrum blir tillämpliga och undantaget inte medför avsevärd olägenhet för planläggningen av området eller ordnandet av samhällsteknisk service. Vid bedömningen av frågan skall hänsyn också tas till stadgandet i 6 § 1 mom. om skapande av olämplig tätbebyggelse.

Kommunen kan medge undantag från stadgan-

Gällande lydelse

mom. kan länsstyrelsen eller miljöministeriet oberoende av 2 mom. behandla ärendet i sin helhet.

Byggnadsnämnden får under de förutsättningar och med de begränsningar som nämns i 1 mom. bevilja byggnadslov då det är fråga om avvikelse från förbud som avses i 42 § 2 mom. 1 eller 2 punkten och sökanden äger hela kvarteret eller då det är fråga om mindre avvikelse från andra stadganden, påbud, förbud eller andra inskränkningar som gäller uppförande av nybyggnad eller då det är fråga om uppförande av tillfällig nybyggnad för en tid av högst fem år. Detsamma gäller i 42 § 2 mom. 3 punkten eller i 100 § 2 mom. 1 punkten nämnda fall, dock med beaktande av 5 §. Såsom tillfällig anses en nybyggnad som med beaktande av struktion, värde och användningssyfte skall anses vara avsedd att stå kvar högst nämnda tid.

Innan byggnadslov beviljas i ett fall som avses i 4 mom. skall på byggnadsplatsen förrättas syn, om det är uppenbart att byggnadslovet berör någon grannes fördel.

Angående vem som bör anses såsom granne gäller på motsvarande sätt vad i 5 § 4 mom. är stadgat.

Ett undantag som avses i 1 och 2 mom. får inte beviljas, om det sannolikt medför betydande skadliga miljökonsekvenser.

132 a §

Skall granne i enlighet med 5 § 2 mom. eller 132 § 1 mom. höras med anledning av ansökan om undantagstillstånd, skall meddelande om ansökan på åtgärd av kommunen tillställas grannen och honom samtidigt beredas tillfälle att

Föreslagen lydelse

det om strandplanering i 123 a § 1 mom., om det i generalplanen eller annars visas att tillräckligt stora sammanhängande strandområden lämnas obebyggda på området och byggandet inte äventyrar en jämlik behandling av markägarna. Dessutom skall det ses till att undantaget inte avsevärt försvårar en reglering av markdispositionen på strandområdet genom generalplanering eller strandplan.

Länsstyrelsen avgör enskilda markägares ansökningar om sådana undantag från planerliga byggnadsinskränkningar som avses i 58 § 1 mom., 70 § 4 mom. och 110 § 4 mom. Undantag kan medges endast om en sådan planlösning som kommunen eller staten skall svara för inte kan anses aktuell och rättsliga förutsättningar anses föreligga för ändring eller upphävande av planen.

Undantag enligt 1—3 mom. får dock inte medges, om undantaget skulle innebära att det sedvanliga nyttjandet av marken på området väsentligt ändras eller projektet sannolikt skulle ha avsevärda skadliga miljökonsekvenser.

Om hörande av grannar och berörda myndigheter i samband med behandlingen av ett undantag enligt denna paragraf stadgas genom förordning. Den som ansöker om undantagstillstånd svarar för de kostnader som hörandet medför för kommunen. Kostnaderna får drivas in av sökanden i den ordning som stadgas för indrivning av offentliga fordringar i utökningsväg.

132 a §

Byggnadslov kan också beviljas trots rådande byggnadsförbud, om ett undantag som avses i 132 § inte behövs för byggandet och byggandet inte försvårar planläggningen eller fastighetsbildningen på området.

Gällande lydelse

framställa skriftlig anmärkning, på sätt genom förordning närmare stadgas.

Kommuns kostnader för delgivning av ansökan om undantagstillstånd erläggas i förskott av kommunens medel och får indrivnas hos sökanden av tillståndet i den ordning som angående utsökning av offentliga fordringar är stadgad.

137 a §

Miljöministeriet kan i ärenden som nämns i 123 b § 3 mom., 123 c § 2 mom. och 123 d § 1 mom. överföra sina befogenheter på länsstyrelsen.

Är kommuns planläggningsväsen tillräckligt utvecklat, kan ministeriet även, i enlighet med vad genom förordning närmare stadgas, förordna, att ändringar i stads-, byggnads- eller strandplan, vilka ej bör anses väsentliga, icke skola underställas ministeriet eller länsstyrelsen för fastställelse.

Ovan i 1 och 2 mom. avsedda beslut av ministeriet utfärdas för bestämd tid eller tills vidare och kan återkallas, då skäl därtill anses föreligga.

137 b §

Vad som stadgas om en fastställd stads-, byggnads- eller strandplan gäller på motsvarande sätt också en godkänd plan eller ändringar i den, om beslutet inte skall underställas.

Föreslagen lydelse

I ett byggnadslov kan tillåtas till sin betydelse ringa avvikelser från byggnadsinskränkningar i en generalplan eller i en stads-, byggnads- eller strandplan eller från tekniska eller motsvarande krav som gäller byggandet, om detta främjar ett miljöanpassat byggande och avvikelserna inte innebär att väsentliga krav på planeringen av byggnader åsidosätts eller grannarnas ställning påverkas på ett betydande sätt.

Byggnadslov kan under de förutsättningar som stadgas i 2 mom., utan hinder av stads- eller byggnadsplan, för högst fem år beviljas för en sådan tillfällig nybyggnad som inte på ett betydande sätt påverkar markanvändningen eller miljön. Såsom tillfällig anses en nybyggnad som med beaktande av byggnadssätt, användnings- syfte och värde skall anses vara avsedd att stå kvar högst fem år.

(upphävs)

137 b §

Vad som i denna lag eller i annan lag eller i förordning stadgas om fastställd stads-, byggnads- eller strandplan gäller på motsvarande sätt en stads-, byggnads- eller strandplan som kommunen har antagit eller godkänt. Det som i annan lag eller förordning stadgas om en fastställd generalplan gäller på motsvarande sätt en generalplan med rättsverkan som avses i denna lag.

En kommun kan i den ordning som stadgas om uppgörandet av en generalplan besluta, att angående en tidigare antagen eller fastställd gene-

Gällande lydelse

137 d §

Vad i denna lag eller med stöd av den utfärdade stadganden och bestämmelser är stadgat eller föreskrivet om magistrat eller ordningsrätt gäller byggnadsnämnd.

138 §

Beslut av byggnadsnämnden som meddelats enligt denna lag eller med stöd av den utfärdade stadganden eller bestämmelser samt stadsstyrelsens beslut om godkännande av tomtindelning och beslut av en kommunal myndighet om upplåtelse till allmänt begagnande av gata eller byggnadsplaneväg får överklagas hos länsrätten. Besvärstiden är 14 dagar från delfäendet.

138 a §

Besvär över sådana beslut om stads-, byggnads- eller strandplan som inte skall underställas samt över sådana beslut om generalplan, som inte underställs, anförs hos den myndighet hos vilken besvär över motsvarande planebeslut anförs i det fall att planen underställs. Besvär över beslut om byggnadsordningar anförs hos den myndighet hos vilken beslut om planer överklagas. I övrigt skall vid sökande av ändring iakttagas kommunallagen (953/76).

Ändring i beslut som en kommunal myndighet har fattat med stöd av 5 a § och 132 § 2 mom. söks genom besvär hos miljöministeriet eller länsstyrelsen enligt vad som stadgas om deras befogenheter i undantagslovsärenden. I övrigt skall då ändring sökas lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden (154/50) iakttagas.

Besvär över en stadsplan, en byggnadsplan eller en i 29 § 4 mom. nämnd generalplan som med tanke på bostadsbyggande eller annars av

Föreslagen lydelse

ralplan gäller vad som i denna lag stadgas om en generalplan med rättsverkan.

(upphävs)

138 §

Beslut som byggnadsnämnden har meddelat enligt denna lag eller med stöd av den utfärdade stadganden eller bestämmelser, beslut om undantagstillstånd enligt 132 § 1—3 mom. samt beslut om godkännande av tomtindelning och upplåtelse till allmänt begagnande av gata eller byggnadsplaneväg får överklagas hos länsrätten. Besvärstiden är 14 dagar från delfäendet. När besvär anförs över undantagstillstånd är besvärstiden dock 30 dagar.

I ett beslut som kommunen har meddelat med stöd av 132 § 1—3 mom. har länsstyrelsen rätt att söka ändring på den grunden att det projekt som undantaget gäller skulle innebära att ett riksomfattande markdispositions mål enligt 1 a § åsidosätts eller att förverkligandet av det förhindras. Detsamma gäller när kommunen har beviljat sådant undantagstillstånd trots att lagstadgade förutsättningarna i övrigt saknats.

(upphävs)

Gällande lydelse

samhälleliga orsaker skall anses vara betydelsefull behandlas såsom brådskande.

Ändring i sådana beslut av kommunstyrelsen som gäller godkännande av gaturitningar eller ritningar över byggnadsplanevägar samt beslut som gäller åtgärdsstillstånd enligt 124 a § söks genom besvär hos länsstyrelsen. I övrigt skall vid sökande av ändring iakttas kommunallagen.

139 §

Besvär över länsrättens beslut samt över länsstyrelsens beslut i underställnings- eller besvärshandlingarna anföras hos högsta förvaltningsdomstolen och besvär över länsstyrelsens beslut i andra ärenden hos miljöministeriet. Besvärstiden är 30 dagar från delfäendet, om inte något annat stadgas.

I beslut som miljöministeriet fattat med stöd av 1 mom. får ändring sökas genom besvär hos högsta förvaltningsdomstolen i enlighet med lagen om ändringsökande i förvaltningsärenden (154/50). Till ministeriets beslut i ärenden som nämns i denna paragraf skall fogas besvärsumervisning.

I ett beslut av miljöministeriet eller länsstyrelsen, genom vilket besvär över en stads- eller byggnadsplan på ett generalplaneområde som avses i 29 § 4 mom. har förkastat, får ändring inte sökas genom besvär till den del markanvändningen på området har avgjorts i generalplanen.

143 §

Befinnes godkännande av byggnadsordning, stads- eller byggnadsplan eller tomtindelning eller ändring av dem, av fastställd generalplan eller, om viktigt allmänt intresse det kräver, av strandplan vara påkallad, må ministeriet för inrikesärendena förelägga viss tid, inom vilken beslut därom skall fattas och, med undantag för tomtindelning, underställas för fastställelse. Iakttages föreläggandet icke, må ministeriet vidtaga åtgärder för kommunens förpliktande därtill genom föreläggande av vite.

Uppfyller kommun icke sin i 28 eller 119 § stadgade skyldighet att uppgöra och godkänna generalplan, må ministeriet för inrikesärendena förelägga kommunen viss tid, inom vilken beslut

Föreslagen lydelse

139 §

Ändring i andra beslut av kommunala myndigheter än de som avses i 138 § söks på det sätt som stadgas i kommunallagen. Besvär över beslut som gäller antagandet av en regionplan skall dock anföras hos miljöministeriet.

Om kommunens beslut gäller antagandet eller godkännandet av en plan kan beslutet med anledning av besvär upphävas också endast med avseende på den del av planeområdet som besvaren kan anses gälla.

En markägare har rätt att söka ändring med anledning av miljöministeriets beslut enligt 126 §, om ett förbud som grundar sig på nämnda paragraf gäller en strandplan som inte skapar tätbebyggelse enligt 4 §.

Besvär över kommunens beslut som gäller antagande eller godkännande av en plan kan avgöras först när ett förbud mot att planen träder i kraft, som stadgas i 126 §, har avgjorts och vunnit laga kraft.

143 §

Om en stads- eller byggnadsplan eller avsaknaden av en sådan vållar betydande olägenhet för ordnandet av markdispositionen i kommunen, kan miljöministeriet sätta ut en tid inom vilken ett beslut om att anta eller ändra en plan skall fattas. Detsamma gäller på motsvarande sätt generalplan med rättsverkan, byggnadsordning och tomtindelning.

Om inte den samkommun som svarar för regionplaneringen uppfyller sin i denna lag stadgade skyldighet att göra upp en regionplan, kan miljöministeriet sätta ut en tid inom vilken ett

Gällande lydelse

därom skall fattas. Iakttages föreläggandet icke, lämpas vad i 1 mom. är stadgat.

I den ordning i 1 mom. är stadgat må kommun även åläggas att underställa generalplanen för fastställelse, om avsaknaden av rättsverkningar av generalplanen kan anses föranleda ansenlig olägenhet för genomförandet av planläggningen eller för annan reglering av användningen av områdena i kommunen, såsom för avsättandet av områden för boende, industri eller rekreationsändamål eller för ordnandet av trafiken eller vattenförsörjningen.

Vad i 1 mom. är stadgat, äger motsvarande tillämpning, om regionplane förbund icke vidtager åtgärder för uppgörande av regionplan eller för företagande av nödiga ändringar däri.

Då ministeriet för inrikesärendena med stöd av 1, 2 eller 3 mom. utfärdat bestämmelse om uppgörande eller ändring av plan eller ålagt kommun att underställa generalplan för fastställelse, gäller på område som avses i bestämmelsen byggnadsförbud och i 124 a § avsett åtgärdsförbud.

Föreslagen lydelse

beslut om att anta eller ändra en regionplan skall fattas och underställas för fastställelse.

(3 mom. upphävs)

(5 mom. upphävs)

När miljöministeriet med stöd av 1 mom. har bestämt att en plan skall göras upp eller ändras, råder på ifrågavarande område byggnadsförbud och åtgärdsförbud enligt 124 a §.

Denna lag träder i kraft den 199 .

I underställnings- och besvärärendena som är anhängiga vid miljöministeriet eller länsstyrelserna när denna lag träder i kraft skall tillämpas de stadganden som gäller vid ikraftträdandet av denna lag.

Angående generalplaner som antagits och fastställts med stöd av en tidigare lag skall iakttas de stadganden om generalplaner som gäller när denna lag träder i kraft.

En generalplan kan på det sätt som stadgas i denna lag antas med rättsverkan också när i samband med ett tillfälle att avge yttrande enligt 125 § 2 mom., som ordnats innan lagen trätt i kraft, meddelats att planen underställs för fastställelse.

Kommunens rätt att skjuta upp behandlingen och godkännandet av en strandplan som avses i 123 d § 2 mom. gäller inte strandplaner som innan denna lag träder i kraft och i behörig ordning har gjorts upp och givits in för att behandlas av kommunen.

Ett förbud som när denna lag träder i kraft gäller med stöd av vad som i lagens 32, 42 och 100 §§ samt 124 a § stadgas, kan utan hinder av

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

*stadgandena om dess maximilängd förlängas
med högst fem år från ikraftträdandet av lagen.*
