

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

1999

Julkaistu Helsingissä 12 päivänä helmikuuta 1999

N:o 132—155

SISÄLLYS

N:o	Sivu
132	Maankäyttö- ja rakennuslaki 411
133	Laki yleisistä teistä annetun lain 10 §:n muuttamisesta 459
134	Laki maa-aineslain muuttamisesta 460
135	Laki kemikaalilain 31 §:n muuttamisesta 461
136	Laki vesilain muuttamisesta 462
137	Laki metsälain 2 ja 25 §:n muuttamisesta 463
138	Laki sähkömarkkinalain 20 §:n muuttamisesta 464
139	Laki telemarkkinalain 31 ja 33 §:n muuttamisesta 465
140	Laki etuostolain 5 §:n muuttamisesta 466
141	Laki terveydensuojelulain muuttamisesta 467
142	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 31 ja 97 §:n muuttamisesta 468
143	Laki yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta 469
144	Laki luonnonsuojelulain 34 ja 36 §:n muuttamisesta 470
145	Laki saariston kehityksen edistämisestä annetun lain 8 §:n muuttamisesta 471
146	Laki yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista annetun lain 7 ja 9 §:n muuttamisesta 472
147	Laki jätelain 20 §:n muuttamisesta 473
148	Laki eräistä vesitilujärjestelyistä annetun lain 10 §:n muuttamisesta 474
149	Laki oikeudesta entiseen tiealueeseen annetun lain 1 §:n muuttamisesta 475
150	Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 1 §:n 2 ja 4 momentin kumoamisesta 476
151	Laki rakennussuojelulain 3 §:n muuttamisesta 477
152	Laki ulkoilulain 13 §:n muuttamisesta 478
153	Laki tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain 7 §:n muuttamisesta 479
154	Laki rikoslain 48 luvun 1 ja 6 §:n muuttamisesta 480
155	Laki pienten erillisten alueiden siirtämisestä kunnasta toiseen kuntaan annetun lain 2 §:n muuttamisesta 481

N:o 132

Maankäyttö- ja rakennuslaki

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Lain yleinen tavoite

Tämän lain tavoitteena on järjestää aluei-

den käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä.

Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin

Neuvoston direktiivi rakennusalan tuotteita koskevan jäsenvaltioiden lainsäädännön lähentämisestä (89/106/ETY)

HE 101/1998
YmVM 6/1998
EV 248/1998

tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

2 §

Lain soveltamisala

Alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on noudatettava tämän lain säännöksiä, jollei erikseen toisin säädetä.

Tarkempia säännöksiä ja määräyksiä alueiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä voidaan antaa asetuksella, ministeriön päätöksellä ja kunnan rakennusjärjestyksellä siten kuin jäljempänä säädetään.

Tässä laissa ja sen nojalla säädetään ja määrätään myös rakennusalan tuotteita koskevan jäsenvaltioiden lainsäädännön lähentämisestä annetussa neuvoston direktiivissä 89/106/ETY, jäljempänä rakennustuotedirektiivi, tarkoitetuista rakennusta ja muuta rakennuskohdetta koskevista olennaisista vaatimuksista sekä direktiiviin perustuvista rakennustuotteille asetetuista vaatimuksista.

3 §

Vaikutukset muuhun suunnitteluun ja päätöksentekoon

Tämän lain mukaiset alueiden käyttöä koskevat tavoitteet ja suunnitelmat on, siten kuin erikseen säädetään, otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä muun lainsäädännön nojalla ympäristön käytön järjestämisestä.

4 §

Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä

Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen.

Kunnat voivat laatia yhteisen yleiskaavan. Maakuntakaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella.

Valtioneuvosto voi hyväksyä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia valtakunnallisia tavoitteita.

5 §

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhuksen ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;

2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;

3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;

4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;

5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;

6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;

7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;

8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;

9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä;

10) palvelujen saatavuutta; sekä

11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Edellä 1 momentissa säädettyjä tavoitteita toteuttavista kaavojen sisältövaatimuksista säädetään kunkin kaavamuodon osalta jäljempänä tässä laissa.

6 §

Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään.

Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.

7 §

Kaavoituskatsaus

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitos-
sa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tu-
levista kaava-asioista, jotka eivät ole merki-
tykseltään vähäisiä (*kaavoituskatsaus*). Siinä
selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden
käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja
muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta
kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisäl-
töön ja toteuttamiseen.

Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen
tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

8 §

Kehittämiskeskustelu

Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen
kesken käydään vähintään kerran vuodessa
kehittämiskeskustelu, jossa käsitellään kun-
nan alueiden käytön suunnitteluun ja sen
kehittämiseen, vireillä oleviin ja lähiaikoina
vireille tuleviin merkittäviin kaava-asioihin
sekä kunnan ja alueellisen ympäristökeskuk-
sen yhteistyöhön liittyviä kysymyksiä.

9 §

*Vaikutusten selvittäminen kaavaa
laadittaessa*

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuk-
siin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on
tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitel-
man toteuttamisen ympäristövaikutukset,
mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosi-
aaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Sel-
vitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla
kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia
vaikutuksia.

10 §

Kaavan laatijan pätevyys

Kaavan laatijan tulee olla pätevä tehtä-
vään. Pätevyydestä säädetään tarkemmin
asetuksella.

11 §

Maankäyttösopimukset

Kunnan tekemät kaavoitukseen ja kaavojen
toteuttamiseen liittyvät sopimukset eivät syr-
jäytä kaavoitukselle tässä laissa asetettuja
tavoitteita tai sisältövaatimuksia.

Maankäyttösopimuksista on tiedotettava
kaavoituskatsauksessa ja kaavan laatimisen
yhteydessä.

12 §

Rakentamisen ohjauksen tavoitteet

Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on
edistää:

1) hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan,
terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä
sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapai-
noisen elinympäristön aikaansaamista;

2) rakentamista, joka perustuu elinka-
riominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudelli-
siin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin
sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin
ratkaisuihin; sekä

3) rakennetun ympäristön ja rakennuskan-
nan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja
kunnossapitoa.

13 §

Suomen rakentamismääräyskokoelma

Asianomainen ministeriö antaa tätä lakia
täydentäviä rakentamista koskevia teknisiä
ja näitä vastaavia yleisiä määräyksiä ja oh-
jeita, jotka julkaistaan Suomen rakentamis-
määräyskokoelmassa. Ministeriö myös huo-
lehtii valtion viranomaisten antamien raken-
tamista koskevien määräysten yhteensoviti-
misestä. Määräyskokoelmaan voidaan ottaa
myös muun lainsäädännön nojalla annettuja
rakentamista koskevia määräyksiä.

Rakentamismääräyskokoelman määräykset
ovat velvoittavia. Ohjeet sen sijaan eivät ole
velvoittavia, vaan muitakin kuin niissä esi-
tetyjä ratkaisuja voidaan käyttää, jos ne
täyttävät rakentamiselle asetetut vaatimukset.

Rakentamismääräyskokoelman määräykset
koskevat uuden rakennuksen rakentamista.
Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä mää-
räyksiä sovelletaan, jollei määräyksissä ni-
menomaisesti määrätä toisin, vain siltä osin

kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät.

14 §

Rakennusjärjestys

Kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

15 §

Rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Rakennusjärjestyksen laatimisesta säädetään tarkemmin asetuksella.

16 §

Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toi-

menpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella säädetään 137 §:ssä.

Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään 72 §:ssä.

2 luku

Viranomaiset

17 §

Asianomaisen ministeriön tehtävät

Asianomaiselle ministeriölle kuuluu alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen yleinen kehittäminen ja ohjaus. Asianomainen ministeriö edistää, ohjaa ja valvoo maakuntakaavoitusta.

Asianomaiselle ministeriölle kuuluvat myös rakennustuotedirektiivissä jäsenvaltioille asetetut toimintavelvoitteet.

Asianomaisella ministeriöllä tarkoitetaan tässä laissa ympäristöministeriötä, jollei asetuksella toisin säädetä.

18 §

Alueellisen ympäristökeskuksen tehtävät

Alueellinen ympäristökeskus edistää ja ohjaa kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä.

Alueellisen ympäristökeskuksen on erityisesti valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, muut alueiden käyttöä ja rakentamista koskevat tavoitteet sekä kaavoitusasioiden ja rakennustoimen hoitoa koskevat säännökset siten kuin tässä laissa säädetään. Lisäksi alueellinen ympäristökeskus huolehtii sille ympäristöhallinnosta annetun lain (55/1995) 4 §:n mukaan kuuluvista tehtävistä.

19 §

Maakunnan liiton tehtävät

Maakunnan liiton tehtävänä on maakunnan suunnittelu.

20 §

Kunnan tehtävät

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

Kunnassa, jonka asukasluku on yli 6 000, tulee olla *kaavoittaja*, jolla on kunnan kaavoitustehtävien hoidon edellyttämä pätevyys. Kaavoittaja voi myös olla kuntien yhteinen tai kunta voi antaa tehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan tai kuntayhtymän palveluksessa olevan kaavoittajan hoitavaksi.

Asianomainen ministeriö voi erityisestä syystä myöntää määräajaksi kunnalle poikkeuksen 2 momentissa säädetyn veloitteen täyttämisestä.

21 §

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus.

Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa tulee olla *rakennustarkastaja*. Jos tehtävien hoitamisen kannalta on tarkoituksenmukaista, kunnilla voi olla yhteinen

rakennustarkastaja. Kunta voi myös antaa rakennusvalvontatehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan viranhaltijan hoidettavaksi.

Rakennustarkastajalta vaadittavasta kelpoisuudesta säädetään tarkemmin asetuksella.

Rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan siirtämiseen sovelletaan, mitä kuntalaissa (365/1995) säädetään. Hallintopakkoa ja oikeisuvaatimusta koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.

3 luku

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

22 §

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

1) aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;

2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai

3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyYTEEN, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita annettaessa on otettava huomioon tämän lain yleiset tavoitteet ja 5 §:ssä säädettyt alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.

23 §

Tavoitteiden valmistelu

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden valmistelusta huolehtii asianomainen ministeriö yhteistyössä niiden muiden ministeriöiden, maakuntien liittojen ja muiden viranomaisten ja tahojen kanssa, joita asia koskee. Tavoitteiden valmistelun on perustuttava eri tahojen vuorovaikutukseen.

24 §

Tavoitteiden toteuttaminen ja huomioon ottaminen

Valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta.

Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

4 luku

Maakunnan suunnittelu

25 §

Maakunnan suunnittelun tehtävät

Maakunnan suunnitteluun kuuluvat maakuntasuunnitelma, muuta alueiden käytön suunnittelua ohjaava maakuntakaava ja alueellinen kehittämissuunnitelma. Alueellisesta kehittämissuunnitelmasta säädetään erikseen.

Maakunnan suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset tavoitteet sovittaen ne yhteen alueiden käyttöön liittyvien maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa.

Maakuntasuunnitelmassa osoitetaan maakunnan tavoiteltu kehitys.

Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen.

26 §

Maakunnan liitto

Maakuntakaavan laatimisesta ja muusta maakunnan suunnittelusta huolehtii kuntayh-

tymä (*maakunnan liitto*), jossa alueen kuntien on oltava jäseninä.

Maakuntajaosta säädetään erikseen.

27 §

Maakuntakaavan laatiminen

Maakunnan liiton tulee huolehtia tarpeellisesta maakuntakaavan laatimisesta, kaavan pitämisestä ajan tasalla ja sen kehittämisestä.

Maakuntakaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain. Laadittaessa maakuntakaava osa-alueittain tulee kaavan valmistelua ohjaamaan asettaa maakunnan liiton toimielin, jossa on asianomaisten kuntien ehdottamia jäseniä.

28 §

Maakuntakaavan sisältövaatimukset

Maakuntakaavaa laadittaessa on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota maakunnan oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin. Kaava on mahdollisuuksien mukaan yhteen sovitettava maakuntakaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maakuntakaavoituksen kanssa.

Luonnonsuojelulain (1096/1996) 7 ja 77 §:ssä tarkoitettujen luonnonsuojeluohjelmien ja -päätösten sekä 32 §:ssä tarkoitettua maisema-aluetta koskevien perustamispäätösten tulee olla ohjeena kaavaa laadittaessa.

Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota:

1) maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen;

2) alueiden käytön ekologiseen kestävyys-

3) ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelyihin;

4) vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväan käyttöön;

5) maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin;

6) maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen; sekä

7) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyteen.

Kaavaa laadittaessa on myös pidettävä sil-

mällä alueiden käytön taloudellisuutta ja sitä, ettei maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle aiheudu kohtuutonta haittaa. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä, kenen toteutettavaksi kaava ja sen edellyttämät toimenpiteet kuuluvat.

Edellä tässä pykälässä mainitut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin maakuntakaavan tehtävä yleispiirteisenä kaavana edellyttää.

29 §

Maakuntakaavan esitystapa

Maakuntakaava esitetään kartalla. Kaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset.

Maakuntakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

30 §

Maakuntakaavamääräykset

Maakuntakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan maakuntakaava-aluetta suunniteltaessa tai rakennettaessa (*maakuntakaavamääräykset*).

Jos jotakin aluetta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, maakuntakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*).

31 §

Maakuntakaavan hyväksyminen ja vahvistaminen

Maakuntakaavan hyväksyy maakunnan liiton ylin päättävä toimielin. Hyväksytty maakuntakaava saatetaan asianomaisen ministeriön vahvistettavaksi.

Asianomaisen ministeriön tulee hankkia

maakuntakaavasta niiden muiden ministeriöiden lausunnot, joita asia koskee.

Asianomaisen ministeriön on jätettävä kaava kokonaan tai osittain vahvistamatta, jollei kaava täytä sille 28 §:ssä asetettuja sisältövaatimuksia tai jos päätös muutoin on lainvastainen. Muussa tapauksessa päätös on vahvistettava.

Jos ministeriöiden kannat oleellisilta osin ovat eriävät, asianomaisen ministeriön on siirrettävä asia valtioneuvoston yleisistunnossa ratkaistavaksi.

Jollei maakuntakaavaa ole saatettu vahvistettavaksi vuoden kuluessa sen hyväksymisestä, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

Maakuntakaavaan voidaan vahvistettaessa tehdä oikaisunluonteisia korjauksia ja maakunnan liiton suostumuksella vähäisiä muutoksia. Muutosten johdosta on kuultava niitä, joiden etua tai oikeutta muutos välittömästi koskee.

32 §

Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

33 §

Rakentamisrajoitus

Maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa rakentamista koskeva rajoitus. Rakentamisrajoituksen aluetta voidaan kaavassa erityisellä määräyksellä laajentaa tai supistaa.

Alueella, jolla rakentamisrajoitus on voimassa, ei lupaa rakennuksen rakentamiseen saa myöntää siten, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos maakuntakaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (*ehdollinen rakentamisrajoitus*). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa maakuntakaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty maakuntakaavan toteuttamista varten. Jos maakuntakaavan aluevaraus pääasiallisesti vastaa rakennuslain (370/1958) mukaisen seutukaavan aluevarausta, ei vastaavasti myöskään seutukaavan hyväksymisen jälkeen omistussuhteissa tapahtuneita muutoksia oteta huomioon.

Maakunnan liitto voi, jos se maankäytön järjestämisen turvaamiseksi on tarpeen, kieltää käyttämästä aluetta, jolla kaavaehdotuksen tai hyväksytyyn kaavan mukaan on rakentamisrajoitus, kaavaehdotuksen tai kaavan vastaiseen rakentamiseen (*rakentamisrajoitus*). Rajoitus ei koske jo olevaan asuntoon kuuluvan talusrakennuksen rakentamista eikä maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Rajoitus on voimassa, kunnes maakuntakaava on vahvistettu, kuitenkin enintään kaksi vuotta. Asianomainen ministeriö voi erityisestä syystä pidentää tätä aikaa enintään kahdella vuodela.

34 §

Maan lunastaminen

Lunastamisesta maakuntakaavan toteuttamiseksi säädetään 99 §:ssä.

5 luku

Yleiskaava

35 §

Yleiskaavan tarkoitus

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toi-

mintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella.

Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain.

36 §

Yleiskaavan laatimistarve

Kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla.

37 §

Yleiskaavan hyväksyminen

Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

38 §

Kiellot yleiskaavaa laadittaessa

Kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja 128 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen.

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella ja alueellinen ympäristökeskus kunnan hakemuksesta erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella.

Jos kunta on määrännyt 1 momentissa tarkoitetun rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen, ne ovat voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty yleiskaava tai yleiskaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

39 §

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taoudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

40 §

Yleiskaavan esitystapa

Yleiskaava esitetään kartalla. Kaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset.

Yleiskaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

41 §

Yleiskaavamääräykset

Yleiskaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan yleiskaava-alueella suunniteltaessa tai rakennettaessa taikka muutoin käytettäessä (*yleis-*

kaavamääräykset). Yleiskaavamääräykset voivat muun ohessa koskea maankäytön ja rakentamisen erityistä ohjausta tietyllä alueella sekä haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*).

42 §

Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomais-toimintaan

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

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista.

Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyt yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

43 §

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (*ehdollinen rakentamisrajoitus*). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (*rakentamisrajoitus*). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (*toimenpiderajoitus*).

Yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyksellä kieltää käyttämästä rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden aikana muuhun rakentamiseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (*määräaikainen rakentamisrajoitus*).

Tässä pykälässä säädetyistä rajoituksista johtuvasta lunastus- ja korvausvelvollisuudesta säädetään 101 ja 140 §:ssä.

44 §

Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena

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

45 §

Oikeusvaikutukseton yleiskaava

Yleiskaava voidaan laatia ja hyväksyä myös siten, ettei sillä koko yleiskaavan tai sen osan alueella ole tässä laissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Tällaista yleiskaavaa koskee kuitenkin, mitä 99 §:n 3 momentissa säädetään lunastamisesta.

6 luku

Kuntien yhteinen yleiskaava

46 §

Kuntien yhteinen yleiskaava

Maankäytön yleispiirteiseksi ohjaamiseksi

ja toimintojen yhteen sovittamiseksi kunnat voivat laatia yhteistyönä yleiskaavan (*yhteinen yleiskaava*).

47 §

Yhteisen yleiskaavan laatiminen, hyväksyminen ja vahvistaminen

Kunnat voivat antaa yhteisen yleiskaavan laatimisen ja hyväksymisen maakunnan liiton, tehtävään soveltuvan muun kuntayhtymän tai kuntien muun yhteisen toimielimen tehtäväksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuun toimieliimeen sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään kunnasta.

Oikeusvaikutteinen yhteinen yleiskaava saatetaan asianomaisen ministeriön vahvistettavaksi. Yhteisen yleiskaavan vahvistamiseen sovelletaan, mitä 31 §:ssä säädetään maakuntakaavan vahvistamisesta.

48 §

Maakuntakaavan ja yhteisen yleiskaavan suhde

Maakuntakaava on 32 §:ssä säädetyllä tavalla ohjeena yhteistä yleiskaavaa laadittaessa ja muutettaessa.

Yhteinen yleiskaava voidaan perustellusta syystä laatia sisällöltään 1 momentin säännöksestä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että yhteinen yleiskaava sopeutuu maakuntakaavan kokonaisuuteen ja otettava soveltuvien osin huomioon, mitä 28 §:ssä säädetään maakuntakaavan sisältövaatimuksista.

49 §

Yleiskaavaa koskevien säännösten soveltaminen

Jollei edellä tässä luvussa toisin säädetä, yhteiseen yleiskaavaan sovelletaan, mitä laissa säädetään yleiskaavasta.

7 luku

Asemakaava

50 §

Asemakaavan tarkoitus

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunkija maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

51 §

Asemakaavan laatimistarve

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

52 §

Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien kaavojen osalta johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle.

53 §

Kiellot asemakaavaa laadittaessa

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskieltoalueella maaisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (*toimenpiderajoitus*).

Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskenäisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi

voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Rakennuskielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

54 §

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakunta-kaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

55 §

Asemakaavan esitystapa

Asemakaava esitetään kartalla, jossa osoitetaan:

- 1) asemakaava-alueen rajat (*asemakaava-alue*);
- 2) asemakaavaan sisältyvien eri alueiden rajat;
- 3) ne yleiset tai yksityiset tarkoitukset, joihin maa- tai vesialueet on aiottu käytettäväksi;

4) rakentamisen määrä; sekä
5) rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet.

Asemakaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset.

Asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

56 §

Asemakaava maanalaisia tiloja varten

Jos maankäytön yksityiskohtainen suunnittelu on tarpeellista vain maanalaisten tilojen rakentamista tai muuta käyttöä varten, asemakaava voidaan laatia myös vaiheittain niin, että se käsittää vain maanalaisia alueita. Alueella, jolla asemakaava käsittää vain maanalaisia tiloja, sovelletaan asemakaavoittamatonta aluetta koskevia maanpäällistä maankäyttöä ohjaavia tämän lain tai muiden lakien säännöksiä.

57 §

Asemakaavamääräykset

Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*). Asemakaavamääräykset voivat muun ohessa koskea haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista sekä kaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatuuden kannalta on tarpeen.

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maise- man, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Asemakaavaan voidaan ottaa 2 momentin säännöksen estämättä rakennussuojelulain (60/1985) 2 §:ssä tarkoitetun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset. Oikeudesta korvaukseen tässä tapauksessa on voimassa, mitä rakennussuojelulain 11 §:ssä sekä

12 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään. Korvausvelvollinen on kuitenkin kunta. Kunnalle voidaan myöntää maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista talousarvion rajoissa. Mitä edellä säädetään kunnan korvausvelvollisuudesta, ei koske julkisyhteisöjen omistamia rakennuksia.

58 §

Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Vähittäiskaupan suuryksikkö määritellään 114 §:ssä.

Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uuden rakennuksen rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen. Kunta saa erityisesti syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

59 §

Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

60 §

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpi-

teisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.

Edellä 2 momentissa säädettyä 13 vuoden määräaika voidaan erityisestä syystä asemakaavassa lyhentää tai pidentää. Määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pitempi kuin 20 vuotta.

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

Tarkemmat säännökset asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista annetaan asetuksella.

61 §

Ajanmukaisuuden arvioinnin vaikutukset

Jos asemakaava arvioinnissa todetaan vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

8 luku

Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus

62 §

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

63 §

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

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

64 §

Neuvottelu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Kunta voi neuvotella alueellisen ympäristökeskuksen kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja toteuttamisesta.

Osallisella on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää alueelliselle ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. Jos suunnitelma on ilmeisesti puutteellinen, alueellisen ympäristökeskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi.

Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy.

65 §

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (*muistutus*).

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

Mitä tässä pykälässä säädetään kunnasta, koskee maakuntakaavan osalta maakunnan liittoa.

Kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville säädetään tarkemmin asetuksella.

66 §

Viranomaisneuvottelu

Maakuntakaavaa valmisteltaessa on oltava yhteydessä asianomaiseen ministeriöön ja alueelliseen ympäristökeskukseen. Asianomaisen ministeriön, alueellisen ympäristökeskuksen ja maakunnan liiton kesken on järjestettävä neuvottelu kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten tavoitteiden ja muiden keskeisten tavoitteiden selvittämiseksi.

Valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka muutoin on maankäytön, luonnonarvojen, kulttuuriympäristön tai valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta merkittävä, on oltava yhteydessä alueelliseen ympäristökeskukseen. Alueellisen ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, seudullisten ja muiden keskeisten tavoitteiden selvittämiseksi.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettuun neuvotteluun on kutsuttava ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

67 §

Ilmoittaminen kaavan hyväksymisestä

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätök-

sestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

9 luku

Kansalliset kaupunkipuistot

68 §

Kansallinen kaupunkipuisto

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

Kansalliseen kaupunkipuistoon voidaan osoittaa alueita, jotka tämän lain mukaisessa kaavassa on osoitettu puistoksi, virkistys- tai suojelualueeksi, arvokkaaksi maisema-alueeksi tai muuhun kansallisen kaupunkipuiston tarkoituksen kannalta sopivaan käyttöön.

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

69 §

Kansallisen kaupunkipuiston perustaminen

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

70 §

Puistoa koskevat määräykset

Kansallisen kaupunkipuiston perustamis- päätökseen voidaan kunnan suostumuksella ottaa alueen olennaisten arvojen säilyttämi-

seksi tarpeellisia määräyksiä. Muut alueen hoidon ja käytön kannalta tarpeelliset määräykset annetaan hoito- ja käyttösuunnitelmassa, jonka kunta laatii yhdessä alueellisen ympäristökeskuksen kanssa.

Hoito- ja käyttösuunnitelman valmistelun tulee tapahtua vuorovaikutuksessa niiden tahojen kanssa, joiden oloihin asia saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Hoito- ja käyttösuunnitelman hyväksyy asianomainen ministeriö.

Kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvan alueen kaavoituksessa ja muussa alueeseen vaikuttavassa suunnittelussa ja päätöksenteossa on otettava huomioon puistoa koskevat määräykset.

71 §

Puiston lakkauttaminen tai määräysten muuttaminen

Kansallinen kaupunkipuisto voidaan lakkauttaa tai sen rajausta muuttaa, jos alueen arvo on olennaisesti vähentynyt tai jos yleisen edun kannalta erittäin tärkeän hankkeen tai suunnitelman toteuttaminen sitä edellyttää.

Mitä 69 §:ssä säädetään puiston perustamisesta ja 70 §:ssä puistoa koskevista määräyksistä, koskee soveltuvin osin puiston lakkauttamista ja määräysten muuttamista.

10 luku

Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

72 §

Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;

2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;

3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;

4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä

5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Kunta voi alueellista ympäristökeskusta kuultuaan osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet, joilla 1 momentissa säädetty rajoitus ei ole voimassa sen johdosta, ettei alueella ole sen sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää rakentamista eikä alueella ole erityisiä luonnon- ja maisema-arvoja tai virkistyskäytön tarpeita. Tällainen rakennusjärjestyksen määräys voi olla voimassa enintään kuusi vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään niin kauan kuin määräyksen perusteena olleissa olosuhteissa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden vuoksi edellytyksiä määräykselle ei enää ole.

Poikkeuksen myöntämisestä 1 ja 2 momentin rajoituksesta säädetään 23 luvussa.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske ennen 1 päivää tammikuuta 1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatalaan liittyvän saunarakennuksen rakentamista. Jos hakemus 1 momentin rajoituksesta poikkeamiseen koskee aluetta, jonka omistusoikeus on siirtynyt hakijalle ennen 10 päivää toukokuuta 1996 ja jota koskevan kaavan laatimista ei ole kohtuullisessa ajassa pantu viireille maanomistajasta riippumattomasta syystä, lupaa ei ilman painavaa syytä saavuttaa, jos rakennus tulee hakijan henkilökohtaiseen käyttöön ja kunta puoltaa hakeusta eikä rakentaminen vaaranna luonnon tai maiseman arvoja. Mitä tässä momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske aluetta, jonka kohdalla on 2 momentin mukainen suunnittelutarve.

73 §

Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa

(*ranta-asemakaava*) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;

2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä

3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.

74 §

Maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen

Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoitukseenmukainen kokonaisuus.

Maanomistajan toimesta laaditun asemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin, mitä 8 luvussa säädetään. Maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.

75 §

Yhteiskäyttöalueet ja yleiset alueet

Ranta-asemakaavassa voidaan osoittaa alueita kaava-alueen sisäistä tarvetta varten (*yhteiskäyttöalue*). Yhteiskäyttöalueet muodostetaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukaisessa kiinteistötoimituksessa. Yhteiskäyttöalueiden toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten yhteiskäyttöalueet on kaavassa osoitettu.

Ranta-asemakaavassa voidaan osoittaa alueita myös yleisiin tarpeisiin (*yleiset alueet*). Tällaisessa asemakaavassa voidaan erityisellä määräyksellä yleisten alueiden toteuttaminen määrätä kiinteistönomistajan tehtäväksi, jollei sitä ole pidettävä kohtuuttomana asemakaavasta hänelle johtuvan hyödyn vähäisyys huomioon ottaen.

76 §

Yleiskaavan laatimiskustannukset ranta-alueella

Jos rantoja käsittelevä yleiskaava laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, voidaan enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa. Kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan ja -ajan.

77 §

Viranomaisneuvottelu

Mitä 66 §:n 2 momentissa säädetään yhteydenpidosta ja neuvotteluvollisuudesta kaavaa laadittaessa, koskee aina yleiskaavan laatimista ranta-alueelle, jos kaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi, sekä ranta-asemakaavan laatimista.

11 luku

Tonttijako

78 §

Tonttijako

Rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan asemakaavassa tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen (*tonttijako*). Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa.

Rakennuskorttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Tonttijako voidaan

laatia myös korttelin osaan, jollei näin estettä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan laatia sitovaksi myös kaava-alueen tai korttelin osalle.

Jos asemakaavassa niin määrätään tai sitovan tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen, rakennuskorttelia tai sen osaa varten voidaan laatia erillinen tonttijako, joka on aina sitova.

Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

Tonttijakoa koskevia säännöksiä ei sovelleta maanalaisen asemakaavan alueella.

79 §

Erillisen tonttijaon laatiminen

Asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Erillisestä tonttijaosta on laadittava kartta.

Erillisen tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta. Valmisteltaessa erillistä tonttijakoa on kuultava tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä myös vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Kuulemisesta ja tonttijaon laatimisesta muutoin säädetään tarkemmin asetuksella.

Erillisen tonttijaon laatijan tulee olla pätevä tehtävään. Pätevyydestä säädetään tarkemmin asetuksella.

80 §

Tonttijaon muuttaminen ja kumoaminen

Tonttijaon muuttamisessa ja kumoamisessa sovelletaan erillisen tonttijaon laatimista koskevia säännöksiä. Asemakaavan mukainen ohjeellinen tonttijako voidaan muuttaa sitovaksi tonttijaoksi noudattaen vastaavia säännöksiä.

Sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, kun:

1) tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin maanomistusoloihin tai jos se on muutoin sopimaton; taikka

2) niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset.

Vähäisten tarkistusten tekemisestä säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa.

Tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kunnalle esitys tonttijaon muuttamisesta.

81 §

Tonttijaon oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa.

Rakennuslupaa ei saa myöntää:

1) rakennuskortteliin tai sen osaan, johon asemakaavassa on edellytetty laadittavaksi sitova tonttijako, ennen tonttijaon hyväksymistä;

2) sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin; eikä

3) kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen.

Rakennuslupaa ei saa myöskään myöntää, jollei rakennusluvan hakija hallitse koko rakennuspaikkaa tai jos rakennusluvan myöntäminen vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen.

82 §

Tonttijaon laatimisesta aiheutuvat kustannukset

Jos erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima ja maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut, kunnalla on oikeus periä omistajalta tai haltijalta tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuneet kustannukset.

12 luku

Kadut ja muut yleiset alueet

83 §

Yleinen alue, katualue ja liikennealue

Yleisellä alueella tarkoitetaan tässä laissa asemakaavassa katualueeksi, toriksi, liikennealueeksi, virkistysalueeksi tai näihin verrattavaksi alueeksi osoitettua kunnan, valtion

tai muun julkisyhteisön toteutettavaksi tarkoitettua aluetta.

Katualue käsittää asemakaavassa osoitetun katualueen maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen, jollei asemakaavassa ole toisin osoitettu.

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

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

84 §

Kadunpito

Kadunpito käsittää kadun suunnitteleminen, rakentamisen ja sen kunnossa- ja puhtaanapidon sekä muut toimenpiteet, jotka ovat tarpeen katualueen ja sen yläpuolisten ja alapuolisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden yhteen sovittamiseksi.

Kadunpidon järjestäminen kuuluu kunnalle. Kiinteistöille kuuluvista kadunpitoon liittyvistä velvollisuuksista säädetään kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa (669/1978). Kunta voi antaa sille kuuluvan kadunpidon kokonaan tai osittain muiden tehtäväksi.

85 §

Kadun rakentaminen

Katu rakennetaan kunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Katu on suunniteltava ja rakennettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset. Suunnitelmaa laadittaessa on vastaavasti noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään.

Suunnitelmasta säädetään tarkemmin asetuksella.

86 §

Kadunpitovelvollisuuden alkaminen ja kadunpitopäätös

Kadunpitovelvollisuus alkaa, kun asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön liikennetarve sitä edellyttää eikä kadun rakentamisesta kunnalle aiheutuvia kustannuksia ole pidettävä kohtuuttomina kadun rakentamisella tyydytettävään liikennetarpeeseen verrattuna.

Kunta voi maanomistajan suostumuksella aloittaa kadunpidon ennen kuin asemakaava on saanut lainvoiman. Muutoksenhakuviranomainen voi asemakaavaan kohdistuvaa valitusta käsitellessään kieltää kadunpidon aloittamisen ennen kaava-asian ratkaisemista.

Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa tarkoitettut velvollisuudet alkavat, kun katu tai kadun osa tyydyttää asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön tarpeen ja sitä koskeva kunnan päätös (*kadunpitopäätös*) on tehty. Samasta ajankohdasta katsotaan katu luovutetuksi yleiseen käyttöön.

Kunta voi tehdä päätöksen kadunpidon lopettamisesta, jos toteutunut maankäyttö ei enää edellytä kadunpitoa.

87 §

Kadunpitopäätöksestä ilmoittaminen

Kadunpitopäätöksestä ja siihen perustuvasta kunnossapitovelvollisuuden alkamisesta on ilmoitettava kadun tai sen osan varrella sijaitsevien kiinteistöjen omistajille tai haltijoille siten kuin kuntalain 95 §:ssä säädetään.

88 §

Tonttiliittymä ja pääsytie

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kustannuksellaan tonttiliittymän rakentamisesta rakennetun kadun ajoradan reunasta kiinteistölleen.

Jos kiinteistölle rakennetaan, ennen kuin sitä palveleva katu on rakennettu, kiinteistön omistajan tai haltijan on kustannuksellaan järjestettävä tontille ajokuntoinen pääsytie.

Kunta on velvollinen korvauksetta sallimaan käytettävissään olevan soveltuvan ka-

tualueen käyttämisen pääsytien rakentamiseen.

89 §

Johtojen, laitteiden ja rakennelmien siirtäminen

Jos yleisellä alueella sijaitseva johto, laite tai rakennelma vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista tai kadunpitoa taikka on maisemaan tai kaupunkikuvaan soveltumaton, johdon, laitteen tai rakennelman omistaja tai haltija on velvollinen siirtämään sen kunnan hyväksymään paikkaan.

Kunta tai se, jonka vastuulla yleisten alueiden toteuttaminen on, vastaa siirtokustannuksista, jollei ole kohtuullista edellyttää johdon, laitteen tai rakennelman omistajan tai haltijan vastaavan siirtokustannuksista kokonaan tai osittain taikka jollei siirtokustannusten jaosta ole toisin sovittu.

90 §

Muiden yleisten alueiden toteuttaminen

Kunnan toteutettavaksi kuuluva kunnan tarpeisiin osoitettu muu yleinen alue kuin katualue on kunnan toteutettava, kun asemakaavan mukainen maankäyttö edellyttää toteuttamista, jollei toteuttamisen lykkääminen ole kunnan taloudelliset edellytykset huomioiden ottaen perusteltua.

Yleinen alue on suunniteltava ja toteutettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä.

Yleisen alueen toteuttaminen käsittää alueen rakentamisen tai kunnostamisen ja sen kunnossapidon asemakaavan mukaisen käytön edellyttämällä tavalla.

Kunnan tulee laatia yleisen alueen toteuttamiseksi suunnitelma noudattaen soveltuvien osin, mitä 85 §:ssä säädetään kadun suunnittelemisesta, jos tämä on alueen erityisen merkityksen vuoksi tarpeen.

91 §

Toteuttamisvastuun siirto maanomistajalle tai -haltijalle

Jos asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi loma- tai matkailu-

hanketta taikka muuta vastaavaa hanketta varten, voidaan kaavaan ottaa määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta kokonaan tai osittain siirretään maanomistajalle tai -haltijalle. Jollei maanomistaja tai -haltija huolehdi määräyksen edellyttämällä tavalla kaavan toteuttamisesta, kunnalla on toissijainen kaavan toteuttamisvastuu. Kunnalla on tällöin oikeus periä kustannukset laiminlyöjältä.

Asemakaavan toteuttamisvastuu voidaan kaavaan otettavalla määräyksellä muun yleisen alueen kuin kadun osalta siirtää muissakin kuin 1 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa maanomistajille tai -haltijoille yhteisesti, milloin alue on tarkoitettu palvelumaan pelkästään kaava-alueen sisäistä tarvetta. Tällaisen alueen osalta noudatetaan, mitä 75 §:n 1 momentissa säädetään yhteiskäyttöalueesta. Asemakaavassa voidaan erityisesti syystä osoittaa yhteiskäyttöalue myös muuta kaava-alueen sisäistä yhteistä tarvetta varten.

13 luku

Maan luovuttaminen ja lunastaminen

92 §

Kunnan oikeus yksityisen tien alueeseen

Jos yleiskaava-alueella yksityisistä teistä annetun lain (358/1962), jäljempänä yksityistielaki, 1 §:n mukainen yksityinen tie tai tie, jonka maanomistaja on yhdyskuntarakentamisen yhteydessä varannut tiealueeksi, sijaitsee sellaisella alueella, joka kaavan mukaan on tarkoitettu liikenneväyläksi, kunnalla on oikeus korvauksetta panna kuntoon tiealue siihen kuuluvine ojineen ja asettaa siihen johtoja sekä luovuttaa se yleiseen liikenteeseen.

93 §

Yleisen tien tiealueen siirtyminen kunnalle

Asemakaava-alueeseen sisältyvä yleisen tien tiealue siirtyy korvauksetta kunnan omistukseen asemakaavan tullessa voimaan.

94 §

Katualueen siirtyminen kunnalle

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella.

Katualueen korvaamisesta säädetään 104 §:ssä.

95 §

Katualueen haltuunotto

Kunta saa 94 §:ssä tarkoitetun alueen haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille taikka kun kunta 104 §:n mukaan on suorittanut alueesta korvauksen.

Jos 1 momentissa tarkoitetulla alueella on vähäistä arvokkaampi rakennus, arvokas rakennelma tai laite taikka alue on välttämätön niiden käyttämistä varten, kunta ei saa ottaa maata haltuunsa ennen kuin korvauksesta on sovittu tai lunastusmenettely on pantu vireille.

Maan, joka asemakaavaa muutettaessa tulee sisältymään katualueeseen, kunta saa ottaa haltuunsa, kun sitä koskeva lunastusmenettely on pantu vireille.

96 §

Kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeus asemakaava-alueella

Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin. Valtiolla ja kuntayhtymällä on vastaavasti oikeus lunastaa sellainen asemakaavan mukainen yleisen rakennuksen tontti ja yleinen alue, joka asemakaavassa on tarkoitettu valtion tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin.

Mitä 1 momentissa säädetään, on noudatettava myös, kun käyttöoikeutta rajoitetaan asemakaavassa alueella, joka kaavassa on osoitettu käytettäväksi kunnan, kuntayhty-

män tai valtion tarpeisiin maanalaista rakentamista varten.

97 §

Rakentamiskehotukseen perustuva lunastus

Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

Rakentamiskehotusta ei kuitenkaan saa antaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen rakentamiseen tarkoitetun asemakaavan mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontilla jo on käytössä oleva asuinrakennus. Rakentamiskehotusta ei myöskään saa antaa 53 §:ssä tai 58 §:n 4 momentissa tarkoitetun rakennuskiellon voimassa ollessa. Jos tontille tulee voimaan tällainen rakennuskielto sen jälkeen, kun rakentamiskehotus on annettu, raukeaa kehoitus.

Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu 1 momentissa tarkoitetulla tavalla kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavan mukainen tontti. Lunastuksen toimeenpanoa on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä.

Mitä tässä pykälässä säädetään tontista ja sen omistajasta ja haltijasta, koskee myös muuta sellaista aluetta, joka on asemakaavassa tarkoitettu rakennuspaikaksi, sekä tällaisen alueen omistajaa ja haltijaa.

Kunnan on pidettävä antamistaan rakentamiskehotuksista julkista luetteloa. Jos kiinteistö rakentamiskehotuksen luetteloon merkitsemisen jälkeen on siirtynyt uudelle omistajalle tai haltijalle, koskee kehoitus myös tätä. Rakentamiskehotuksen antamisesta, peruuttamisesta ja raukeamisesta sekä siitä, että velvoite on täytetty, kunnan on viipymättä lähetettävä ilmoitus käräjäoikeuden kansliaan merkinnän tekemiseksi kiinnitysrekisteriin.

98 §

Oikeus lunastaa toiselle kuuluva rakennus tai oikeus

Kunta saa lunastaa kunnan maalla olevan toiselle kuuluvan rakennuksen ja laitoksen sekä maahan kohdistuvan nautinta-, rasite- ja muun sellaisen oikeuden samoin edellytyksin ja samassa järjestyksessä kuin sillä on oikeus lunastaa ne toiselle kuuluvan maan lunastamisen yhteydessä.

Jos toiselle kuuluva rakennus tai laitos taikka nautinta-, rasite- tai muu sellainen oikeus estää asemakaavan mukaisen tontin omistajaa kohtuullisessa ajassa rakentamasta pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti sellaista asemakaavan mukaista tonttia, joka ei ole siten rakennettu, kyseisen tontin omistajalla on oikeus lunastaa se siinä järjestyksessä kuin tontinosan lunastamisesta on kiinteistönmuodostamislaisissa säädetty, milloin lunastamista asemakaavan toteuttamisen kannalta on pidettävä tärkeänä. Tontin omistajalla ei kuitenkaan ole lunastusoikeutta, jos esteenä oleva rakennus tai laitos on tehty taikka oikeus syntynyt toteutettavan asemakaavan hyväksymisen jälkeen tai lunastusoikeus kiinteistönmuodostamislain mukaan kuuluu muulle kuin asemakaavan mukaisen tontin omistajalle.

99 §

Lunastuslupa perustuva maan lunastaminen

Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

Asianomainen ministeriö voi antaa kaavan toteuttavalle viranomaiselle oikeuden lunastaa maakuntakaavaan otetun alueen tai sen käyttöoikeuden supistamisen, jos se on tarpeellista maakuntakaavan toteuttamiseksi valtion, seudun, kuntayhtymän tai kunnan väestön yhteisiä tarpeita varten.

Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yh-

dyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta.

100 §

Kaavan toteuttamista helpottava lunastus

Asianomainen ministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa rakennuskorttelin tai asemakaavaan sisältyvän muun alueen, jos sen lunastaminen on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua ja yleinen tarve sitä vaatii.

101 §

Lunastus- tai korvausvelvollisuus

Jos maa asemakaavassa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitetun määräyksen nojalla yleiskaavassa on osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta maanomistajalle johtuva hyöty. Lunastus- tai korvausvelvollisuus ei koske 75 §:ssä tarkoitettua yhteiskäyttöaluetta, 91 §:ssä tarkoitettua aluetta, 93 §:ssä tarkoitettua yleisen tien tiealuetta eikä 94 §:ssä tarkoitettua katualuetta. Tässä momentissa tarkoitettu lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia.

Kun 1 momentin nojalla vaaditaan lunastettavaksi vain osa omistajalle kuuluvasta, yleiskaavaan tai asemakaavaan otetusta yhteisestä alueesta, kunnalla tai valtiolla on oikeus lunastaa koko alue.

102 §

Lunastus- tai korvausvelvollisuuden rajoitus

Kunnan tai valtion 101 §:ssä säädetty lunastus- tai korvausvelvollisuus tulee voimaan vasta kun maanomistajan hakemus saada poikkeus rajoituksesta on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman.

Kunta ja valtio vapautuvat lunastus- tai korvausvelvollisuudestaan, jos yleiskaavan tai asemakaavan muutoksen johdosta aluetta voidaan käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla yksityisiin tarpeisiin eikä lunastus- tai korvausvelvollisuutta koskevaa asiaa ole vielä lainvoimaisesti ratkaistu.

Lunastus- tai korvausvelvollisuutta ratkaistaessa ei oteta huomioon niitä muutoksia omistussuhteissa ja kiinteistöjaotuksessa, jotka ovat tapahtuneet yleiskaavan tai asemakaavan hyväksymisen jälkeen, ellei niitä ole tehty kaavan toteuttamista varten.

103 §

Lunastusmenettely ja korvauksen määrääminen

Jollei siitä, mitä muualla tässä laissa säädetään, muuta johdu, tämän lain nojalla tapahtuvaa lunastusta toimeenpantaessa taikka tässä laissa tarkoitettuun luovutukseen tai maankäytön rajoitukseen perustuvaa korvausta määrättäessä on noudatettava kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/1977), jäljempänä lunastuslaki.

14 luku

Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

104 §

Korvattava katualue

Kunnan omistukseen 94 §:n mukaan siirtyvästä katualueesta kunta on velvollinen suo-

rittamaan maanomistajalle korvausta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen luovutettavan alueen määrä lasketaan ensimmäisen asemakaavan mukaan.

Muussa kuin 1 momentin mukaisessa tapauksessa kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, joka määrätään soveltaen lunastuslain säännöksiä korvauksen perusteista, ei kuitenkaan lain 36 §:ää. Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, jos luovuttaminen korvauksetta on luovutuksesta hänelle aiheutuvat ja kaavasta häneen kohdistuvat kokonaisvaikutukset huomioon ottaen poikkeuksellisesti ilmeisen kohtuutonta.

Maanomistajalla ei 1 momentista poiketen ole oikeutta saada korvausta yksityistielain 1 §:n tarkoittamasta yksityistiestä, kun tie on asemakaavassa osoitettu katualueeksi.

105 §

Maanomistajan maksettavaksi määrättävä katualueen korvaus

Jollei maanomistaja joudu korvauksetta luovuttamaan katualuetta 104 §:n mukaisesti tai joutuu luovuttamaan aluetta huomattavasti sitä vähemmän, kunta voi määrätä maanomistajan maksettavaksi kohtuullisen korvauksen (*katualueen korvaus*).

Kunnalla on oikeus periä katualueen korvaus kolmen vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta, kun yleisen alueen muodostamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu kiinteistönmuodostamislain mukaisesti vireille. Korvauksen suorittamisesta vastaa se, joka omistaa kiinteistön silloin, kun asemakaava tulee voimaan.

106 §

Asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä.

107 §

Tie- ja katualueeseen kohdistuvien oikeuksien raukeaminen

Kun yleisen tien teialue tai 94 §:ssä tarkoitettu katualue siirtyy kunnan omistukseen, siihen kohdistuvat oikeudet raukeavat. Jos alueen siirtyessä kunnalle se kiinteistö, johon alue kuului, vastasi saamisesta ja alueen omistajalle suoritetaan korvausta, saamisen haltijalla on korvaukseen samanlainen oikeus kuin hänellä oli kiinteistöön.

108 §

Korvaus rakennuksesta ynnä muusta sekä erityisestä vahingosta

Kunnalle siirtyvällä alueella olevat rakennukset, puut, istutukset ja laitteet on kunnan korvattava maanomistajalle.

Jos alueen siirtymisestä korvauksetta kunnalle aiheutuu maanomistajalle erityistä vahinkoa ja sitä olosuhteisiin katsoen on pidettävä kohtuuttomana, kunnan on korvattava vahinko. Laki on sama, jos alueeseen kohdistuvan oikeuden raukeamisesta aiheutuu oikeuden haltijalle vahinkoa.

Rakennus- ja soranottoaikan menettämisestä maksetaan korvausta siten kuin lunastuslaissa säädetään.

109 §

Korvausta koskevia säännöksiä

Jos yleiskaavan tai asemakaavan toteuttamisesta ja korvauksesta tehdään sopimus, se sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa.

Jollei 1 momentissa tarkoitettua korvauk-

sesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaan.

15 luku

Kehittämisalueet

110 §

Kehittämisalueet

Kunta voi määrääjäksi, enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnasta kehittämisalueeksi.

Kehittämisalueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen.

Kehittämisalueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

111 §

Päätös nimeämisestä

Päätös kehittämisalueeksi nimeämisestä voidaan tehdä yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä taikka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa. Päätös kehittämisalueesta voidaan tehdä myös erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen.

Päätettäessä kehittämisalueesta muutoin kuin kaavassa, päätöstä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta.

Päätöksestä tai kaavasta tulee ilmetä, mitä 112 §:n erityisjärjestelyjä kehittämisalueella sovelletaan ja perusteet niiden soveltamiselle.

Päätös kehittämisalueeksi nimeämisestä ei syrjäytä kaavan laatimiselle tai sen sisällölle tässä laissa asetettuja vaatimuksia.

112 §

*Erityisjärjestelyt kehittämis-
alueilla*

Kehittämisaueilla voidaan sen estämättä, mitä tässä laissa tai muualla laissa säädetään, päättää sovellettaviksi seuraavia erityisjärjestelyjä:

1) alueen toteuttamisvastuu 84 ja 90 §:ssä tarkoitetuilta osin osoitetaan alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi;

2) asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa tehdään alueen toteuttamisesta kertyvien hyötyjen ja kustannusten jakamiseksi kunnan ja kiinteistönomistajien kesken kiinteistöjärjestely, siten kuin siitä erikseen säädetään, milloin jakamiseen tämän lain säännöksistä poikkeavalla tavalla on olosuhteista johtuen erityistä syytä;

3) kunnalla on oikeus periä maanomistajalta hyötyyn suhteutettu kohtuullinen kehittämismaksu, jos alueen kehittämistoimenpiteistä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin;

4) kunnalla on etuosto-oikeus etuostolain (608/1977) 5 §:n 1 momentissa asetetusta pinta-alarajoituksesta riippumatta; sekä

5) alueelle suunnataan erityisiä asunto- tai elinkeinopoliittisia tukitoimia sen mukaan kuin valtion asianomaisen viranomaisen kanssa erikseen sovitaan.

16 luku

**Rakentamista koskevia
määritelmiä**

113 §

Rakennus

Rakennus on asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitettu kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyteen, mai-

semaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin tämän lain tavoitteisiin liittyvistä syistä.

Rakennuksena ei kuitenkaan pidetä kooltaan vähäistä ja kevytrakenteista rakennelmaa tai pienehköä laitosta, ellei sillä ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.

114 §

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruisia vähittäiskaupan myymälää.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.

115 §

Kerrosala

Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja mahdollinen ullakko pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella. Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle.

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuna ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennetta-

vaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran.

17 luku

Rakentamisen yleiset edellytykset

116 §

Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset

Asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa.

Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvoinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Rakennuksen etäisyydestä asemakaava-alueen ulkopuolella toisen omistamaan tai hallitsemaan maahan ja sillä olevaan rakennukseen säädetään asetuksella.

117 §

Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopuuhaisuuden vaatimukset.

Rakennuksen tulee sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla täyttää rakenteiden lujouden ja vakauden, paloturvallisuuden, hygienian, terveyden ja ympäristön, käyttöturvallisuuden, meluntorjunnan sekä energiatalouden ja lämmöneristyksen perusvaatimukset (*olennaiset tekniset vaatimukset*).

Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikua tai toimia on rajoittunut.

Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiotuun käyttöön. Muutosten johdosta raken-

nuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.

118 §

Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

119 §

Huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

120 §

Rakennuksen suunnittelu

Rakentamista koskeva suunnitelma on laadittava siten, että se täyttää tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Rakennuksen suunnittelussa tulee olla suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta vastaava pätevä henkilö, joka huolehtii siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset (*pääsuunnittelija*).

Kustakin erityissuunnitelmasta vastaava henkilö huolehtii siitä, että suunnitelma täyttää sille asetetut vaatimukset. Jos erityissuunnitelman on laatinut useampi suunnittelija, näistä yhden tulee olla nimetty tämän

erikoisalan kokonaisuudesta vastaavaksi suunnittelijaksi.

121 §

Aloituskokous

Rakennusluvassa tai ennen rakennustyön aloittamista tarvittaessa järjestettävässä rakennustyön aloituskokouksessa voidaan tämentää, mitä rakennushankkeeseen ryhtyvältä edellytetään huolehtimisvelvollisuutensa täyttämiseksi. Sen yhteydessä voidaan rakennushankkeeseen ryhtyvältä myös edellyttää selvitys toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi.

Aloituskokouksesta ja laadunvarmistus selvityksestä säädetään tarkemmin asetuksella.

122 §

Rakennustyönjohto

Lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä tulee olla työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava, joka johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta (*vastava työnjohtaja*). Tarpeen mukaan rakennustyössä tulee olla erityisalan työnjohtajia sen mukaan kuin asetuksella säädetään.

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksyy kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennustyötä ei saa aloittaa tai jatkaa, ellei työssä ole hyväksyttyä vastaavaa työnjohtajaa. Hyväksyntä tulee peruuttaa, jos siihen tehtävien laiminlyömisestä johdosta tai muusta vastaavasta syystä on aihetta.

123 §

Tehtävien vaativuus ja rakennushankkeessa toimivien kelpoisuudet

Rakennus- ja erityissuunnitelman laatijalla sekä rakennustyön vastaavalla työnjohtajalla ja erityisalan työnjohtajalla tulee olla rakennushankkeen laadun ja tehtävän vaativuuden edellyttämä koulutus ja kokemus.

Suunnittelussa tarvittavaa kelpoisuutta ar-

vioidaan rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusmenetelmien, ympäristövaatimusten sekä suunnitteluratkaisun tavanomaisesta poikkeamisen perusteella. Rakennustyön johtamisessa tarvittavaa kelpoisuutta arvioidaan edellä säädetyn lisäksi myös rakentamisolosuhteiden ja työn suorituksessa käytettävien erityismenetelmien perusteella.

Rakennuksen suunnittelu- ja työnjohtotehtävät voidaan jakaa vaativuusluokkiin tarvittavan vähimmäiskelpoisuuden määrittämiseksi. Vähimmäiskelpoisuudesta säädetään asetuksella ja tarkemmat määräykset ja ohjeet annetaan Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

124 §

Viranomaisvalvonta rakentamisessa

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.

18 luku

Rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus

125 §

Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä ra-

kennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupa voidaan asettaa määräaika.

126 §

Toimenpidelupa

Rakennusluvan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupasian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta.

Toimenpidelupa tarvitaan lisäksi sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Toimenpidelupa tarvitaan myös muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen sekä asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin.

Lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu tämän lain mukaiseen katusuunnitelmaan tai yleisistä teistä annetun lain (243/1954) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan.

Edellä 2 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden luvanvaraisuudesta säädetään tarkemmin asetuksella.

127 §

Rakennuksen purkamislupa

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa, tämän lain mukainen katusuunnitelma tai yleisistä teistä annetun lain mukainen hyväksytyt tiesuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (*purkamisilmoitus*). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

128 §

Maisematyölupa

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (*toimenpiderajoitus*):

- 1) asemakaava-alueella;
- 2) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään; eikä
- 3) alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Lupa ei ole myöskään tarpeen, jos toimenpide perustuu yleisistä teistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei

sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa (555/1981) tarkoitettu lupa.

129 §

Ilmoitusmenettelyn käyttäminen

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä ilman rakennus- tai toimenpidelupaa sen jälkeen, kun asianomainen on tehnyt tätä koskevan ilmoituksen kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen. Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen.

Ilmoitusmenettelystä säädetään tarkemmin asetuksella.

19 luku

Lupamenettely ja lupaharkinta

130 §

Lupamenettelyn perusteet

Rakennusluvan, toimenpideluvan, purkamisluvan ja maisematyöluvan ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Maisematyölupa voidaan siirtää myös kunnan määräämän muun viranomaisen ratkaistavaksi.

Tämän luvun säännökset rakennuslupamenettelystä koskevat soveltuvin osin myös toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupamenettelyä.

Lupamenettelystä säädetään tarkemmin asetuksella.

131 §

Rakennuslupahakemus

Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti. Hake-

mukseen on liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa, sekä rakennuksen pääpiirustukset, jotka suunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan. Hakijalta voidaan tarvittaessa edellyttää muutakin hakemuksen ratkaisemiseksi tarpeellista selvitystä.

Luvan hakemisesta ja siinä tarvittavista rakennussuunnitelmista säädetään tarkemmin asetuksella.

132 §

Ympäristövaikutusten arviointi

Jos rakentamisesta taikka muusta tämän lain mukaan luvanvaraisesta tai viranomaishyväksyntää vaativasta toimenpiteestä on laadittava ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (468/1994) mukainen arviointiselostus, se tulee liittää tässä laissa säädettyyn lupahakemukseen tai ilmoitukseen.

133 §

Kuuleminen ja lausunnot

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

Rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Katselmuksen ajasta on annettava tieto hakijalle sekä naapureina olevien kiinteistöjen haltijoille.

Jos rakennuslupaa haetaan luonnonsuojelulain mukaiselle asetuksella tarkemmin säädettyä aluetta tai aluetta, joka maakunta-kaavassa on varattu virkistys- tai suojelualueeksi, hakemuksesta on pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

Tarkemmat säännökset lupahakemuksesta ilmoittamisesta, tiedottamisesta ja huomautuksen tekemisestä annetaan asetuksella.

134 §

Rakennuslupahakemuksen käsittely

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä hyväksytään pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi.

Lupa-asia voidaan käsitellä myös siten, että rakentamisen yleiset edellytykset arvioidaan rakennuksen sijoittumista, käyttötarkoitusta, rakennusoikeuden käyttämistä ja vaikutusta ympäristöön koskevan muun kuin 131 §:n 1 momentissa tarkoitettujen selvityksen perusteella. Asianomaista rakennusvaihetta koskevat piirustukset on kuitenkin saatettava hyväksyttäväksi ennen tätä koskevan työn aloittamista.

Rakennusluvassa voidaan määrätä erityisuunnitelmien laatimisesta ja toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta määrätään rakennusluvassa siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Jos rakentamisen tarkoittamaan toimintaan tarvitaan ympäristölupamenettelylaissa (735/1991) säädetty lupa, rakennuslupa-asian ratkaiseminen voidaan lykätä, kunnes ympäristölupa-asia on ratkaistu, jos se rakennuksen käyttömahdollisuudet tai aiotun toiminnan ympäristövaikutukset huomioon ottaen on perusteltua.

135 §

Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Edellä 125 §:n 3 ja 4 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään.

136 §

Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on, että:

- 1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3—6 kohdassa asetetut vaatimukset;
- 4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä
- 5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johduvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon.

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

137 §

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

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

Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella, jolla rakentamispaine on vähäistä, on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, 1 momentissa säädettyt rakennusluvan erityiset

edellytykset olemassa olevaa asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen rakennuksen osalta on katsottava selvitetyn yleiskaavassa.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten olemassaolon ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen.

Rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarveasialla muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa soveltuvin osin, mitä 173 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä. Kunnan tulee toimittaa tässä tarkoitettu lupapäätös tiedoksi alueelliselle ympäristökeskukselle.

138 §

Toimenpideluvan edellytykset

Toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään, vain siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi.

Jos toimenpide perustuu lunastuslain nojalla myönnettyyn lunastuslupaun, toimenpidelupaa käsiteltäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei aiheuttomasti vaikeuteta lunastusluvan tarkoituksen toteuttamista.

139 §

Purkamisluvan edellytykset

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Lupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huoletta syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

140 §

Maisematyöluvan edellytykset

Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyöluva on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Alueella, jolle kunta on määrännyt rakennuskiellon asemakaavan laatimista tai muuttamista varten tai jolle yleiskaavan laatimista varten on määrätty toimenpiderajoitus, lupa voidaan myöntää, jollei toimenpide tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Jos lupa kaivamiseen tai louhimiseen evätään yleiskaavassa olevan erityisen määräyksen nojalla taikka asemakaava-alueella, missä kaavaa ei ole päätetty muuttaa, lunastusvelvollisuudesta on voimassa, mitä maa-ainelain 8 §:ssä säädetään. Jos lupa muuhun toimenpiteeseen mainituilla alueilla evätään eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, hänellä on oikeus saada kunnalta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tältä korvaus vahingosta, joka hänelle siitä aiheutuu.

141 §

Lupamääräykset

Lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista.

142 §

Lupapäätöksestä ilmoittaminen

Lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu.

Lupapäätös toimitetaan hakijalle. Lupapäätös tai sen jäljennös toimitetaan lisäksi asetuksella säädettyille viranomaisille ja niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet.

Jos samassa huomautuksessa tai pyynnössä

on useita allekirjoittajia, voidaan päätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

143 §

Luvan voimassaolo ja jatkaminen

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

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

144 §

Aloittamisoikeus

Lupaviranomainen voi antaa luvan rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupaa taikka 161, 162 tai 163 §:ssä säädettyä laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (*aloittamisoikeus*).

Hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Valitusviranomainen voi kuitenkin kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Vakuuden asettamisvelvollisuus ei koske valtiota, kuntaa eikä kuntayhtymää.

145 §

Lupa- ja valvontamaksu

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja val-

vontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Maksu voidaan määrätä perittäväksi jo ennalta. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava.

Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, maksu voidaan periä korotettuna ottaen huomioon suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut.

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

146 §

Rakentaminen puolustustarkoitusta varten

Ilman tässä laissa säädettyä lupaa on sallittua rakentaa valtion hallinnassa olevilla alueilla välittömästi puolustustarkoituksiin liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Mitä rakennustyön viranomaisvalvonnasta säädetään, ei koske rakentamista puolustustarkoitusta varten.

147 §

Rakentamiseen liittyvä tilastointi

Haettaessa lupaa rakentamiseen tai rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön taikka rakennuksen purkamiseen hakijan on liitettävä hakemukseen tiedot, jotka kunnan on väestötietolain (507/1993) nojalla ilmoitettava väestötietojärjestelmään.

148 §

Tyyppihyväksyntä

Asianomainen ministeriö voi hakemuksesta määrääjäksi hyväksyä rakenteen, rakennusosan taikka rakennukseen kiinteästi liittyvän tarvikkeen, tuotteen tai laitteen rakentamisessa käytettäväksi (*tyyppihyväksyntä*). Hyväksynnän yhteydessä voidaan myös poiketa rakentamista koskevista määräyksistä.

Tarkastuselin, jonka ministeriö on hyväk-

synyt, valvoo jatkuvasti tyyppihyväksytyjen tuotteiden laatua. Tyyppihyväksyntä tulee peruuttaa, jos siihen tuotteen valmistuksen tai laadunvalvonnan epäkohtien johdosta havaitaan olevan aihetta.

Asetuksella säädetään tyyppihyväksyntää koskevasta menettelystä.

20 luku

Rakennustyön suoritus

149 §

Rakennustyön suoritus ja valvonta

Rakennustyö on suoritettava siten, että se täyttää tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin.

Rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä ilmoitus kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle (*aloittamisilmoitus*). Rakennustyön aloittamisesta säädetään tarkemmin asetuksella.

150 §

Viranomaistarkastukset

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä, näiden tarkastamisesta perustustyön valmistuttua sekä rakennustyön aikana suoritettavista katselmuksista määrätään rakentamista koskevassa luvassa.

Jos katselmuksen tarkastus on antanut aihetta huomautuksiin, tulee kirjallisesti määrätä tarvittavista toimenpiteistä ja määrääjasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi ja korjaamiseksi. Asianosaisella on oikeus saattaa määräys oikaisuvaatimuksella kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi.

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Siihen tehdään merkinnät katselmuksista, viranomaisen toimittamista tarkastuksista sekä yksityisen vastatta-

viksi määräytyistä työn suorituksen tarkastuksista.

Rakennustyön valvomiseksi tarvittavista katselmuksista ja tarkastuksista säädetään asetuksella.

151 §

Rakennuttajavalvonta ja muu yksityinen tarkastus

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta sallia, että muu kuin asuinrakennuksen rakentaminen saadaan hyväksytyyn valvontasuunnitelman mukaisesti uskoa rakennuttajan valvottavaksi (*rakennuttajavalvonta*). Hyväksyessään valvontasuunnitelman rakennusvalvontaviranomainen päättää, miltä osin viranomaisvalvontaa ei tarvita.

Rakennuttajan on huolehdittava siitä, että valvontasuunnitelmaa noudatetaan ja rakennusvalvontaviranomaiselle hyvissä ajoin kirjallisesti ilmoitetaan tarpeesta poiketa siitä. Rakennuttajavalvontaa koskeva päätös voidaan peruuttaa, jos havaitaan, ettei ole edellytyksiä näin järjestetylle rakennustyön valvonnalle.

Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia, että rakennussuunnitelman tai selvityksen laatija taikka muu rakennushankkeeseen ryhtyvän palveluksessa oleva riittävän ammattitaitoinen henkilö tarkastaa rakennustyön suunnitelmanmukaisuuden (*asiantuntijatarkastus*). Suoritettu tarkastus on varmennettava asiakirjoihin tehtävällä merkinnällä.

Lupahakemusta käsiteltäessä tai rakennustyön aikana rakennusvalvontaviranomainen voi, jos se on tarpeen rakennushankkeen arvioimiseksi, vaatia hakijan esittämään asiantuntijalausunnon siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille tämän lain nojalla asetetut vaatimukset (*ulko-puolinen tarkastus*). Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa tästä aiheutuvista kustannuksista.

Hyväksytty rakennuttajavalvonta tai asiantuntijatarkastus ei supista rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa tarvittaessa puuttua luvavastaiseen taikka säännöksistä tai määräyksistä poikkeavaan rakentamiseen.

Rakennuttajavalvonnasta ja muusta työnäikaisestä tarkastuksesta säädetään tarkemmin asetuksella.

152 §

Rakennustuotteen ominaisuudet

Rakennustuotteen, joka on tarkoitettu käytettäväksi pysyvänä osana rakennuskohteessa, tulee olla ominaisuuksiltaan sellainen, että rakennuskohde asianmukaisesti suunniteltuna ja rakennettuna täyttää rakentamiselle asetetut olennaiset vaatimukset tavanomaisella kunnossapidolla taloudellisesti perustellun käyttöajan ajan.

Asianmukaisesti CE-merkinnällä varustetun rakennustuotteen, joka vastaa sille asetettua toimivuustasoa, katsotaan täyttävän tuotteelle sen ilmoitetussa käyttökohteessa asetetut tekniset vaatimukset.

Tyyppihyväksytyyn rakennustuotteen katsotaan täyttävän sille asetetut vaatimukset niiltä osin kuin asia on selvitetty tyyppihyväksynnän yhteydessä.

Rakennustuotedirektiivin mukaisesta tuotteiden vaatimustenmukaisuuden osoittamisesta sekä tähän liittyvistä arviointi- ja hyväksyntälaitoksista on voimassa, mitä niistä erikseen säädetään.

153 §

Rakennuksen käyttöönotto

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on loppukatselmuksessa käyttöön hyväksytty. Muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset on suoritettava tätä aikaisemmin.

Loppukatselmusta haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen, jos sellainen on määrätty laadittavaksi, olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajalle.

Rakennusta ei saa hyväksyä käyttöön otettavaksi, jos siinä tarkoitettuun toimintaan tarvitaan ympäristölupamenettelylain mukainen lupa, ennen kuin tämä lupa on saanut lainvoiman.

154 §

Rakennuksen purkamisen järjestäminen

Rakennuksen tai sen osan purkaminen tulee järjestää niin, että luodaan edellytykset

käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttämiseksi ja huolehditaan syntyvän rakennusjätteen käsittelystä.

21 luku

Rakentamiseen liittyvät järjestelyt

155 §

Leikkipaikat ja oleskelualueet

Asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittävästi ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten. Ne on turvallisesti erotettava liikenteelle varatusta alueesta. Tilojen riittävyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat vastaavat tilat ja alueet sekä kiinteistöjen yhteiset järjestelyt.

Leikkipaikkojen ja oleskelualueiden järjestämisvelvollisuudesta voidaan sallia poikkeus vähäisen lisärakentamisen sekä rakennuksen korjaus- ja muutostyön osalta, jos se kiinteistön koon, maaston tai muun vastaavan syyn vuoksi on perusteltua.

156 §

Autopaikkojen järjestäminen

Kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrättyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä.

Jos asemakaavassa niin määrätään, kunta voi osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Tässä tapauksessa kiinteistönomistajalta peritään autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan.

Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve.

157 §

Jätehuolto

Rakentamisen yhteydessä tulee järjestää

kiinteistön jätahuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat. Jätahuolto tulee toteuttaa siten, ettei sen järjestäminen aiheuta haittaa terveydelle eikä ympäristölle.

158 §

Rakennusrasitteet

Tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen (*rakennusrasite*). Rasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset sopivat siitä kirjallisesti.

Rakennusrasite saadaan perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Asemakaavan edellyttämä rasite voidaan perustaa, jollei sen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta.

Jollei rasitteen perustaminen pysyvänä oikeutena ole tarkoituksenmukaista, voidaan erityisestä syystä perustaa määräaikainen rakennusrasite, joka on voimassa määrättyyn päivään tai tapahtumaan saakka.

Rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rasitetyypeistä ja rasitteen rekisteröinnistä säädetään asetuksella.

159 §

Asemakaavan edellyttämä rasite

Asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan:

- 1) väestönsuojan, autopaikoituksen ja jätahuollon tilojen järjestämiseksi rakennukseen;
- 2) kulkuyhteyden järjestämiseksi rakennukseen muuta kiinteistöä tai yleistä jalankulkua varten, jollei asemakaavan tai tonttijaon toteuttaminen muutoin ole kohtuullisesti järjestettävissä; sekä
- 3) kiinteistöjen rajalla olevien rakennusosien tukemiseksi naapurikiinteistöön tai yhteisen seinän rakentamiseksi.

Tässä pykälässä tarkoitettu rasite voidaan perustaa myös kuntaa tai sen hallinnassa olevaa laitosta varten.

Asemakaavan edellyttämistä muista rasiteista kuin rakennusrasitteista säädetään kiinteistönmuodostamislaissa.

160 §

Rasitejärjestely

Rakennusrasite voidaan muuttaa tai poistaa, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta tarkoituksenmukaista rakentamista, kiinteistön asianmukaista käyttöä tai hoitoa taikka asemakaavan toteuttamista.

Ilman rasiteoikeuden haltijan suostumusta rakennusrasite saadaan muuttaa tai poistaa, jos:

- 1) rasite on muuttuneiden olosuhteiden vuoksi käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkitystään;
- 2) rasitteesta johtuva haitta on tullut rasitetulle kiinteistölle kohtuuttomaksi eikä rasitteen muuttamisesta tai poistamisesta aiheudu rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa; tai
- 3) rasite vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista.

Jollei rakennusrasitteesta taikka sen muuttamisesta tai poistamisesta johtuvasta korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

161 §

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen

Kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita, rakennelmia ja laitoksia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta

päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Sopimus 1 momentissa tarkoitettujen laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus 1 momentissa tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen kuuluvan vesijohdon ja viemäriin sijoittamiseen voidaan 1 momenttia soveltaa, vaikka tarvittava oikeus olisi perustettavissa myös vesilain (264/1961) säännösten nojalla.

Mitä tässä pykälässä säädetään kiinteistön omistajasta ja haltijasta, koskee myös yleisen alueen omistajaa ja haltijaa.

162 §

Yhdyskuntateknisten laitteiden muuttaminen ja poistaminen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päättää 161 §:ssä tarkoitettua johdon tai laitteen sijoittamista koskevasta muutoksesta noudattaen soveltuvin osin kiinteistönmuodostamislain 160 §:ää. Mitä sanotussa pykälässä säädetään oikeutetusta kiinteistöstä, koskee yhdyskuntaa palvelevien johtojen ja laitteiden osalta kuntaa taikka johdon tai laitteen ylläpitäjää.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi myös olosuhteiden muuttuessa päättää johdon tai laitteen poistamisesta noudattaen soveltuvin osin kiinteistönmuodostamislain 161 §:n 1 momenttia, ottaen kuitenkin sanotun lain 156 ja 157 §:n sijasta huomioon tämän lain 161 §:n säännökset.

Yleisellä alueella sijaitsevan johdon, laitteen tai rakennelman siirtämisestä säädetään 89 §:ssä.

163 §

Vähäisten laitteiden sijoittaminen

Mitä 161 ja 162 §:ssä säädetään, koskee soveltuvin osin myös kiinteistön, yleisen alueen ja rakennuksen omistajan ja haltijan velvollisuutta sallia kiinteistölle, alueelle tai

rakennukseen kiinnitettäväksi tai sijoitettavaksi valaistus-, liikenne- tai telejohtojen kiinnikkeitä, liikennemerkkejä, liikenteen ohjauslaitteita ja opasteita sekä vähäisiä katurakenteen osia.

164 §

Kiinteistöjen yhteisjärjestely

Jos asemakaavan toteuttaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi yhden kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä.

Yhteisjärjestelyä koskevaan päätökseen tulee sisältyä järjestelysuunnitelma. Siinä määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Määräys yhteisjärjestelystä saadaan antaa, jos järjestely pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta raskautta. Jolleivät asianosaiset sovi järjestelyyn liittyvistä korvauksista, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Yhteisjärjestelyä koskevalla päätöksellä perustettujen oikeuksien rekisteröinnistä säädetään asetuksella.

165 §

Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen

Jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Mikäli kiinteistön omistaja tai haltija laiminlyö velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on hakemuksesta määrättävä haitan korjaamisesta tai poistamisesta.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee

myös kadun, liikennealueen ja muun yleisen alueen omistajaa.

22 luku

Rakennetun ympäristön hoito

166 §

Rakennuksen kunnossapito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelvoinisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennussuojelulain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapitamisessa on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus.

Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömiä korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

167 §

Ympäristöhoito

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Kunnan määräämä viranomainen osaltaan valvoo, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitettut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Kevyen liikenteen väylät tulee säilyttää liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina.

Jollei korttelialueen järjestelystä ole määrätty asemakaavassa tai rakennusluvassa ja alueen järjestely huomattavasti haittaa maankäytön järjestämistä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä sen käyttöä

koskevasta uudelleenjärjestelystä ja kuntoon saattamisesta (*korttelialueen järjestely*). Edellytyksenä määräyksen antamiselle on, ettei järjestely ole kiinteistön omistajalle ilmeisen kohtuuton.

Tonttia tai rakennuspaikkaa ei saa käyttää niin, että sen rakennusluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet supistuvat. Rakennusluvassa osoitetut ja hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitettut kulkuyhteydet tulee säilyttää ajokelpoisina.

168 §

Kevyt rakennelma ja pienehkö laitos

Kevyen rakennelman ja pienehkön laitoksen tulee terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan ja ulkoasultaan täyttää kohtuulliset vaatimukset. Rakennelman ja laitoksen tulee sopeutua ympäristöön eikä se saa olla haitaksi liikenteelle.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tämän pykälän vastaisen rakennelman tai laitoksen poistettavaksi tai muutettavaksi vastaamaan lain vaatimuksia.

169 §

Ulkovarastointi

Varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta.

Asemakaava-alueella ei aluetta saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.

170 §

Keskeneräinen rakennustyö tai hylätty rakennus

Jollei aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä ole saatu valmiiksi ennen luvan tai viranomaishyväksynnän raukeamista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee velvoittaa asianomainen määrääjässä saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin

toimenpiteisiin, jotka terveellisuuden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

23 luku

Poikkeaminen

171 §

Poikkeamisvalta

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädettyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on:

1) uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa;

2) vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta;

3) poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä; tai

4) poikkeamisesta 53 §:n 3 momentissa tarkoitettua asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.

Poikkeamisen 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa voi myöntää alueellinen ympäristökeskus.

Tämän pykälän mukaista poikkeusta ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädettyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

172 §

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan

toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

173 §

Poikkeamismenettely

Ennen 171 §:ssä säädettyä poikkeamista koskevan asian ratkaisemista on naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Hakemuksesta on kunnan toimesta, hakijan kustannuksella tiedotettava naapureille ja muille edellä mainituille tahoille. Tarkemmat säännökset kuulemisesta annetaan asetuksella.

Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista on tarvittaessa pyydetävä alueellisen ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen tai maakunnan liiton lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa. Jos poikkeaminen vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan maankäyttöön, on pyydetävä myös naapurikunnan lausunto.

Alueellisen ympäristökeskuksen lausunto on kuitenkin pyydetävä aina, kun poikkeaminen koskee:

1) aluetta, jota koskevat erityiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet;

2) luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;

3) rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta; tai

4) maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta.

Edellä 2 momentissa mainittujen viranomaisten tulee antaa lausuntonsa kahden kuukauden kuluessa.

Alueellisen ympäristökeskuksen on ennen 171 §:n 3 momentin mukaisen poikkeamisen ratkaisemista pyydetävä asianomaisen kunnan lausunto. Asianosaisten kuulemisesta ja muiden lausuntojen pyytämisestä on soveltuvin osin voimassa, mitä 1 ja 2 momentissa säädetään.

174 §

Poikkeamispäätös ja siitä ilmoittaminen

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

Päätös on toimitettava hakijalle. Päätös tai sen jäljennös toimitetaan lisäksi asetuksella säädettäville viranomaisille ja niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa, sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Jos samassa muistutuksessa on useita muistuttajia, voidaan päätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan muistutuksen ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

Kunnan tulee toimittaa 171 §:n mukainen poikkeamispäätös tiedoksi alueelliselle ympäristökeskukselle.

Kunnan poikkeamispäätökseen sovelletaan, mitä 145 §:ssä säädetään lupa- ja valvontamaksusta.

175 §

Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 ja 172 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

176 §

Tilapäinen rakennus

Rakennusvalvontaviranomainen voi 172 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, jos kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enin-

tään viiden vuoden ajaksi. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitetun pysytettäväksi paikallaan enintään mainitun ajan.

Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujouden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset.

Tilapäistä rakennusta koskevassa lupamenettelyssä on soveltuvin osin noudatettava, mitä 173 §:ssä säädetään.

24 luku

Pakkokeinot ja seuraamukset

177 §

Määräys suunnitteluvaiheen toteuttamiseksi

Jollei kunta huolehdi rakennusjärjestyksen, tarpeellisten yleiskaavojen tai asemakaavojen laatimisesta taikka pitämisestä ajan tasalla ja on ilmeistä, että se vaikeuttaa laissa alueiden käytön suunnittelulle tai rakentamisen ohjaukselle asetettujen tavoitteiden toteuttamista, asianomainen ministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa sitä koskeva päätös on tehtävä.

Ennen 1 momentissa tarkoitetun määräyksen antamista on neuvoteltava kunnan kanssa. Kunnalta on myös pyydettävä asiassa lausunto.

Jollei 1 momentissa tarkoitettua määräystä noudateta, ministeriö voi velvoittaa kunnan siihen uhkasakolla.

Mitä edellä tässä pykälässä säädetään kunnasta, koskee vastaavasti maakunnan liittoa, jollei se huolehdi tarpeellisesta maakuntakaavan laatimisesta tai sen pitämisestä ajan tasalla.

Kun ministeriö on antanut 1 momentissa tarkoitetun määräyksen asema- tai yleiskaavan laatimisesta tai muuttamisesta, on määräyksen tarkoittamalla alueella voimassa rakennuskielto ja 128 §:ssä tarkoitettu toimienpiderajoitus.

178 §

Määräys valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen toteuttamiseksi

Jos edellytysten luominen tietyille alueen käytölle on valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen toteuttamiseksi yleisen edun kannalta erittäin tärkeää eikä maakuntakaavassa taikka yleis- tai asemakaavassa ole osoitettu tarpeellista ratkaisua, asianomainen ministeriö voi antaa maakunnan liitolle tai kunnalle tähän liittyviä alueen suunnittelutehtävän hoitamista koskevia määräyksiä.

Ennen 1 momentissa tarkoitetun määräyksen antamista on neuvoteltava maakunnan liiton, kunnan ja niiden muiden tahojen kanssa, joita asia koskee. Näiltä on myös pyydettävä asiasta lausunto.

179 §

Määräys kadunpitovelvollisuuden toteuttamiseksi

Jollei katua tai sen osaa rakenneta lainvoimaisen asemakaavan mukaisen maankäytön edellyttämään kuntoon kohtuullisessa ajassa kadunpitovelvollisuuden alkamisen jälkeen ja siitä voi aiheutua haittaa terveellisyydelle tai turvallisuudelle taikka erityistä muuta haittaa maankäytön tai liikenteen järjestämiselle, alueellinen ympäristökeskus voi velvoittaa uhkasakolla kunnan toteuttamaan velvollisuutensa.

180 §

Rakennustyön keskeyttäminen

Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ.

Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttämi-

nen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

181 §

Markkinavalvonta

Asianomainen ministeriö ja sen valtuuttama viranomainen toimii rakennustuotedirektiivin mukaisena markkinavalvontaviranomaisena.

Jos on perusteltua syytä epäillä, että rakennustuotteen CE-merkintää on käytetty ilman sen mukaisia edellytyksiä, markkinavalvontaviranomainen voi kieltää tuotteen luovutuksen tai käyttämisen rakentamiseen, kunnes merkinnän käyttämiseen on asianmukaiset edellytykset.

Mikäli suoritettu selvitys osoittaa, että rakennustuotteen CE-merkintää yhä käytetään perusteettomasti, markkinavalvontaviranomainen voi kieltää tuotteen myynnin ja sen elinkeinotoiminnan yhteydessä tapahtuvan muun luovuttamisen. Rakennustuotteen maahantuoja tai valmistaja voidaan myös velvoittaa ryhtymään toimenpiteisiin tuotteiden poistamiseksi markkinoilta tai niiden saattamiseksi vaatimusten mukaisiksi.

Rakennustuotteen maahantuoja tai valmistaja vastaa aiheelliseksi osoittautuneesta selvityksestä valtiolle johtuneista kustannuksista. Nämä kustannukset voidaan periä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottoin annetussa laissa (367/1961) säädetään.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee seurata rakennustuotteiden käyttämistä ja tarpeen mukaan ilmoittaa CE-merkinnän käyttämisessä havaituista epäkohdista asianomaiselle ministeriölle.

182 §

Uhkasakko ja teettämishukka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen sekä asianomainen ministeriö markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrää-

ajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakolaissa (1113/1990) säädetään.

183 §

Tarkastusoikeus

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tämän lain mukaisen valvontatehtävän hoitamiseksi päästä rakennuskohteeseen ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia.

Jos on perusteltu syy epäillä, että rakentamista tai rakennuksen kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus päästä myös rakennukseen tai huone-tiloihin. Tarkastuksen toimittamisesta on ilmoitettava vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin rakennuksen tai huonetilan omistajalle ja haltijalle.

Markkinavalvontaviranomaisella on oikeus kaupassa, varastossa sekä maahantuojan ja valmistajan tiloissa saada rakennustuote, sen valmistukseen liittyvät ja muut asiakirjat sekä tuotteen arvioimiseksi tarpeellinen muu aineisto nähtäväksi. Tällä viranomaisella on myös oikeus tehdä markkinavalvontaan liittyviä tarkastuksia ja tutkimuksia.

184 §

Virka-apu

Poliisi on velvollinen antamaan virka-apua kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle ja rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomaiselle tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten valvonnassa.

185 §

Rangaistukset

Joka ilman tässä laissa edellytettyä lupaa

tai ilmoitusta aloittaa rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä taikka muutoin laiminlyö hänelle näissä säädettyt tai määrättyt rakentamista tai ympäristön hoitoa koskevat velvollisuutensa, on tuomittava *rakentamisrikkomuksesta* sakkoon.

Rangaistus vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä taikka kaava- tai lupamääräyksiä tai kieltoja tehdyistä ympäristön turmelemisesta ja rakennussuojelurikoksesta säädetään rikoslain (39/1889) 48 luvun 1—4 ja 6 §:ssä.

Edellä tässä pykälässä tarkoitettujen rikkomuksen ja rikosten tuottaman taloudellisen hyödyn ja sen tekemiseen käytetyn esineen tai muun omaisuuden tuomitsemisessa menetyksi noudatetaan, mitä rikoslain 2 luvun 16 §:ssä säädetään.

186 §

Ilmoitus syytteen nostamiseksi

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

25 luku

Muutoksenhaku ja viranomaisen oikaisukehotus

187 §

Oikaisuvaatimus

Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (*oikaisuvaatimus*). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy

samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Jos rakennusvalvontatehtävä on sopimuksen nojalla annettu toisen kunnan viranhaltijan hoidettavaksi, tämän tekemää hallintopäätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen käsittely määräytyy rakentamisen sijaintikunnan tai toimenpiteen suorittamispaikan mukaisesti.

188 §

Muutoksenhaku kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksestä

Yleiskaavan, asemakaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalaissa säädettyä oikaisumenettelyä ei kuitenkaan sovelleta asemakaavan hyväksymistä koskevissa asioissa silloinkaan, kun päätösvalta on 52 §:ssä säädetyllä tavalla siirretty kunnanhallitukselle tai lautakunnalle.

Asuntorakentamisen kannalta tai muutoin yhteiskunnallisesti merkittävaksi katsottavaa asemakaavaa koskeva valitus on käsiteltävä kiireellisenä.

Maakuntakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla asianomaiseen ministeriöön. Valitus käsitellään kaavan 31 §:ssä tarkoitetun vahvistamisen yhteydessä. Muutoin muutoksenhaussa sovelletaan, mitä kuntalaissa säädetään.

Mitä 3 momentissa säädetään, koskee myös kuntien yhteistä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Mitä kuntalaissa säädetään kunnan jäsenen valitusoikeudesta, koskee kaikkien asianomaisten kuntien jäseniä.

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

189 §

Muutoksenhaku kehittämialuepäätöksestä

Alueen nimeämistä kehittämialueeksi koskevaan kunnan päätökseen, joka tehdään muutoin kuin kaavan hyväksymisen yhteydessä, haetaan muutosta valittamalla siten kuin kuntalaissa säädetään.

190 §

Muutoksenhaku muusta viranomaisen päätöksestä

Muutosta kunnan viranomaisen tämän lain mukaiseen muuhun kuin 188 ja 189 §:ssä tarkoitettuun päätökseen, maakunnan liiton 33 §:n 3 momentissa tarkoitettuun päätökseen sekä alueellisen ympäristökeskuksen tämän lain nojalla antamaan päätökseen haetaan valittamalla hallinto-oikeuteen. Toimivaltainen hallinto-oikeus määräytyy hallintolainkäyttölain (586/1996) 12 §:n mukaan. Valitettaessa alueellisen ympäristökeskuksen päätöksestä toimivaltainen hallinto-oikeus on kuitenkin se, jonka tuomiopiirissä pääosa kysymyksessä olevasta alueesta sijaitsee.

Tämän lain mukaisen päätöksen tehneellä viranomaisella on valitusoikeus hallinto-oikeuden päätöksestä, jos hallinto-oikeus on muuttanut viranomaisen päätöstä tai kumonnut sen.

Muutoksenhaussa noudatetaan muutoin, mitä hallintolainkäyttölaissa säädetään.

191 §

Valitusoikeus kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Sen lisäksi, mitä kuntalain 92 §:ssä säädetään valitusoikeudesta, alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä tai rakennusjärjestyksellä on vaikutuksia.

Sen lisäksi, mitä muutoksenhausta erikseen säädetään, on rekisteröidyllä paikallisella tai

alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvi-
sa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa
kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä
koskevasta päätöksestä. Maakuntakaavan
hyväksymistä koskevasta päätöksestä on va-
litusoikeus myös valtakunnallisella yhteisöl-
lä, kun kysymys on valtakunnallisten aluei-
denkäyttötavoitteiden vastaisuudesta.

Muilla kuin kunnalla ei ole oikeutta hakea
muutosta hallinto-oikeuden päätökseen, jolla
hallinto-oikeus on kumonnut kunnan viran-
omaisen tekemän kaavan tai rakennusjärjes-
tyksen hyväksymistä koskevan päätöksen.
Jos ranta-asemakaavan laatimisesta on huo-
lehtinut maanomistaja, hänellä on kuitenkin
oikeus valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä.
Maakuntakaavan jäätyä vahvistamatta muul-
la kuin maakunnan liitolla tai kunnalla ei ole
oikeutta hakea muutosta.

192 §

*Valitusoikeus rakennus- ja toimenpide-
lupapäätöksestä sekä maisematyölupa-
ja purkamislupapäätöksestä*

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupa-
päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen
omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla,
jonka rakentamiseen tai muuhun käyt-
tämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen
tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

Valitusoikeus maisematyölupaa ja raken-
nuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen
tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 2) kunnan jäsenellä;
- 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka
maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
sekä
- 4) alueellisella ympäristökeskuksella.

193 §

*Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä
ja suunnittelutarveratkaisusta*

Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä ja
kunnan viranomaisen suunnittelutarveasiassa

tekemästä 137 §:n mukaisesta päätöksestä
on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen
omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla,
jonka rakentamiseen tai muuhun käyt-
tämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai
muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti
vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen
tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka
maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä
yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luon-
non- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriar-
vojen suojelun edistäminen taikka elinympä-
ristön laatuun muutoin vaikuttaminen;
- 7) alueellisella ympäristökeskuksella; sekä
- 8) muulla viranomaisella toimialaansa kuu-
luvissa asioissa.

194 §

Valitusoikeus erillisestä tonttijaosta

Valitusoikeus erillisen tonttijaon hyväksy-
misestä on:

- 1) samassa korttelissa olevan, tonttijaolla
jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön
omistajalla ja haltijalla;
- 2) vastapäisen kiinteistön omistajalla ja
haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikut-
taa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun
käyttämiseen; sekä
- 3) kunnalla.

195 §

*Viranomaisen oikaisukehotus
kaava-asiassa*

Sen estämättä, mitä tässä laissa säädetään
muutoksenhausta, alueellinen ympäristökes-
kus voi kunnan hyväksytyä yleiskaavan tai
asemakaavan tehdä kunnalle kirjallisen oi-
kaisukehotuksen, jos kaava on laadittu otta-
matta huomioon valtakunnallisia alueiden-
käyttötavoitteita tai muutoin vastoin lain
säännöksiä ja on yleisen edun mukaista saat-
taa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi.

Oikaisukehotus tulee tehdä kaavaa koske-
van päätöksen valitusajan kuluessa. Oi-

kaisukehotuksen antamiseen ei saa valittamalla hakea muutosta.

Alueellisen ympäristökeskuksen on ilmoitettava oikaisukehotuksen tekemisestä hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeuden on ilmoituksen saatuaan lähetettävä kunnalle tiedot päätöksestä tehdyistä valituksista. Hallinto-oikeuden tulee myös ilmoittaa valittajille tehdystä oikaisukehotuksesta.

Oikaisukehotuksen johdosta kunnanvaltuuston on tehtävä kaavaa koskeva päätös. Jollei valtuusto tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

196 §

Oikaisukehotuksen johdosta tehdyn päätöksen vaikutus valituksiin

Jos kunnan aiemmasta päätöksestä oli tehty valitus hallinto-oikeudelle, kunnan on ilmoitettava kirjallisesti oikaisukehotuksen johdosta tehdystä uudesta päätöksestä hallinto-oikeudelle sekä valituksen tehneille. Aikaisemmasta päätöksestä tehtyjen valitusten katsotaan kohdistuvan uuteen hyväksymispäätökseen. Jos kunta pysyttää hyväksymistä koskevan päätöksen entisellään, muilla kuin valituksen jo tehneillä ei ole oikeutta muutoksen hakuun. Alueellisella ympäristökeskuksella on kuitenkin valitusoikeus.

Jos kunta päättää muuttaa hyväksyttyä kaavaa, hallinto-oikeuden on varattava valituksen tehneille tilaisuus täydentää tai muuttaa valitustaan. Tällöin myös muilla valitukseen oikeutetuilla on oikeus hakea muutosta päätökseen siltä osin kuin kaavaa on muutettu.

Jos peruste hallinto-oikeudelle tehdyltä valitukselta poistuu kunnan muutettua päätöstään tai palautettua sen uudelleen käsiteltäväksi, hallinto-oikeus antaa ratkaisun tehyn kulukorvausvaatimukseen.

26 luku

Erinäisiä säännöksiä

197 §

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa

on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä luonnonsuojelulain 10 luvussa säädetään. Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja sen nojalla säädetään.

Jos rakennus- tai toimenpidelupahakemus on hylätty luonnonsuojelulain 66 §:stä johtuvan rajoituksen vuoksi eikä luvan myöntämiselle olisi ollut muutoin estettä, maanomistajalla on, jollei hän luvan epäämisen johdosta voi käyttää maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, oikeus saada haitasta valtiolta korvaus. Korvausvelvollisuutta arvioitaessa ei oteta huomioon kiinteistöjaotuksessa tai omistussuhteissa 20 päivän elokuuta 1998 jälkeen tapahtuneita muutoksia. Jos alue on rakennuslain nojalla ennen mainittua päivää vahvistetussa seutu- tai yleiskaavassa osoitettu suojelu- tai virkistysalueeksi, ei korvausvelvollisuutta arvioitaessa oteta myöskään huomioon kiinteistöjaotuksessa tai omistussuhteissa seutu- tai yleiskaavan vahvistamisen jälkeen tapahtuneita muutoksia.

Kaavaa laadittaessa, hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä muinaismuistolain (295/1963) 13 §:ssä säädetään. Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä muinaismuistolaissa säädetään.

198 §

Eräiden päätösten tiedoksi antaminen

Valtioneuvoston 22 §:ssä tarkoitettu päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Hallinto-oikeuden ja kunnan viranomaisen päätös lupa-asiaa sekä kunnan viranomaisen, alueellisen ympäristökeskuksen ja hallinto-oikeuden päätös 171 §:ssä tarkoitettussa poikkeamista koskevassa asiassa annetaan julkipanon jälkeen. Asianomaisen ministeriön 31 §:n 1 momentissa, 33 §:n 3 momentissa, 177 §:n 1 momentissa ja 178 §:ssä sekä alueellisen ympäristökeskuksen 38 §:n 2 momentissa ja 179 §:ssä tarkoitettu päätös annetaan samoin julkipanon jälkeen.

Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

199 §

*Valtioiden rajat ylittävät
ympäristövaikutukset*

Jos Suomea velvoittavan kansainvälisen sopimuksen toimeenpano edellyttää tämän lain mukaisen kaavan toteuttamisen ympäristövaikutuksia arvioitaessa yhteistyötä toisen valtion kanssa, kaavaa laativan maakunnan liiton tai kunnan tulee toimittaa ennen kaavan hyväksymistä asianomaiselle ministeriölle ja alueelliselle ympäristökeskukselle sopimuksen mukaista toiselle valtiolle ilmoittamista varten tarpeelliset tiedot.

Asianomainen ministeriö huolehtii 1 momentissa tarkoitetun sopimuksen mukaisista toiseen valtioon kohdistuvista ilmoitus- ja neuvottelutehtävistä.

Ilmoitus- ja neuvottelumenettelystä säädetään tarkemmin asetuksella.

200 §

Eräiden päätösten voimaantulo

Kaava, rakennusjärjestys, tonttijako, rakennuskielto, toimenpiderajoitus ja 33 §:n 3 momentin rakentamisrajoitus tulevat voimaan, kun ne on saatettu yleisesti tiedoksi sillä tavoin kuin asetuksella tarkemmin säädetään. Rakennuskielto, jota tarkoitetaan 53 §:n 3 momentissa, tulee kuitenkin voimaan kaavan hyväksymispäätöksellä.

Päätös asemakaavan, yleiskaavan, maakuntakaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymisestä on saatettava yleisesti tiedoksi niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Sama koskee päätöstä rakennuskiellosta, toimenpiderajoituksesta ja 33 §:n 3 momentin rakentamisrajoituksesta.

Kunnan tulee lähettää viipymättä 2 momentissa mainittu päätös tiedoksi asetuksella tarkemmin säädettyille viranomaisille.

Kaavan tai siitä laaditun lyhennelmän sekä rakennusjärjestyksen on oltava kohtuullisesta hinnasta yleisön saatavana.

201 §

*Kaavapäätöksen täytäntöönpano-
kelpoisuus*

Maakuntakaavan ja yhteisen yleiskaavan

vahvistuspäätöksessä voidaan määrätä kaava tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kunnanhallitus voi valitusajan kuluttua määrätä yleis- ja asemakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten ei voida katsoa kohdistuvan. Kunnan on annettava päätös viivytyksettä tiedoksi valittajille ja muutoksenhakuviranomaiselle. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Jos viranomainen on 195 §:n nojalla tehnyt kaavan hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, kaavan täytäntöönpano keskeytyy siihen asti, kun kunta on tehnyt asiassa uuden päätöksen.

202 §

*Muun päätöksen täytäntöönpano-
kelpoisuus*

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

203 §

*Muutoksenhaun yhteydessä kaavaan
ja rakennusjärjestykseen tehtävät
korjaukset*

Muutoksenhakuviranomainen voi tehdä kaavaan ja rakennusjärjestykseen oikaisu- luonteisia korjauksia.

204 §

*Kaavan ja rakennusjärjestyksen
muuttaminen ja kumoaminen*

Mitä tässä laissa säädetään kaavan ja rakennusjärjestyksen laatimisesta, sovelletaan vastaavasti myös niitä muutettaessa ja kumottaessa.

205 §

Viranomaisen tiedonsaantioikeus

Asianomaisella ministeriöllä ja alueellisilla ympäristökeskuksilla on oikeus saada kunnilta, maakuntien liitoilta ja muilta viranomaisilta maksutta näillä olevia alueiden käytön ja rakennetun ympäristön seurannan kannalta tarpeellisia tietoja sekä tämän lain mukaista valvonta- ja muuta viranomaistehävää varten tarpeellisia asiakirjoja siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Eräiden päätösten lähettämisestä tiedoksi viranomaisille säädetään erikseen.

206 §

Tarkemmat säännökset

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella.

Asianomainen ministeriö voi antaa säännöksiä kaavoissa käytettävistä merkinnöistä.

Maanmittauslaitos voi antaa kaavoitusmittauksen teknistä suorittamista koskevia määräyksiä.

27 luku

Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

207 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2000.

Lain 114 §:ssä määritellyn vähittäiskaupan rakentamiseen tai sen vaatiman alueen asema- tai rakennuskaavan laatimiseen sovelletaan kuitenkin sen lisäksi, mitä rakennuslaissa tai sen nojalla säädetään, 1 päivästä maaliskuuta 1999 seuraavia tämän lain säännöksiä:

1) 54 §:n 2 momentin vaatimusta asema-kaavan laatimisesta niin, että luodaan edellytykset palvelujen alueelliselle saatavuudelle;

2) 58 §:n 3 momentin säännöstä asema-kaavan oikeusvaikutuksista; sekä

3) 125 §:n 4 momentin mukaista rakennuslupavelvollisuutta.

Edellä 2 momentissa tarkoitettuja säännöksiä sovelletaan sellaiseen vähittäiskaupan

suuryksikön rakentamista koskevan lupasian ratkaisemiseen sekä sellaiseen kaavan hyväksymispäätökseen, joka tehdään 2 momentissa tarkoitettuna päivänä tai sen jälkeen, mutta ennen tämän lain voimaantuloa. Menettelyyn viranomaisessa sekä muutoksenhakuun sovelletaan rakennuslain asianomaisia säännöksiä.

Mitä 197 §:n 2 momentissa säädetään, sovelletaan jo ennen lain voimaantuloa, jos rakennuslakiin perustuva rakennus- tai toimenpidelupahakemus on hylätty luonnon-suojelulain 66 §:stä johtuvan rajoituksen vuoksi eikä luvan myöntämiselle olisi ollut muutoin estettä.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

208 §

Yleiset siirtymäsäännökset

Tällä lailla kumotaan 16 päivänä elokuuta 1958 annettu rakennuslaki (370/1958) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen. Muussa laissa oleva viittaus rakennuslakiin ja sen mukaisiin kaavoihin tarkoittaa tämän lain voimaantulon jälkeen viittausta tähän lakiin ja sen mukaisiin kaavoihin.

Hallintoviranomaisessa tai tuomioistuimessa tämän lain voimaan tullessa vireillä olevissa asioissa noudatetaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei 207 §:n 2 ja 3 momentista muuta johdu tai jollei jäljempänä toisin säädetä.

209 §

Kaavoja, rakentamismääräyksiä ja rakennusjärjestystä koskevat yleiset siirtymäsäännökset

Ennen tämän lain voimaantuloa rakennuslain nojalla hyväksytyt kaavat voidaan rakennuslain nojalla vahvistaa ja saattaa voimaan tämän lain voimaantulon jälkeenkin.

Ennen tämän lain voimaantuloa annetut ja Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistut rakentamismääräykset ja -ohjeet ovat voimassa tämän lain mukaisina talonrakentamista ja sen korjaus- ja muutostyötä koskevinä rakentamismääräyksinä ja -ohjeinä.

Ennen tämän lain voimaantuloa hyväksytty rakennusjärjestys on voimassa tai voidaan saattaa voimaan tämän lain mukaisena rakennusjärjestyksenä.

Tämän lain voimaan tullessa valmisteltavana oleva asemakaava, yleiskaava ja rakennusjärjestys voidaan kahden vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta hyväksyä, jos kaavaa laadittaessa on tämän lain 8 luvun säännösten asemesta noudatettu kaavoitusmenettelyä koskevia ja rakennusjärjestystä laadittaessa sitä koskevia vastaavia rakennuslain ja sen nojalla annettuja säännöksiä. Tämän lain voimaan tullessa valmisteltavana oleva asemakaava ja yleiskaava voidaan sen estämättä, ettei kaavaa valmisteltaessa ole laadittu 63 §:n mukaista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, edellä mainitun määräajan jälkeenkin hyväksyä, jos se on perusteltua ottaen huomioon kaavan valmisteluvaihe tämän lain voimaan tullessa. Hyväksymispäätökseen ja sitä koskevaan muutoksenhaakuun sovelletaan tämän lain säännöksiä.

Mitä 4 momentissa säädetään, koskee myös valmisteltavana olevan seutukaavan hyväksymistä maakuntakaavana, valmisteltavana olevan rakennuskaavan hyväksymistä asemakaavana ja valmisteltavana olevan rantakaavan hyväksymistä 10 luvussa tarkoitettuna ranta-asemakaavana.

Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajankäytön arvioinnista, sovelletaan rakennuslain mukaiseen asema- ja rakennuskaavaan siten, että 60 §:n 2 momentin mukainen 13 vuoden määräaika alkaa tämän lain voimaan tullessa.

210 §

Voimassa olevaa seutukaavaa koskeva siirtymäsäännös

Rakennuslain nojalla voimaan tullut seutukaava on voimassa rakennuslain mukaisin seutukaavan oikeusvaikutuksin, kunnes se korvataan tämän lain mukaisella maakuntakaavalla tai kumotaan. Jollei seutukaavaa 10 vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta korvata maakuntakaavalla tai kumota, se on voimassa tämän lain mukaisena maakuntakaavana.

Sen estämättä, mitä seutukaavan oikeusvaikutuksista on säädetty, kunta voi kuitenkin

asianomaisen ministeriön suostumuksella ja maakunnan liittoa kuultuaan erityisestä syystä hyväksyä yleiskaavan seutukaavasta poiketen, jos yleiskaavan laatimisen yhteydessä seutukaavassa osoitettu maankäyttöratkaisu todetaan vanhentuneeksi. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että yleiskaava sopeutuu seutukaavan kokonaisuuteen ja otettava soveltuvin osin huomioon, mitä 28 §:ssä säädetään.

211 §

Voimassa olevaa yleiskaavaa koskeva siirtymäsäännös

Rakennuslain nojalla voimaan tullut vahvistettu yleiskaava on voimassa tämän lain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana ja vahvistamaton yleiskaava oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana.

212 §

Voimassa olevaa asemakaavaa ja tonttijakoa koskeva siirtymäsäännös

Rakennuslain nojalla voimaan tullut asemakaava on voimassa tämän lain mukaisena asemakaavana.

Rakennuslain nojalla voimaan tullut tonttijako on voimassa tämän lain mukaisena sitovana tonttijakona.

Rakennuslain nojalla voimaan tullut asemakaava, jonka alueella ei ole hyväksyttyä tonttijakoa, on voimassa tämän lain mukaisena asemakaavana, jossa tämän lain 78 §:n mukaisesti edellytetään laadittavaksi erillinen tonttijako.

Rakennuslain nojalla voimaan tullut ensimmäinen asemakaava on voimassa tämän lain mukaisena ensimmäisenä asemakaavana, jota koskevat tämän lain 104 §:n mukaiset katualueen luovutusperusteet.

213 §

Voimassa olevaa rakennuskaavaa koskeva siirtymäsäännös

Rakennuslain nojalla voimaan tullut rakennuskaava on voimassa tämän lain mukaisena

asemakaavana, jossa ei ole sitovaa tonttija-koa.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuun asemakaavaan sovelletaan katualueen luovutusperusteen osalta luovutuksen määrää laskettaessa tämän lain 104 §:n sijaan rakennuslain rakennuskaavaa koskevia säännöksiä.

Jos liikenneverkossa tai maankäytössä tapahtuu kaavoituksesta johtuen asemakaavassa osoitetun liikennealueen kannalta olennaisia muutoksia, 1 momentissa tarkoitettujen asemakaavan liikennealueet on tarpeellisilta osin kaavan muutoksella muutettava vastaamaan 83 §:n 4 momentin vaatimuksia. Muutoin 1 momentissa tarkoitettujen asemakaavan muutos voidaan 10 vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta hyväksyä sen estämättä, mitä 83 §:n 4 momentissa säädetään yleisten teiden liikennealueiden osoittamisesta.

214 §

Voimassa olevaa rantakaavaa koskeva siirtymäsäännös

Rantakaava on voimassa tämän lain mukaisena asemakaavana, johon sovelletaan tämän lain 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaavaa koskevia säännöksiä.

Tämän lain voimaan tullessa voimassa ollut rantakaava ei pidetä 104 §:ssä tarkoitettuna ensimmäisenä asemakaavana. Jos tällaisen rantakaavan alueelle laaditaan myöhemmin muu asemakaava kuin ranta-asemakaava, siihen sovelletaan ensimmäistä asemakaavaa koskevia tämän lain 104 §:n katualueen luovutusperusteita.

215 §

Rakennus- ja toimenpidekieltoja koskevat siirtymäsäännökset

Ennen tämän lain voimaantumista määrätty rakennuskiellot ja rakennuslain 124 a §:n mukaiset toimenpidekiellot ovat voimassa tai voidaan saattaa voimaan kiellon voimaoloajaksi tämän lain mukaisina rakennuskieltoina tai 128 §:n mukaisena toimenpiderajoituksena.

Rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen pidentämiseksi 38 §:n 2 momentissa ja 53 §:n 2 momentissa säädettyjen enimmäisaikojen laskenta alkaa tämän lain voi-

maantulosta. Jos kieltö on ennen tämän lain voimaantumista ollut voimassa vähintään 10 vuotta, sitä voidaan pidentää vain yhden ker-

216 §

Lupia koskevat siirtymäsäännökset

Ennen tämän lain voimaantumista myönnetty rakennuslakiin tai sen nojalla annettuihin säännöksiin perustuvat luvat ovat voimassa aikaisempien säännösten mukaisesti. Tällaisia lupia ja niihin perustuvaa rakentamista koskevassa valvonnassa noudatetaan soveltuvin osin tämän lain säännöksiä.

217 §

Kerrosalaa koskeva siirtymäsäännös

Tämän lain voimaan tullessa voimassa olleeseen tai hyväksytyyn kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskeamisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

218 §

Rakennuskaavatie muuttuminen kaduksi

Rakennuskaavatiealue, joka on rakennuslain nojalla otettu kunnan haltuun, siirtyy tämän lain voimaan tullessa kunnan omistukseen. Sen kiinteistönmuodostamisesta sovelletaan kiinteistönmuodostamislakia. Ennen kuin edellä tarkoitettu rakennuskaavatie merkitään yleisenä alueena kiinteistörekisteriin, suoritetaan tarpeellisilta osin kiinteistönmuodostamislain mukainen kiinteistön määrittäminen alueen rajojen ja pinta-alan määrittämiseksi. Toimituskustannukset näistä toimituksista maksetaan kunnan varoista.

Tämän lain voimaan tullessa haltuunotettu rakennuskaavatiealue säilyy aiemman lainsäädännön mukaisena rakennuskaavatieenä, kunnes se on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin.

Rakennuskaavatiealueen, jota ei ollut otettu tämän lain voimaan tullessa, kunta saa omistukseensa tämän lain 94 §:n katualuetta koskevien säännösten mukaisesti.

Rakennuslain mukaisesti haltuunotetun ja

korvatun rakennuskaavatien alue siirtyy kunnan omistukseen korvauksetta. Jollei rakennuskaavatien alueen korvaamisesta ole sovittu tai jos korvaamista koskevaa asiaa ei ole ratkaistu tuomioistuimessa tai lunastustoimituksessa ennen tämän lain voimaantuloa, ratkaistaan korvausta koskeva asia lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa.

219 §

Yleisen alueen toteuttamista koskeva siirtymäsäännös

Tämän lain voimaan tullessa voimassa olleessa kaavassa osoitetun torin, puiston ja muun niihin verrattavan yleisen alueen to-

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

teuttamisvelvollisuuden osalta noudatetaan tämän lain 90 §:n 1 momentin sijasta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Aiemman lainsäädännön nojalla yleiseen käyttöön luovutettujen ja yleisessä käytössä olevien katujen ja rakennuskaavateiden katsotaan olevan kadunpidon piirissä ilman eri päätöstä.

220 §

Kunnalta edellytettyä kaavoittajaa koskeva siirtymäsäännös

Kunnan tulee täyttää 20 §:n 2 momentissa säädetty kaavoittajaa koskeva velvoite kahden vuoden kuluessa lain voimaantulosta.

Tasavallan Presidentti
MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 133

Laki**yleisistä teistä annetun lain 10 §:n muuttamisesta**

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yleisistä teistä 21 päivänä toukokuuta 1954 annetun lain (243/1954) 10 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 51/1981, ja
lisätään 10 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa laissa 51/1981, uusi 3—5 momentti seuraavasti:

10 §

Tien suunnittelun tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaiseen kaavaan, jossa tien sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty.

Tietä ei saa tehdä vastoin asemakaavaa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaava ja yleiskaava on tien suunnittelussa ja rakentamisessa otettava huomioon siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään.

Sen estämättä, mitä 2 momentissa säädetään, voidaan tie suunnitella, jos tien luonne huomioon ottaen tien sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön voidaan ilman kaa-vaakin riittävästi selvittää yhteistyössä kunnan, maakunnan liiton ja alueellisen ympäristökeskuksen kanssa.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti
MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

HE 101/1998
 YmVM 6/1998
 EV 248/1998

7 490301/15

N:o 134

Laki**maa-aineslain muuttamisesta**

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 24 päivänä heinäkuuta 1981 annetun maa-aineslain (555/1981) 2 §:n 2 momentti
 ja
lisätään 3 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 463/1997, uusi 2 momentti, jolloin nykyinen
 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, ja 6 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 473/1994, uusi
 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, seuraavasti:

3 §

Ainesten ottamisen rajoitukset

Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava, on sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, katsottava, ettei ottaminen vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen eikä turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

6 §

Luvan myöntämisen edellytykset

Alueella, jolla on voimassa toimenpiderajoitus yleiskaavan tai asemakaavan laatimista tai muuttamista varten, lupa voidaan myöntää, jollei ottaminen tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle tai muuttamiselle, turmele kaupunki- tai maisemakuvaa eikä muutenkaan ole ristiriidassa 3 §:ssä säädettyjen rajoitusten kanssa.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti**MARTTI AHTISAARI**Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 135

Laki

kemikaalilain 31 §:n muuttamisesta

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 14 päivänä elokuuta 1989 annetun kemikaalilain (744/1989) 31 §:n 2 momentti seuraavasti:

31 §

Yleiset vaatimukset

 Kemikaaleja teollisesti käsittelevien ja varastoitujen tuotantolaitosten sijoituksessa tulee ottaa huomioon onnettomuuksista aiheutuvien henkilö-, ympäristö- ja omaisuusvahinkojen vaara sekä sijoituspaikan ja sen ympäristön nykyinen ja tuleva sekä maan-

käyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisessa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus samoin kuin aluetta mahdollisesti koskevat kaavamääräykset. Kemikaaleja teollisesti käsittelevää tai varastoivaa tuotantolaitosta ei myöskään saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti.

 Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-
 kuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 136

Laki**vesilain muuttamisesta**

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 19 päivänä toukokuuta 1961 annetun vesilain (264/1961) 6 luvun 35 §:n 1 momentti ja 10 luvun 18 §, sellaisina kuin ne ovat laissa 653/1993, ja
lisätään 2 lukuun siitä lailla 1105/1996 kumotun 4 §:n tilalle uusi 4 § seuraavasti:

2 luku

Yleiset säännökset rakentamisesta vesistöön

4 §

Harkittaessa rakentamisen edellytyksiä on asemakaava otettava huomioon. Lisäksi on otettava huomioon, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) säädetään maakunta-kaavan ja yleiskaavan oikeusvaikutuksista. Lupaa harkittaessa on myös katsottava, ettei lupa merkittävästi vaikeuta kaavan laatimista.

6 luku

Ojitus

35 §

Alueella, jolla on voimassa asemakaava, sekä yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista an-

netussa laissa tarkoitetun yleisen viemärlaitoksen toiminta-alueella on sovellettava ojitusta koskevia tämän lain säännöksiä, jollei sanotusta laista tai maankäyttö- ja rakennuslaista taikka niiden nojalla annetuista säännöksistä tai määräyksistä johdu muuta.

10 luku

Jätevedet ja muut vesistöä pilaavat aineet

18 §

Viemäreistä, jotka sijaitsevat yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista annetussa laissa tarkoitetun yleisen viemärlaitoksen toiminta-alueella, tai alueella, jolla on voimassa asemakaava, on voimassa, mitä 6 luvun 35 §:n 1 momentissa säädetään ojituksesta.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti**MARTTI AHTISAARI**Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 137

L a k i**metsälain 2 ja 25 §:n muuttamisesta**

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 12 päivänä joulukuuta 1996 annetun metsälain (1093/1996) 2 §:n 1 momentin 5 kohta ja
muutetaan 2 §:n 1 momentin 2, 4 ja 6 kohta ja 2 momentti sekä 25 §:n 2 momentti seuraavasti:

2 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen metsätalousmaaksi luettavilla alueilla. Lakia ei kuitenkaan sovelleta:

2) maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisessa kaavassa suojelualueeksi osoitulla alueella;

4) asemakaava-alueilla lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen osoitettuja alueita;

6) alueilla, joilla on voimassa toimenpiderajoitus asemakaavan laatimiseksi.

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

tätä lakia sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen vain maa- ja metsätalouteen ja virkistykseen osoitetuilla alueilla.

25 §

Metsäkeskuksen tehtävät

Kaavoitettavien ja kaavoitettujen alueiden osalta metsäkeskuksen tulee olla riittävässä yhteistyössä kuntien kanssa tämän lain ja maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden yhteen sovittamiseksi.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2000.

Tasavallan Presidentti**MARTTI AHTISAARI**Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 138

L a k i

sähkömarkkinalain 20 §:n muuttamisesta

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä maaliskuuta 1995 annetun sähkömarkkinalain (386/1995) 20 §:n 1 momentti seuraavasti:

20 §
Jos nimellisjännitteeltään vähintään 110 kilovoltin sähköjohto rakennetaan muualle kuin kaavassa tätä varten varatulle alueelle tai jos tällaista aluevarausta ei kaavassa ole, johtoreitille tulee saada kunnan suostumus. Suostumusta ei saa kuitenkaan evätä tai sen myöntämiseksi asettaa ehtoja ilman alueiden käytön suunnitteluun tai ympäristönäkökoh-

tiin liittyviä taikka muihin seikkoihin perustuvia päteviä syitä, jos epämisestä tai ehdoista aiheutuu sähkön siirron turvaamiselle tai hakijalle kohtuutonta haittaa.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-
kuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti
MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 139

Laki**telemarkkinalain 31 ja 33 §:n muuttamisesta**

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 30 päivänä huhtikuuta 1997 annetun telemarkkinalain (396/1997) 31 § ja 33 §:n
 1 ja 2 momentti seuraavasti:

31 §

Muistutus

Kiinteistön omistajalla ja muulla, jonka etua tai oikeutta suunnitelma koskee, on oikeus tehdä kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle muistutus 30 päivän kuluessa suunnitelman 30 §:n 1 momentin mukaisesta julkipanosta. Julkipanossa ja 30 §:n 2 momentissa tarkoitettussa ilmoituksessa on mainittava tämä oikeus muistutuksen tekoon ja päivä, jona muistutus on viimeistään tehtävä.

Jos muistutus on tehty eikä siitä mahdollisesti aiheutuvista toimenpiteistä voida sopia televerkkoyrityksen ja muistutuksen tekijän kesken, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi antaa televerkkoyritykselle oikeuden telekaapelien sekä niihin liittyvien laitteiden, vähäisten rakennelmien ja pylväiden sijoittamiseen toisen omistamalle tai hallitsemalle alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin ja jos reittisuunnitelma täyttää 29 §:ssä säädettyt maisemalliset, ympäristölliset ja kaavoitukselliset vaatimukset.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksessään määrätä, että päätöstä on nou-

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

datettava ennen kuin se on saanut lainvoiman. Jos päätöksestä on valitettu, valitusviranomainen voi kuitenkin kieltää päätöksen täytäntöönpanon, kunnes valitus on ratkaistu.

33 §

Korvaukset

Televerkkoyrityksellä on oikeus käyttää 29 §:ssä tarkoitettuja tiealueita ja yleisiä alueita telekaapelien reitiksi. Televerkkoyrityksen on kunnostettava alue työn suorittamisen jälkeen.

Muiden kuin 29 §:ssä tarkoitettujen tiealueiden osalta kiinteistön omistajalla ja haltijalla sekä kunnalla yleisen alueen omistajana ja haltijana on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka on aiheutunut 32 §:ssä tarkoitettusta toimenpiteestä. Korvausvaatimus on tehtävä televerkkoyritykselle vuoden kuluessa haitan tai vahingon syntymisestä.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-
kuuta 2000.

Tasavallan Presidentti**MARTTI AHTISAARI**Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 140

L a k i

etuostolain 5 §:n muuttamisesta

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään 5 päivänä elokuuta 1977 annetun etuostolain (608/1977) 5 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1063/1988 ja 654/1990, uusi 5 momentti seuraavasti:

_____ 5 § _____
Kunnalla on 1 momentin 1 kohdan estämättä etuosto-oikeus maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 110 §:ssä tarkoitetulla ke-

hittämisalueella, kun asiasta on mainitun lain 111 ja 112 §:n nojalla päätetty.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 141

Laki**terveydensuojelulain muuttamisesta**

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 19 päivänä elokuuta 1994 annetun terveydensuojelulain (763/1994) 13 §:n 1 momentin 5 kohta, 19 §:n 1 momentti ja 23 §:n 1 momentti seuraavasti:

13 §

Ilmoitusvelvollisuus

Toiminnanharjoittajan on tehtävä hyvissä ajoin ennen toiminnan aloittamista kirjallinen ilmoitus kunnan terveydensuojeluviranomaiselle seuraavista toiminnoista:

5) eläinten pitoon tarkoitetun rakennuksen tai aitauksen sijoittamisesta tai käyttöönotosta asemakaava-alueelle; sekä

19 §

Vesijohtoon liittyminen

Asemakaava-alueella oleva kiinteistö on liitettävä yleiseen vesijohtoon. Liittymisvelvollisuus ei kuitenkaan koske maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 10 luvussa tarkoite-

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

tun ranta-asemakaavan aluetta, jollei laadittu kaava tätä edellytä. Vesijohtoon liittymisvelvollisuuden enimmäisetäisyydestä säädetään asetuksella.

23 §

Viemäriin liittyminen

Asemakaava-alueella oleva kiinteistö on liitettävä yleiseen viemäriin. Liittymisvelvollisuus ei kuitenkaan koske maankäyttö- ja rakennuslain 10 luvussa tarkoitetun ranta-asemakaavan aluetta, jollei laadittu kaava tätä edellytä. Viemäriin liittymisvelvollisuuden enimmäisetäisyydestä säädetään asetuksella.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2000.

Tasavallan Presidentti**MARTTI AHTISAARI**Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 142

Laki**kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 31 ja 97 §:n muuttamisesta**

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29 päivänä heinäkuuta 1977 annetun lain (603/1977) 97 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1110/1982, sekä

muutetaan 31 §:n 2 momentti ja 97 §:n 1 momentti seuraavasti:

31 §

Kun valtiolle, kunnalle tai kuntayhtymälle hankitaan kiinteää omaisuutta tai pysyvä erityinen oikeus yhdyskuntarakentamista varten alueelta, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan tai jonka asemakaavaa on päätetty muuttaa, ei kaavan laatimistai muuttamispäätöksen jälkeen tapahtunutta maan arvonnousua oteta huomioon. Se osa arvonnoususta, joka vastaa yleisen hintatason kohoamista tai joka on muutoin aiheutunut muista syistä kuin siitä kaavoituksesta, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, luetaan korvauksensaajan hyväksi.

97 §

Mitä tässä laissa säädetään yleiseen tarpeeseen tapahtuvan lunastuksen toimeenpanosta, on noudatettava soveltuvin kohdin, kun kysymys on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) nojalla tapahtuvasta lunastuksesta tai korvauksen määrittämisestä, joka perustuu sanotun lain 33 §:n 2 momenttiin tai 43 §:n 1 momenttiin taikka lunastus- tai luovutusvelvollisuutta tai maankäytön rajoituksista aiheutuvan haitan ja vahingon korvausvelvollisuutta koskeviin säännöksiin.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti
MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

Laki**yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta**

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yksityisistä teistä 15 päivänä kesäkuuta 1962 annetun lain (358/1962) 3 §:n 2 ja 3 momentti, 7 §:n 2 momentti ja 93 b §:n 2 momentti,
 sellaisina kuin ne ovat, 3 §:n 2 momentti laissa 555/1995 ja 3 momentti laissa 95/1995, 7 §:n 2 momentti laissa 521/1975 ja 93 b §:n 2 momentti laissa 1606/1995, seuraavasti:

3 §

Tätä lakia on sovellettava myös asemakaava-alueilla, ei kuitenkaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 154 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettuun rasitteeseen. Lain soveltaminen lakkaa, kun tie tai tienosa taikka sellainen liikenneväylä, jolle sen liikenne on tarkoitettu siirtyväksi, luovutetaan katuna yleiseen käyttöön niin kuin siitä erikseen säädetään tai määrätään. Päätöksessä, jossa katu hyväksytään tarkoitukseensa, on määrättävä, mihin teihin tai tienosiin tämän lain soveltaminen vastaavasti lakkaa.

Asemakaava-alueella on kunnan siitä alkaen, kun se on tullut velvolliseksi rakentamaan kadun, jolle yksityisen tien tai sen osan liikenne on tarkoitettu siirtyväksi, tai ryhtynyt sellaista katua rakentamaan, otettava tällaisen kadun tai sen osan tienpito hoidettavakseen. Tiesakkaalla tai tiesakkaiden muodostaessa tiekunnan tiekunnalla on oikeus saattaa kysymys kunnan velvollisuudesta ottaa tienpito hoidettavakseen alueellisen ympäristökeskuksen käsiteltäväksi, ja alueellinen ympäristökeskus voi uhkasakolla velvoittaa kunnan täyttämään sanotun velvollisuuden.

7 §

Tietä ei saa tehdä, jos sitä entisten yksityisten ja yleisten teiden käyttäminen sekä muut yleiseltä kannalta merkitykselliset seikat huomioon ottaen ei ole pidettävä tarkoituksenmukaisena. Sama on laki, jos tien tekemisestä voi aiheutua huomattavaa luonnon turmeltumista tai ympäristön kulttuuriarvojen vähentymistä taikka muu niihin verrattava yleisen edun loukkaus. Alueella, jolla on voimassa asemakaava taikka joka kuuluu suunnittelutarvealueeseen, tietä ei saa tehdä niin, että voimassa olevan kaavan tai vastaisen kaavan toteuttaminen saattaa vaikeutua.

93 b §

Asemakaava-alueella, lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 10 luvun mukaista ranta-asemakaavaa, olevalta tieltä tai sen osalta avustus lakkautetaan sen jälkeen, kun kunta on 3 §:n 3 momentin mukaisesti ottanut tienpidon hoitaakseen tai kun kaavan voimaantulosta on kulunut viisi vuotta.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti**MARTTI AHTISAARI**Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 144

Laki

luonnonsuojelulain 34 ja 36 §:n muuttamisesta

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 20 päivänä joulukuuta 1996 annetun luonnonsuojelulain (1096/1996) 34 §:n 3 momentti ja 36 §:n 1 momentti seuraavasti:

34 §

*Maisema-alueita koskevat
määräykset*

— — — — —
Maisema-alueita koskevia rakennuslainsäädännön piiriin kuuluvia määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava.

36 §

Mainos- ja kieltotaulut

Asemakaava-alueiden ulkopuolella on rakennelmien, laitteiden, tekstien ja kuvien asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa (*ulkomainokset*) kielletty.

— — — — —
Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 145

Laki

saariston kehityksen edistämisestä annetun lain 8 §:n muuttamisesta

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan saariston kehityksen edistämisestä 26 päivänä kesäkuuta 1981 annetun lain (494/1981) 8 §:n 1 momentti seuraavasti:

8 §

Alueiden käytön suunnittelu

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisissa kaavoissa sekä muissa vastaavissa suunnitelmissa, jotka koskevat saaristoa ja

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

siihen kuuluvia vesialueita, on erityisesti otettava huomioon 2 §:ssä säädetyt tavoitteet.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2000.

Tasavallan Presidentti
MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 146

Laki**yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista annetun lain 7 ja 9 §:n muuttamisesta**

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista 23 päivänä joulukuuta 1977 annetun lain (982/1977) 7 § ja 9 §:n 1 momentti seuraavasti:

7 §
 Alueella, jolla on voimassa tai laadittavana maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) tarkoitettu kaava, ei saa rakentaa yleistä vesi- ja viemärlaitosta siten, että voimassa olevan tai laadittavan kaavan toteuttaminen vaikeutuu.

riverkkoon liitettävää kiinteistöä varten erityiset liittymiskohdat, joiden tulee sijaita kiinteistön välittömässä läheisyydessä, jollei erityisestä syystä muuta johdu. Alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, ei liittymiskohtaa saa määrätä sataa metriä kauemmaksi liitettävästä lähimmästä rakennuksesta.

9 §
 Yleisen vesi- ja viemärlaitoksen tulee määrätä jokaista sen vesijohto- ja viemä-

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-
 kuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti
MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 147

Laki

jätelain 20 §:n muuttamisesta

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 3 päivänä joulukuuta 1993 annetun jätelain (1072/1993) 20 §:n 2 ja 3 momentti seuraavasti:

20 §

Roskaantuneen alueen puhdistamis- velvollisuus

— — — — —
 Jos roskaajaa ei saada selville tai tavoiteta taikka jos roskaaja laiminlyö puhdistamisvelvollisuutensa ja kysymys on yleisen tai yksityisen tien alueesta taikka sen vier- tai liitännäisalueesta, rautatiealueesta, yleisen ulkoilu- tai moottorikelkkailureitin alueesta,

yleisestä ulkoilu- tai virkistysalueesta taikka muusta näihin rinnastettavasta yleisesti käytettäväksi tarkoitettusta alueesta tai alueesta, jolla on voimassa asemakaava, on roskaantuneen alueen haltija ja yleisen ulkoilu- tai moottorikelkkailureitin alueella sen pitäjä velvollinen puhdistamaan alueen.

Kadun puhdistamisvelvollisuudesta säädetään erikseen.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-
 kuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 148

Laki

eräistä vesitilusjärjestelyistä annetun lain 10 §:n muuttamisesta

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan eräistä vesitilusjärjestelyistä 11 päivänä tammikuuta 1980 annetun lain
(31/1980) 10 §:n 3 momentti seuraavasti:

10 §

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-
kuuta 2000.

Jos alueella on voimassa asemakaava tai
annettu muita määräyksiä alueen käytöstä,
on tämä mahdollisuuksien mukaan otettava
huomioon lunastamisessa.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 149

Laki

oikeudesta entiseen tiealueeseen annetun lain 1 §:n muuttamisesta

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan oikeudesta entiseen tiealueeseen 21 päivänä toukokuuta 1954 annetun lain (245/1954) 1 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 773/1991, seuraavasti:

1 §
 Kun yleisistä teistä annetussa laissa (243/1954) tarkoitettu tieoikeus tiealueeseen on lakannut sanotun lain 33 §:n nojalla, tiealue siirtyy tienpitäjältä, jos saman lain 34 §:stä tai jäljempänä olevista säännöksistä ei muuta johdu, asemakaava-alueella ja alueella, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan, kunnan sekä muulla alueella

viereisen kiinteistön omistajan hallintaan. Jollei alueen omistusoikeus kuulunut ennestään kunnalle tai viereisen kiinteistön omistajalle, tämä saa sen myös omistukseensa.

— — — — —
 Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-
 kuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti
MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 150

L a k i

kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 1 §:n 2 ja 4 momentin kumoamisesta

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §
Tällä lailla kumotaan kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 31 päivänä elokuuta 1978 annetun lain (669/1978) 1 §:n 2 ja 4 momentti.

2 §
Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti
MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 151

L a k i

rakennussuojelulain 3 §:n muuttamisesta

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 18 päivänä tammikuuta 1985 annetun rakennussuojelulain (60/1985) 3 § seuraavasti:

3 §
 Rakennussuojelusta asemakaava-alueella sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999).

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, voidaan tämän lain mukaiseen menettelyyn ryhtyä myös 1 momentissa tarkoitettulla alueella, mutta rakennus voidaan määrätä suojeltavaksi vain, milloin suojele ei ole

mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, milloin rakennuksen säilymistä ei voida riittävästi turvata maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla tai milloin rakennuksella on huomattavaa valtakunnallista merkitystä taikka milloin siihen muutoin on erityisiä syitä.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 152

L a k i

ulkoilulain 13 §:n muuttamisesta

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 13 päivänä heinäkuuta 1973 annetun ulkoilulain (606/1973) 13 § seuraavasti:

13 §
Milloin ulkoilureitti on otettu maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) tarkoitettuun kaavaan taikka asianosaiset ovat sopineet alueen luovuttamisesta ulkoilureittiä varten, voidaan ulkoilureittitoimitus pitää noudattaen,

mitä tässä luvussa säädetään, vaikkei ulkoilureittisuunnitelmaa ole tehty.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 153

Laki

tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain 7 §:n muuttamisesta

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista 26 päivänä heinäkuuta 1993 annetun lain (701/1993) 7 §:n 1 momentin 3 kohta, sellaisena kuin se on laissa 1651/1995, seuraavasti:

7 §

Maksuvelvollisuudesta vapaat

Tämän lain mukaisten maksujen suorittamisesta ovat vapaat:

3) valtion ja kunnan ympäristö- ja terveysuojeluviranomaiset näiden hoitaessa

laissa säädettyä valvontatehtävää sekä valtion ja kunnan viranomaiset näiden hoitaessa vesilaissa (264/1961) säädettyä valvontatehtävää;

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti
MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 154

Laki**rikoslain 48 luvun 1 ja 6 §:n muuttamisesta**

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 19 päivänä joulukuuta 1889 annetun rikoslain (39/1889) 48 luvun 1 §:n 3 momentti ja 6 §:n 1 momentin 1 kohta,
 sellaisina kuin ne ovat, 1 §:n 3 momentti laissa 1095/1996 ja 6 §:n 1 momentin 1 kohta laissa 578/1995, seuraavasti:

48 luku

Ympäristörikoksista

1 §

Ympäristön turmeleminen

Ympäristön turmelemisesta tuomitaan myös se, joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta ryhtyy muuten kuin 1 momentissa tarkoitetulla tavalla muuttamaan ympäristöä vastoin maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999), vesilain (264/1961) tai maainelain (555/1981) säännöksiä tai Saimaan ja Vuoksen juoksutussääntöä taikka näiden nojalla annettuja säännöksiä, yleisiä tai yksittäistapausta koskevia määräyksiä taikka kaavaa tai lupaa siten, että teko on omiaan aiheuttamaan vakavuudeltaan ympä-

ristön pilaantumiseen rinnastettavaa muuttamista.

6 §

Rakennussuojelurikos

Joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta ilman laissa edellytettyä lupaa purkaa, hävittää, turmelee tai peittää rakennettuun ympäristöön kuuluvan kohteen, joka on
 1) maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla annetulla määräyksellä suojeltu tai

on tuomittava *rakennussuojelurikoksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti**MARTTI AHTISAARI**Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

N:o 155

Laki

pienien erillisten alueiden siirtämisestä kunnasta toiseen kuntaan annetun lain 2 §:n muuttamisesta

Annettu Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan pienien erillisten alueiden siirtämisestä kunnasta toiseen kuntaan 19 päivänä joulukuuta 1997 annetun lain (1197/1997) 2 § seuraavasti:

2 §

Edellytykset enklaavien siirtämiselle

Enklaavi siirretään siihen kuntaan, jonka kanssa sillä on pisin yhteinen raja. Siirron edellytyksenä on, että enklaavin pinta-ala on enintään 50 hehtaaria ja että enklaavin alu-

eella ei ole muita rakennuslupaa edellyttäviä rakennuksia kuin asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevia yksittäisiä loma-asuntoja tai maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellisia talousrakennuksia.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2000.

Helsingissä 5 päivänä helmikuuta 1999

Tasavallan Presidentti
MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Pekka Haavisto*

SDK/SÄHKÖINEN PAINOS

N:o 132—155, 9 arkkia

PÄÄTOIMITTAJA JARI LINHALA
OY EDITA AB, HELSINKI 1999